



## IL CONSIGLIO COMUNALE

**DATO ATTO CHE** il Comune di Sansepolcro:

- è dotato di Piano Strutturale adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 17/04/2011, definitivamente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 147 del 22/11/2010 e divenuto efficace, a seguito della sua pubblicazione sul B.U.R.T., in data 16 febbraio 2011;
- ha adottato il proprio Regolamento Urbanistico con Del. Consiglio Comunale n. 62 del 31/05/2014 ai sensi dell'art. 17 della L.R.T. 1/2005 che è stato poi definitivamente approvato con D.C.C. n. 62 del 25/05/2016; tale strumento operativo è divenuto efficace, a seguito della sua pubblicazione sul B.U.R.T., in data 13 luglio 2016;
- dopo quasi 2 anni dall'approvazione del primo stralcio di R.U. e a distanza di 1 anno dall'approvazione definitiva del Regolamento Urbanistico (avvenuta con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 del 25/05/2016), efficace dal 13/07/2016, non si sono ancora attuate molte delle previsioni relative alle aree con prevalente destinazione produttiva;
- al tempo stesso sono pervenute segnalazioni e richieste di varianti riferite ad attività produttive per le quali vengono ritenuti non procrastinabili interventi di ampliamento o di riqualificazione/riconversione;
- occorre garantire, nel quadro delle necessarie coerenze con gli strumenti della pianificazione territoriale e dei piani di settore con incidenza territoriale, il perseguimento dell'obiettivo della promozione delle attività economiche nel nostro territorio comunale tenuto anche della situazione di crisi ormai poliennale che caratterizza il contesto socio economico anche della Valtiberina;

**RITENUTO OPPORTUNO** pertanto procedere alla revisione del vigente Regolamento Urbanistico attraverso una variante di "manutenzione" finalizzata a ricalibrare e riequilibrare in modo più realistico lo strumento operativo cercando di dare un impulso alle attività che manifestano l'effettiva esigenza di potenziarsi e/o riqualificarsi e verificando al contempo la possibilità di ridurre o cancellare quelle previsioni di più difficile attuazione considerato anche l'impatto crescente della fiscalità su immobili la cui potenzialità edificatoria non è relazionata ad una effettiva domanda;

**CONSIDERATO** che, al fine di perseguire in modo più efficace e realistico tali obiettivi di riequilibrio dello strumento operativo, un efficace strumento conoscitivo può essere rappresentato dal pubblico avviso, ai sensi dell'art. 13 del Regolamento 09 febbraio 2007, n. 3/R, per la presentazione di manifestazioni di interesse sia da parte di chi, con il supporto di apposito programma aziendale, evidenzia la volontà di attuare interventi di potenziamento di attività economiche esistenti in aree attualmente non classificate dal R.U. come produttive, che da parte di chi intendesse riclassificare come agricoli ambiti attualmente classificati come produttivi ma di difficile attuazione nei prossimi 4/5 anni;

**VISTI:**

- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 45 del 23/02/2017 di indirizzo politico per l'avvio del procedimento per 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. Dato il carattere di primo provvedimento di avvio in vista dell'avviso pubblico tale atto non ha assunto il valore di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2017 in quanto privo dei necessari contenuti da definire a seguito del successivo avviso pubblico e, pertanto, non è stato trasmesso agli altri soggetti istituzionali ed ai soggetti interessati dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS;

- con Determina n. 149 del 10/03/2017 è stato approvato l'avviso pubblico ai sensi dell'art. 13 del Regolamento regionale 09 febbraio 2007, n. 3/R per la presentazione, entro il 15 maggio 2017, di manifestazioni di interesse per modifiche alla disciplina del vigente Regolamento Urbanistico relativa alle aree con prevalente destinazione produttiva;
- le 19 manifestazioni di interesse pervenute nei termini, con altrettante proposte di modifica al vigente R.U., e 3 manifestazioni di interesse pervenute fuori termine (agli atti del Servizio Urbanistica);

**TENUTO CONTO** che la sopracitata Deliberazione di Giunta Comunale n. 45 del 23/02/2017 ha definito i seguenti criteri a cui le manifestazioni di interesse avrebbero dovuto attenersi:

- essere coerenti con il P.I.T. della Regione Toscana e con il P.T.C. della provincia di Arezzo;
- ricadere all'interno del perimetro del territorio urbanizzato approvato con D.C.C. n. 125 del 07/10/2015 ed essere quindi conformi con il vigente P.S. anche al fine di ridurre al massimo di tempi dei procedimenti di approvazione;
- rispettare gli obiettivi generali del Piano Strutturale di cui all'art. 2, comma 3, lettere D, F e da G a P relativi al sistema insediativo e lettere A, D, E ed F relativi al sistema infrastrutturale delle N.T.A.. Dovrà inoltre essere garantito il rispetto degli obiettivi ed azioni di piano di cui gli articoli 69, 72 e 73 delle N.T.A. del P.S. e alla schede di valutazione delle Utoe 02, 12 riferite al sistema delle aree produttive. Le proposte di variante al R.U. dovranno rispettare le disposizioni relative alle risorse essenziali del territorio di cui al Titolo II delle N.T.A. del P.S. e la disciplina delle invarianti strutturali di cui al Titolo III delle N.T.A. del P.S.;
- riguardare il sistema delle aree produttive come individuato dal P.S. e configurarsi:
  - o come nuove aree di trasformazione TRpr e/o nuove aree di riqualificazione RQ preferibilmente da correlare ad interventi di riqualificazione insediativa di aree attualmente caratterizzate da degrado o scarsa qualità insediativa;
  - o come nuove aree di trasformazione TRpr correlate a progetti di potenziamento e valorizzazione di attività produttive esistenti corredati da apposito programma aziendale;
  - o come richieste di declassificazione da area produttiva ad area agricola;
- esplicitare le garanzie e gli obblighi che gli interessati si impegnano ad assumere a garanzia della corretta e della completa realizzazione degli interventi proposti (anche in riferimento alla agevole disponibilità delle aree interessate);

**DATO ATTO** che tutte le 22 istanze pervenute sono state sottoposte ad un'istruttoria tecnica preliminare e valutate in ordine al loro grado di coerenza rispetto ai criteri di selezione e di accoglibilità formulati nella citata D.G.C. n. 45 del 23/02/2017;

**VISTA** in particolare la istanza n. 04 presentata da MARINELLI MARCO, in qualità di legale rappresentante della SOCIETÀ MARINELLI S.r.l. (che svolge attività di auto demolizione e recupero/ritiro di materiali ferrosi e non) in data 11/05/2017, prot. 7947 ed integrata con nota del 05/02/2018 prot. 2445 che era stata ritenuta procedibile nell'ambito della variante denominata "VARIANTE SEMPLIFICATA N. 08.BIS AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA" ma il cui procedimento fu sospeso in quanto inerente un progetto di ampliamento da sottoporre a procedura di Verifica di Impatto Ambientale di competenza regionale;

**DATO ATTO** pertanto che:

- la variante urbanistica che avrebbe dovuto essere approvata in riferimento alla istanza della SOCIETÀ MARINELLI S.r.l. doveva essere assoggettato a procedura di VAS di cui agli articoli da 23 a 28 della L.R. 10/2010 più gravosa rispetto a quella di verifica di assoggettabilità a VAS ipotizzata in origine;
- si è provveduto a redigere, nel rispetto della L.R. 10/2010, il Documento preliminare per la procedura di VAS;

- tale Documento preliminare è stato trasmesso, nel rispetto dell'art. 23, comma 2 della L.R. 10/2010, è stato trasmesso con note del 09/07/2018 (prot. 12718) e 12/07/2018 (prot. 12966) ai seguenti soggetti competenti da consultare nella fase preliminare per acquisirne pareri e contributi:

REGIONE TOSCANA

DIREZIONE AMBIENTE ED ENERGIA

PROVINCIA DI AREZZO

Servizio Programmazione territoriale e urbanistica

AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE AMBIENTALE

DELLA TOSCANA – A.R.P.A.T. – Dipartimento di Arezzo

A.S.L. n. 8 Arezzo – Distretto della Valtiberina

NUOVE ACQUE s.p.a.

COINGAS s.p.a.

ENEL DIVISIONE, DISTRIBUZIONE

E RETI – Zona di Arezzo

TERNA S.p.a.

Area Operativa Trasmissione di Firenze

TELECOM ITALIA

- a seguito di tale richiesta di pareri è pervenuto il solo contributo da parte della “REGIONE TOSCANA - Direzione Ambiente ed Energia - Settore valutazione impatto ambientale valutazione ambientale strategica opere pubbliche di interesse strategico regionale”, in data 02/08/2018, prot. 14254;
- in tale parere sono definite delle prescrizioni, anche in riferimento al Decreto n. 11712 del 17/07/2018 di conclusione del procedimento di verifica di assoggettabilità a VIA relativa al progetto di ampliamento dell'impianto esistente di recupero rifiuti pericolosi e non pericolosi nonché di demolizione di autoveicoli, che sono state specificatamente elencate nel Rapporto ambientale allegato alla presente variante e che sono state recepite anche nelle Norme Tecniche di attuazione della zona D2\* oggetto della presente variante;

#### **EVIDENZIATO** che:

- a conclusione della fase preliminare di VAS, sono stati redatti dal Servizio Urbanistica del comune il “Rapporto ambientale” e la “Sintesi non tecnica” di cui all'art. 24 della L.R. 10/2010 necessari per le consultazioni di cui all'art. 25 della L.R. 10/2010 che si svolgeranno contestualmente alla fase di pubblicazione post adozione della variante;
- la procedura di VAS si concluderà a seguito delle citate consultazione e prima della approvazione della variante con l'espressione del parere motivato di cui all'art. 26 della L.R. 10/2010 da parte della Autorità comunale competente in materia di V.A.S.;

#### **VERIFICATO CHE:**

- nell'art. 30, comma 2, della L.R.T. n. 65/2014 sono definite quali “varianti semplificate” al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato come definito all'art. 4, comma 3 della L.R. 65/2014, che non

comportino variante al piano strutturale o che non prevedano grandi strutture di vendita o aggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili alle grandi strutture di vendita;

- la “VARIANTE SEMPLIFICATA N. 08.TER/c AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA”:

a) non comporta variazione del piano strutturale;

b) contiene previsioni che risultano interne al perimetro del territorio urbanizzato, come approvato con D.C.C. n. 125 del 07/10/2015 e definito ai sensi dell’art. 224 della L.R. 65/2014, e, comunque, in alcuni casi anche interne al perimetro del centro abitato definito dal R.U. rispondente anche ai criteri di cui all’art. 4, comma 3, della L.R. 65/2014;

c) non riguarda l’inserimento di previsioni relative a grandi strutture di vendita o aggregazioni di medie strutture;

**RITENUTO** pertanto che la variante in questione possa essere inquadrata dal punto di vista procedurale come variante semplificata al R.U. da adottare ed approvare ai sensi dell’art. 32 della L.R. 65/2014 prevedendo comunque 60 giorni per la presentazione delle osservazioni anziché 30 per consentire il coordinamento con i tempi previsti per le consultazioni per la VAS di cui all’art. 25, comma 2, della L.R. 10/2010;

**VISTI** gli elaborati costituenti la variante denominata “VARIANTE SEMPLIFICATA N. 08.TER/c AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA”, che sono i seguenti:

Elab. 01 – Sintesi non tecnica;

Elab. 02 – Rapporto ambientale;

Elab. 03 – Disciplina del territorio urbanizzato – Stato attuale e modificato;

Elab. 04 – Norme tecniche di attuazione – Stato attuale e modificato

Relazione di fattibilità geologica, sismica ed idraulica;

**DATO ATTO** che la presente variante e le relative indagini geologiche nel rispetto di quanto disposto dal Regolamento approvato con D.P.G.R.T. n. 53/R/2011 sono state trasmesse, con le relative schede di certificazione, al Genio Civile con lettera del 22/03/2018, nostro prot. n. 5548; alla pratica è stato attribuito dal Genio Civile il numero di deposito 3630 del 28/03/2018;

**VISTA** la “Relazione del Responsabile del Procedimento preliminare alla fase di adozione”, redatta dall’arch. Maria Luisa Sogli, ai sensi dell’art. 18, commi 1, 2, 3 e dell’art. 32, comma 1, della L.R.65/2014 e facente parte integrante e sostanziale della presente deliberazione come suo “Allegato A”;

**VISTO** il “Rapporto del Garante della informazione e partecipazione”, redatto dal geom. Gianluca Pigolotti, ai sensi dell’art. 38 della L.R. n. 65/2014 e facente parte integrante e sostanziale della presente deliberazione come suo “Allegato B”;

**DATO ATTO** che gli elaborati della presente variante sono stati esaminati dalla Commissione Urbanistica Tecnica che, nella seduta del 18/09/2018, ha espresso il seguente parere favorevole in merito alla proposta di adozione della VARIANTE SEMPLIFICATA N. 8.TER/c AL R.U. RELATIVA ALLE AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA;

**VISTO** il parere favorevole espresso in merito all’adozione della presente variante dalla Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 18/09/2018;

**UDITA** l’illustrazione dell’Assessore Galli Luca;

**VISTO** il parere favorevole di regolarità tecnica del presente provvedimento espresso dal Responsabile P.O. del Servizio Urbanistica e Sviluppo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, e ritenuto di non dover richiedere il parere di regolarità contabile, per l'assenza di profili in ordine a tale aspetto;

**ACCERTATA** la competenza del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000 comma 2 lett.b);

**VISTO** l'esito della votazione tenutasi per alzata di mano, all'unanimità:

### **DELIBERA**

1. di adottare, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014 e dell'art. 8 comma 6 della L.R.T. n.10/2010, la variante denominata “VARIANTE SEMPLIFICATA N. 08.TER/c AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA”, redatta, nel rispetto della citata D.G.C. 45/2017”, dall'Ufficio di piano del Comune (Responsabile: arch. Maria Luisa Sogli, Collaboratrice: arch. Ilaria Calabresi) e costituita dai seguenti elaborati comprensivi degli elaborati di VAS:  
Elab. 01 – Sintesi non tecnica;  
Elab. 02 – Rapporto ambientale;  
Elab. 03 – Disciplina del territorio urbanizzato – Stato attuale e modificato;  
Elab. 04 – Norme tecniche di attuazione – Stato attuale e modificato  
Relazione di fattibilità geologica, sismica ed idraulica;
2. di disporre, ai sensi dell'art. 25 della L.R.T 10/2010, che il Responsabile del Procedimento provveda:
  - alla trasmissione all'Autorità competente della presente variante, del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica;
  - alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana dell'Avviso di adozione del Rapporto ambientale;
  - al deposito della proposta di piano, del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica presso gli uffici dell'autorità competente e dell'autorità procedente, a disposizione dei soggetti competenti in materia ambientale, delle organizzazioni di cui all'articolo 4, comma 1 lettera p) della L.R.10/10 e del pubblico;
  - la pubblicazione sul sito web, la trasmissione della relativa pubblicazione - in via telematica - ai soggetti competenti in materia ambientale e agli uffici degli enti territoriali individuati ai sensi dell'articolo 19 della L.R.T 10/2010;
3. di disporre, che le consultazioni di cui all'articolo 25 della L.R. 10/2010, vengano effettuate contemporaneamente alle osservazioni sulla variante adottata parte urbanistica, precisando che chiunque potrà prendere visione e presentare, entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla pubblicazione medesima, proprie osservazioni e pareri all'autorità competente ed alla autorità procedente; il termine previsto nell'art. 32 della L.R. 65/2014 dovrà essere conseguentemente raddoppiato;
4. di dare atto che il Responsabile del procedimento della presente variante è l'arch. Maria Luisa Sogli, Responsabile P.O. del Servizio Urbanistica e Sviluppo ed il Garante della informazione e partecipazione è il geom. Gianluca Pigolotti, dipendente del Servizio Edilizia privata del Comune;
5. di dare mandato al Responsabile del Procedimento per l'espletamento degli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 32 della L.R. n. 65/2014 per la conclusione del presente procedimento, tra cui la trasmissione della presente deliberazione e degli elaborati allegati alla Regione Toscana e alla Provincia di Arezzo e la pubblicazione sul B.U.R.T. del relativo avviso di adozione;

6. di prevedere che il termine per la presentazione delle osservazioni possa essere dilazionato, se necessario, per consentire che le consultazioni per la VAS si svolgano nel massimo rispetto dei principi cui sono informate le norme sulla informazione e partecipazione nei procedimenti urbanistici e di VAS;
7. di dare mandato al Responsabile del Procedimento di rendere accessibili gli atti ed elaborati della presente variante sul sito istituzionale del comune e di depositarli presso la Segreteria comunale e presso il Servizio Urbanistica per 60 giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T., in modo che chiunque possa prenderne visione e presentare eventuali osservazioni.

**IL PRESIDENTE**

f.to

Lorenzo MORETTI

**IL VICE SEGRETARIO COMUNALE**

f.to

Dott. Luca BRAGAGNI



*Per copia conforme all'originale per uso amministrativo*

*IL VICE SEGRETARIO COMUNALE*

*Li*

.....

***CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE***

*Si certifica che la presente deliberazione viene pubblicata all' Albo Pretorio di questo Comune per 45 giorni consecutivi dal 05 ottobre 2018*

**N° 1643**

*L'INCARICATO ALLA PUBBLICAZIONE  
f.to*

.....

***ESECUTIVITA'***

*La sujestesa deliberazione diviene esecutiva, per decorrenza del termine di giorni dieci dalla pubblicazione della delibera stessa.*

*IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to*

.....