



# COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA

Via Matteotti n. 10,  
52037 Sansepolcro (AR)

ALLEGATO A

**VARIANTE N. 08.Sexies (già nonies) AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON  
DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA -  
RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO preliminare all' approvazione  
artt. 18 e 19 della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii.**

La sottoscritta arch. Maria Luisa Sogli, in qualità di Responsabile del Procedimento per la formazione del presente strumento urbanistico, ai sensi della Determina sindacale n. 2 del 03/01/2020 e dell' atto di avvio della presente variante, redige il presente documento (così come disposto all'art. 18 della L. R. Toscana 10/11/2014 n. 65) relativamente all' approvazione, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014, della "VARIANTE N. 08.Sexies (già nonies) AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA" avviata con D.G.C. n. 162 del 11/09/2020 e adottata con D.C.C. n. 113 del 30/11/2020

**Premesso che** la Legge Regionale Toscana 65/2014 " Norme per il Governo del territorio ", disciplina all'articolo 18, il ruolo e le funzioni del il Responsabile del Procedimento che deve:

- accertare e certificare che il procedimento di formazione degli strumenti urbanistici medesimo si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari;
- verificare che l'atto di governo del territorio si formi nel rispetto della L.R. 65/2014, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'articolo 10, comma 2, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti nel governo del territorio;
- nel rispetto dell'art. 32, comma 1, della L.R. 65/2014, dare motivatamente atto della riconducibilità della variante alle fattispecie di cui all'articolo 30 e 31, comma 3, della stessa legge regionale;

**Viste:**

- la Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 17/04/2009 e successiva Delibera n. 147 del 22/11/2010 con cui veniva rispettivamente adottato e approvato il Piano Strutturale del Comune di Sansepolcro, e che lo stesso acquisiva efficacia in data 16/02/2011 a seguito pubblicazione sul B.U.R.T. n. 7;
- la delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 21/04/2011 con la quale è avvenuta la presa d'atto degli elaborati definitivi del Piano Strutturale, adeguati agli esiti delle controdeduzioni alle osservazioni presentate a seguito dell'adozione, che avendo comunque un mero contenuto ricognitorio di quanto già deliberato nella sopra citata delibera 147 /2010, non ha comportato gli adempimenti di pubblicazione ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R.T n.1/2005 e successive modifiche ed integrazioni;

**Rilevato che:**

- l'art. 38 della L.R. 65/2014, per la definizione degli atti di governo del territorio, prevede la nomina del Garante della Informazione e partecipazione al fine di garantire ai cittadini, singoli ed associati, la partecipazione ad ogni fase dei procedimenti di formazione ed adozione degli strumenti stessi e delle loro varianti e degli atti di governo del territorio;
- a tal fine il Responsabile del procedimento ha individuato quale Garante della informazione e partecipazione nel procedimento di formazione della presente variante, il geom. Gianluca Pigolotti, dipendente del Servizio Edilizia privata del Comune di Sansepolcro;

**Visti:**

- la Deliberazione n. 41/2015 con cui è stato approvato, nel rispetto dell'art. 17 comma 6 della L.R.T. 1/05 e dell'art. 231 della L.R.T. 65/2014, il primo stralcio di RU;
- L'avviso di approvazione del primo stralcio di RU, ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R.T. 01/05, pubblicato sul BURT n. 21 del 27/05/2014, data a partire dalla quale tale parte del piano operativo è divenuto efficace;



# COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA

Via Matteotti n. 10,  
52037 Sansepolcro (AR)

- la Deliberazione n. 62 del 25/05/2016 con cui è stato approvato definitivamente il Regolamento Urbanistico divenuto efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso di approvazione nel BURT n. 28 del 13/07/2016;

## Considerato che:

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 45 del 23/02/2017 di indirizzo politico l'Amministrazione comunale ha manifestato l'intenzione di promuovere una variante al vigente R.U. relativa alle aree con prevalente destinazione produttiva; in tale deliberazione si prevedeva di definire i contenuti di tale variante sulla base di manifestazioni di interesse da raccogliere a seguito di pubblico avviso di cui all'art. 13 del Regolamento 09 febbraio 2007, n. 3/R da approvare con apposita determinazione;
- a seguito della pubblicazione di tale avviso sono pervenute numerose manifestazioni di interesse gran parte delle quali, essendo coerenti con gli obiettivi e criteri definiti nella sopra citata D.G.C. 45/2017, sono state recepite in varianti al RU già definitivamente approvate;

## Viste:

- l'istanza pervenuta in data 25/05/2020, prot. n. 10331, con cui si chiede la modifica della destinazione urbanistica dell'area in proprietà, distinta catastalmente al foglio 72, particelle 157 e 381 e posta nella zona industriale Trieste (zona a confine con il Comune di San Giustino umbro), in via Ginna Marcelli n. 71 da "tessuti produttivi in ambiti di riqualificazione insediativa" a "tessuti produttivi e commerciali di completamento D1;
- l'istanza pervenuta in data 20/12/2019, prot. n. 25484, con cui si chiede che l'area prossima all'edificio della società MAXI DI, di proprietà della stessa società e già in parte destinata a nuova edificazione con destinazione produttiva con la variante denominata "Variante semplificata n. 08.bis al RU per modifiche alla disciplina di aree con destinazione prevalentemente produttiva, approvata" con D.C.C. n. 163 del 26/11/2018, venga estesa ad un'ulteriore area ricompresa sempre nella particella 602 del foglio 82, in quanto ritenuta indispensabile per l'attuazione dei programmi di sviluppo della attività;

## Dato atto che:

- tali ultime istanze o manifestazioni di interesse risultano anch'esse coerenti con gli obiettivi e i criteri definiti nella sopra citata D.G.C. n. 45/2017 e, in quanto tali, possono essere recepite, in analogia a precedenti casi analoghi, nell'ambito di una variante allo strumento urbanistico operativo;
- le aree interessate dalle suddette istanze sono assoggettate al vincolo paesaggistico e, quindi, nel rispetto dell'art. 5 dell' ACCORDO ai sensi dell'art. 31, comma 1, della L.R. n. 65/2014, e ai sensi dell'art. 21, comma 3, della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR) (artt. 11 e 15 della Legge n. 241/1990) tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo e la Regione Toscana del 17/05/2018, la procedura di formazione e approvazione della variante finalizzata al loro recepimento è quella degli articoli 17 e 19 della L.R. 65/2014;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 162 del 11/09/2020 con cui è stato dato avvio al procedimento della VARIANTE N. 08.NONIES AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, dell' art. 22 della L.R. 10/2010 dell'art. 21 della Disciplina del PIT – PPR;
- l'atto di avvio è stato trasmesso, con nota del 17/09/2020, nostro prot. n. 18634, ai seguenti soggetti pubblici, ai sensi dell'art. 17, commi 1 e 2 della L.R. 65/2014 e dell'art. 22, comma 3, della L.R.T. 10/2010 e dell'art. 21 della Disciplina del PIT – PPR:

REGIONE TOSCANA;

PROVINCIA DI AREZZO;

GENIO CIVILE;

SOVRINTENDENZA AI B.A.P.P.S.A.E.;

ARPAT;

ASL 8 – DISTRETTO VALTIBERINA.



# COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA

Via Matteotti n. 10,  
52037 Sansepolcro (AR)

NUOVE ACQUE;

COINGAS;

TERNA, ENEL DISTRIBUZIONE;

TELECOM

- a seguito di tali trasmissioni sono pervenuti i seguenti pareri e contributi da parte dei soggetti istituzionalmente competenti nel governo del territorio e dei soggetti competenti in materia ambientale:
  - a) contributo del Genio Civile, pervenuto in data 22/09/2020, prot. 18969;
  - b) Parere della SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI SIENA, GROSSETO, AREZZO, pervenuto in data 23/09/2020, prot. n. 19015;
  - c) Contributo di Centria Reti e gas, pervenuto in data 24/09/2020, prot. n. 19140;
  - d) Contributo della Regione Toscana – Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, pervenuto in data 16/10/2020, prot. n. 21018;
  - e) Contributo della Regione Toscana – Settore Pianificazione del Territorio pervenuto in data 16/10/2020, prot. n. 21018;
  - f) Contributo della Regione Toscana – Settore Tutela della Natura e del Mare, pervenuto in data 20/10/2020, prot. n. 21236;
  - g) Contributo del proponente della variante al RU nella zona industriale Trieste, pervenuto in data 30/10/2020, prot. n. 22358;
- tali contributi e pareri sono stati recepiti nell'ambito dello strumento urbanistico da portare in adozione, nella modalità illustrate nel capitolo 10 dell'Elaborato n. 1 o "Documento preliminare per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS" allegato alla presente variante e nella Relazione del Responsabile del procedimento allegata alla presente deliberazione;
- conseguentemente, sulla base di quanto riportato nelle conclusioni di cui al capitolo 11 del Documento preliminare per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, è risultato possibile portare in adozione solo per ciò che concerne la previsione in recepimento della istanza pervenuta in data 20/12/2019, prot. n. 25484 relativa all'area posta sul margine sud-est della zona industriale Alto Tevere poiché per l'altra previsione sono necessari approfondimenti con particolare riferimento agli studi idrologico-idraulici;

#### Tenuto conto in particolare:

- del contributo della Regione Toscana – Settore Pianificazione del Territorio laddove segnala *"Si rappresenta fin da ora che trattandosi di istanze che insistono al limitare del TU del Piano strutturale vigente e risultando il PSI della Valtiberina in fase di elaborazione, per quanto non ancora adottato il relativo perimetro del territorio urbanizzato, lo stesso è quindi suscettibile di ridefinizione nell'ambito del complessivo procedimento urbanistico. Si evidenzia fin da adesso che dovrà essere verificata e attestata la coerenza delle modifiche proposte con il PS vigente; in particolare si rende necessaria l'elaborazione di tabelle di dimensionamento complessive che rappresentino lo stato attuale, modificato e sovrapposto rispetto al RU vigente, nonché le quantità prelevate dalle dimensioni massime del PS; a tal fine appare opportuno ricordare che la relativa elaborazione avvenga conformemente al regolamento DPGR R del 2017 ed ai suoi allegati"*;

#### Dato atto che:

- in riferimento ai suddetti rilievi, come già riportato nel Documento preliminare in fase di avvio del procedimento, l'area oggetto di variante ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 224 della L.R. 65/2014 in quanto corrispondente con un'area che nel PS vigente è definita "ambito di potenziamento del sistema produttivo", che non è compreso tra le aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola; tale perimetro sarà efficace fino alla adozione del nuovo Piano Strutturale intercomunale ancora non avvenuta;
- in merito alla verifica del dimensionamento residuo del PS in allegato alla presente relazione si riporta la relativa tabella da cui si evince che la variante in questione comporta un incremento di SUL per nuovi insediamenti produttivi che non supera il dimensionamento residuo del PS;



# COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA

Via Matteotti n. 10,  
52037 Sansepolcro (AR)

- nell'atto di avvio la presente variante è stata erroneamente numerata come Variante n. "08.nonies" al R.U. mentre la sua corretta numerazione è Variante n. "08.sexies" al RU;

**Visto** il provvedimento Pf/V\_Vas n. 8/2020 del 16/11/2020 con cui la Autorità comunale competente in materia di V.A.S., esaminati i pareri e contributi pervenuti, visti i contenuti del Documento preliminare sopra citato e gli altri elaborati della variante, come integrati sulla base dei contributi pervenuti, ha concluso la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS della presente variante escludendo la stessa dalla procedura di V.A.S. di cui agli articoli da 23 a 28 della L.R. 10/2010 e definendo la seguente prescrizione: *"Si prescrive comunque che la modalità di attuazione degli interventi consentiti nell'area di trasformazione a fini produttivi TRpr12.a – "Molino del Tevere" sia il "piano attuativo" e non il "progetto unitario convenzionato" come proposto, al fine di attivare una procedura che consenta un più efficace controllo degli effetti della presente variante, anche in considerazione della sua contiguità della TR32 ovvero dell'area di trasformazione relativa al secondo ponte sul Fiume Tevere e alla viabilità di collegamento allo stesso";*

**Visti** gli elaborati della "VARIANTE N. 08.Sexies (già nonies) AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA", redatta dall'Ufficio di piano del Comune (arch. Maria Luisa Sogli, Responsabile, e arch. Ilaria Calabresi, collaboratrice), che sono stati adeguati al provvedimento Pf/V\_Vas n. 8/2020 di VAS e che sono i seguenti:

Elab. 01 – DOCUMENTO PRELIMINARE per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS;

Elab. 02 – Disciplina del territorio urbanizzato – Stato attuale;

Elab. 03 – SCHEDE NORMATIVE, DI INDIRIZZO PROGETTUALE E DI VAS - Stato modificato;

Relazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica.

#### **DATO atto che:**

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 113 del 30/11/2020 è stata adottata la VARIANTE N. 08.Sexies (già nonies) AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA;
- la Deliberazione di adozione e i relativi allegati sono stati trasmessi, ai sensi dell'art. 19, comma 1, della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., alla Regione ed alla Provincia, con nota del 07/12/2020, prot. n. 25585;
- l'avviso di adozione è stato pubblicato sul BURT, Parte II, n. 51, del 16/12/2020;
- la Deliberazione di adozione con i relativi allegati è stata depositata presso il Servizio Urbanistica del Comune e pubblicata sul sito web del Comune ai fini della presentazione di osservazioni, da parte di chiunque fosse interessato, nel periodo dal 16/12/2020 al 15/02/2021;
- nel suddetto periodo sono pervenuti i seguenti contributi o osservazioni:
  - a. contributo della REGIONE TOSCANA – Direzione Ambiente ed Energia - SETTORE Tutela della Natura e del Mare, pervenuto in data 12/02/2021, prot. n. 2838;
  - b. osservazione della società proprietaria dell'area interessata dalla variante e distinta catastalmente al foglio 82, partt. 165, 170, 602, 605, 627, pervenuta in data 15/02/2021, prot. n. 2931;
- la osservazione e il contributo pervenuti sono stati esaminati dal Servizio Urbanistica che ha formulato in merito le proprie proposte di controdeduzione tecnica nell'ambito dell'elaborato denominato "Allegato C - VARIANTE N. 08.Sexies (già nonies) AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA adottata con D.C.C. n. 113 del 30/11/2020 - Esame delle osservazioni pervenute e pareri in merito"; tali proposte di controdeduzione hanno comportato modifiche all'Elaborato 3;

**Visto** il Rapporto del Garante della informazione e partecipazione, redatto ai sensi dell'art. 38 della L.R.T. 65/2014 in cui sono illustrate le attività relative al processo di partecipazione;

#### **Visti:**

- il vigente PIT-PPR;
- il vigente PTC della Provincia di Arezzo;
- la L.R. 65/2014;
- la L.R. 10/2010;



# COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA

Via Matteotti n. 10,  
52037 Sansepolcro (AR)

- il D.P.G.R. 63/R/2016;
- il D.P.G.R. 32/R/2017;

**Verificato** che le previsioni della presente variante, anche come modificata e integrata a seguito delle osservazioni e contributi pervenuti, risultano coerenti con gli altri strumenti della pianificazione territoriale di riferimento, in particolare con P.I.T. e PPR, P.T.C.P. e P.S.;

## PER TUTTO QUANTO SOPRA ESPOSTO

### ACCERTA E CERTIFICA CHE:

- le previsioni della "VARIANTE N. 08.Sexies (già nonies) AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA" non comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato;
- lo strumento urbanistico denominato "VARIANTE N. 08.Sexies (già nonies) AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA" risulta coerente con i piani e programmi di settore vigenti approvati dai soggetti istituzionalmente competenti in materia di governo del territorio e risulta altresì conforme al quadro legislativo e regolamentare vigente;

e quindi è possibile procedere alla sua approvazione definitiva ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014.

Sansepolcro, 04/03/2021

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Maria Luisa Sogli