



# COMUNE DI SANSEPOLCRO

## PROVINCIA DI AREZZO

### CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione N. 35 del 24/03/2021

**OGGETTO:** VARIANTE AL PIANO/PROGETTO UNITARIO PER IL POTENZIAMENTO DELL'AREA DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI E DELLA CONTIGUA AREA PRODUTTIVA IN LOCALITÀ PONTE DEL TEVERE CON CONTESTUALE VARIANTE AL RU

L'anno duemilaventuno addì ventiquattro del mese di marzo alle ore 20:00, nella Sala delle adunanze posta nella sede comunale, si è riunito il Consiglio Comunale in adunanza Ordinaria di prima convocazione previa la trasmissione degli inviti scritti, come da referto in atti, nelle persone dei Consiglieri Sigg.ri:

Nominativo	Ruolo	Presente	Assente
CORNIOLI MAURO	Sindaco	Si	
ANTONELLI ALESSIO	Consigliere	Si	
MORETTI LORENZO	Presidente	Si	
TORRISI GIUSEPPE	Consigliere	Si	
DEL BOLGIA MICHELE	Consigliere	Si	
MERCATI FRANCESCA	Consigliere	Si	
GALLAI SIMONE	Consigliere	Si	
GORETTI ANDREA	Consigliere	Si	
CRISPOLTONI STEFANO	Consigliere	Si	
TORELLI MERI	Consigliere	Si	
BARTOLO IOLANDA SIMONA	Consigliere	Si	
LAURENZI ANDREA MATHIAS	Consigliere	Si	
POLVERINI MARCELLO	Consigliere	Si	
ANDREINI CHIARA	Consigliere	Si	
GIORNI CATIA	Consigliere	Si	
GIUNTI TONINO	Consigliere	Si	
RIVI ALESSANDRO	Consigliere	Si	

Tot. 17 Tot. 0

Assiste, in Videoconferenza il sottoscritto Segretario Generale dott. Roberto Dottori incaricato della redazione del verbale ai sensi dell'art. 62 del Regolamento Comunale.

Il Presidente Lorenzo Moretti assume la presidenza e, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta, dopo la designazione degli scrutatori.

Illustra l'argomento l'Assessore Del Siena indicando che per quest'area oggetto di variante è stato attivato un complesso insieme di opere di interesse privato e pubblico che ha comportato in fase di attuazione anche delle criticità che ad oggi si possono ritenere in gran parte superate. La variante al progetto unitario convenzionato si riferisce alla parte di interventi non ancora attuati per i quali si propongono una serie di opere. Lo strumento urbanistico è stato sottoposto a Conferenza dei Servizi esterna, come il precedente piano unitario, dove sono stati coinvolti vari Enti che hanno fatto pervenire il proprio parere. Le prescrizioni definite sono riportate nella delibera di adozione del presente strumento urbanistico e dovranno essere rispettate nelle ulteriori fasi di progettazione e attuazione degli interventi.

## 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;

**CONSIDERATO** che il suddetto strumento operativo ha, in particolare, fatte salve le previgenti previsioni della Variante al P.R.G. " V05 - Variante al P.R.G. per il potenziamento dell'area di distribuzione carburante e della contigua area produttiva in località Ponte del Tevere", approvata con D.C.C. n. 152 del 20/12/2012, e del conseguente strumento attuativo o Progetto unitario convenzionato approvato con D.C.C. n. 108 del 25/09/2014, individuando l'area come assoggettata a "*Piano attuativo convenzionato o progetto unitario convenzionato*" e disciplinando la stessa nell'art. 121 delle sue NTA relativo alle "*Aree sottoposte a Piani attuativi e Progetti unitari già approvati o recepiti dalla strumentazione urbanistica generale previgente*";

**RICORDATO** inoltre che, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 183 del 16/11/2016, è stata approvata, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014, una modifica al Progetto unitario convenzionato originario (approvato con D.C.C. n. 108/2014) con contestuale adeguamento dell'art. 121 delle NTA del RU;

**VISTA** la istanza di nuova modifica al Progetto unitario convenzionato denominato "PIANO UNITARIO PER IL POTENZIAMENTO DELL'AREA DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI E DELLA CONTIGUA AREA PRODUTTIVA E PER IL MIGLIORAMENTO E LA MESSA IN SICUREZZA DELLA VIABILITÀ COMPRESA TRA LO SVINCOLO SUD DELLA E45 E IL PONTE SUL FIUME TEVERE" approvato nel 2014, pervenuta in data 20/01/2020, prot. n. 1330, e successivamente modificata e integrata in data 27/08/2020, prot. n. 17014 con nota a noi pervenuta dal SUAP in data 01/12/2020, prot. n. 25084 e ulteriormente integrata in data 01/12/2020, prot. n. 25084;

**PRESO ATTO** che tale nuova modifica è finalizzata:

- alla sostituzione dei volumi di compenso per l'acqua esondata, indicati nel piano come "mitigazione del rischio idraulico", con altre opere di difesa idraulica, sulla base delle novità normative introdotte con la L.R. 41/2018;
- alla nuova edificazione di laboratorio/officina nella sottozona D1 di completamento, nel quadrante nord-est del Piano Unitario con dimensioni diverse da quanto previsto;
- alla demolizione e spostamento nella sottozona D1 di completamento, di locale compressori metano e distribuzione per carri bombolai che, invece nel piano unitario approvato del 2014, veniva mantenuto nella posizione attuale;
- alla precisazione degli interventi di demolizione e ricostruzione della palazzina uffici esistente al di fuori della fascia di rispetto dei 10 m da torrente Fiumicello, già previsti dal piano unitario approvato del 2014;
- allo spostamento cabina elettrica e depuratore che, invece, nel piano unitario approvato del 2014, venivano mantenuti nella posizione attuale;

- alla precisazione dell'assetto della viabilità principale di accesso all'area produttiva che non era stata definita nel piano unitario approvato del 2014;
- al ridisegno degli spazi esterni e dei sotto-servizi degli edifici realizzati;
- alla realizzazione di pista ciclopedonale in prossimità dell'area golenale del fiume Tevere, non prevista nel piano unitario approvato del 2014;

**DATO ATTO** che tali previsioni, come quelle della variante già approvata con D.C.C. n. 183/2016, risultano:

- pienamente conformi alla previgente Variante al P.R.G. "V05";
- relative ad un'area interna al "perimetro del territorio urbanizzato" definito dal Comune di Sansepolcro, ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014;

**RITENUTO** pertanto di poter accogliere l'istanza suddetta nell'ambito di uno strumento urbanistico denominato "VARIANTE AL PIANO/PROGETTO UNITARIO PER IL POTENZIAMENTO DELL'AREA DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI E DELLA CONTIGUA AREA PRODUTTIVA IN LOCALITÀ PONTE DEL TEVERE CON CONTESTUALE VARIANTE AL RU, da adottare e approvare ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014 in quanto:

- a) non comporta variazione del piano strutturale;
- b) risulta interna al perimetro del territorio urbanizzato, come approvato con D.C.C. n. 125 del 07/10/2015, definito ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, e, comunque, interne anche 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;

**DATO MANDATO** per la redazione della variante all'Ufficio di piano interno al Comune, ovvero alla Responsabile dell'Ufficio di Piano, arch. Maria Luisa Sogli, e all'arch. Ilaria Calabresi e individuato quale Garante della informazione e partecipazione il geom. Gianluca Pigolotti, dipendente del Servizio Urbanistica ed Edilizia privata del Comune;

**CONSIDERATO** che:

- con nota del 06/04/2020, il Servizio Urbanistica ha richiesto il parere di competenza in merito al progetto unitario in questione ai Servizi Lavori Pubblici, Polizia Municipale e Ambiente del Comune di Sansepolcro;
- in data 04/05/2020 è pervenuto il parere del Servizio Ambiente i cui esiti sono assimilabili a quanto successivamente rilevato nel parere di ARPAT interpellato nell'ambito della Conferenza dei servizi esterna indetta sul medesimo progetto unitario;
- il Servizio Lavori Pubblici ha collaborato con il Servizio Urbanistica alla verifica di congruità degli elaborati relativi alle opere di urbanizzazione previste e da monetizzare riscontrandone la effettiva congruità;

**DATO ATTO** che la proposta di nuova variante al piano unitario del 2014 è stata oggetto di apposita Conferenza dei servizi esterna asincrona, ai sensi dell'art. 14 e 14 bis della L. 241/1990, indetta in data 04/02/2021, nell'ambito della quale sono stati interpellati i seguenti soggetti:

1. REGIONE TOSCANA DIFESA DEL SUOLO E PROTEZIONE CIVILE - Genio Civile Valdarno superiore;
2. SOPRINTENDENZA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI SIENA, GROSSETO E AREZZO;
3. AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE AMBIENTALE DELLA TOSCANA – A.R.P.A.T. – Dipartimento di Arezzo;
4. A.S.L. n. 8 Arezzo – Distretto della Valtiberina;
5. SNAM Rete gas S.p.a.;
6. A.N.A.S. Compartimento di Firenze;
7. VIGILI DEL FUOCO;
8. NUOVE ACQUE s.p.a.;
9. COINGAS s.p.a.;
10. ENEL DIVISIONE, DISTRIBUZIONE E RETI – Zona di Arezzo;
11. TERNA S.p.a. - Area Operativa Trasmissione di Firenze;
12. TELECOM ITALIA;

**PRESO ATTO** che, a seguito della indizione della suddetta Conferenza dei servizi esterna, sono pervenuti i pareri dei seguenti soggetti:

- 1) CENTRIA, il cui parere è pervenuto il 09/02/2021, prot. n. 2465;
- 2) GENIO CIVILE, il cui parere è pervenuto il 24/02/2021, prot.3730;
- 3) SNAM Rete gas S.p.a., il cui parere è pervenuto il 02/03/2021, prot. 4222;
- 4) TERNA S.p.a., il cui parere è pervenuto il 04/03/2021, prot. 4406;
- 5) ARPAT, il cui parere è pervenuto in data 11/03/2021, prot. 5170;
- 6) SOPRINTENDENZA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI SIENA, GROSSETO E AREZZO, il cui parere è pervenuto in data 11/03/2021, prot. n. 5248;

**RITENUTO** necessario, nel rispetto della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. e della L.R. 10/10 e ss.mm.ii., sottoporre il presente strumento urbanistico alla procedura di assoggettabilità a V.A.S. e dato atto che, anche ai fini della non duplicazione delle procedure rispetto a quanto emerso dalle valutazioni ambientali già effettuate nell'ambito della suddetta Conferenza dei Servizi esterna, è stata redatta una "Relazione motivata per la procedura di assoggettabilità a VAS semplificata" ai sensi dell'art. 5, comma 3 ter della L.R.10/10 che ha assunto le prescrizioni dei pareri acquisiti a seguito della sopra citata Conferenza dei servizi esterna quali condizioni per l'adozione, approvazione e attuazione del presente strumento urbanistico;

**VISTI** gli elaborati costituenti la variante normativa al RU contestuale alla modifica del Piano-progetto unitario approvato con D.C.C. 108/2014" redatti dall'Ufficio di piano del Comune (Responsabile: arch. Maria Luisa Sogli, Collaboratrice: arch. Ilaria Calabresi) che sono i seguenti:

- Elab. 01 – Relazione motivata per la procedura di assoggettabilità a V.A.S. semplificata di cui all'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii.;
- Elab. 02 – NTA – Stato attuale e modificato;

**VISTI** gli elaborati costituenti la variante al piano/progetto unitario approvato con D.C.C. 108/2014, redatti dall'arch. Lucia Ralli e dal geom. Simone Camaiti, che sono i seguenti:

- Elab. A1 – Relazione tecnica generale;
- Elab. A2 – Relazione paesaggistica;
- Elab. A3 – Documentazione fotografica;
- Elab. A4 – Relazione tecnico descrittiva delle opere di urbanizzazione;
- Elab. A5 – Norme tecniche di attuazione del Piano Unitario;
- Elab. A6 – Rapporto ambientale preliminare;
- Elab. B – Relazione geologico-tecnica di fattibilità;
- Elab. C – Relazione sul rischio idraulico;
- Tavola C – Stato di progetto – Planimetria della rete delle acque chiare;
- Elab. D – Modifica al piano di indagine approvato con atto di Giunta n. 114 del 26/05/2017;
- Elab. E – Valutazione previsionale di impatto acustico;
- Tav. 1.1 – Inquadramento urbanistico;
- Tav. 1.2 – Piano unitario vigente;
- Tav. 2.1 – Inquadramento catastale;
- Elab. 2.2 – Visure catastali;
- Tav. 3.1 – Stato di fatto – Piano quotato;
- Tav. 3.2 – Stato di fatto – Planimetria generale;
- Tav. 3.2b – Stato di attuazione del Pu e perimetri interessati dalla variante;
- Tav. 3.3 – Stato di fatto – Sezioni/profilo ambientali dell'area interessata dal Piano unitario;
- Tav. 3.4 – Stato di fatto – Piante, prospetti e sezioni dei fabbricati e servizi esistenti e relativi riferimenti autorizzativi;
- Tav. 3.4.1 – Stato di fatto – Piante, prospetti e sezioni dei vecchi uffici della Piccini Paolo SPA;
- Tav. 3.4.2 – Stato di fatto – Piante, prospetti e sezioni della stazione carburanti;
- Tav. 3.4.3 – Stato di fatto – Piante, prospetti e sezioni distributore metano per carri, locale compressori metano, cabina di riduzione e locale depuratore acque pozzi;
- Tav. 3.4.4 – Stato di fatto – Piante, prospetti e sezioni locale lavaggio interno, cabina ENEL, ex chiosco benzine, ex serbatoio GPL, cabina elettrica;
- Tav. 3.4.5 – Stato di fatto – Piante, prospetti e sezioni del nuovo bar e nuovo serbatoio interrato GPL;
- Tav. 3.4.6 – Stato di fatto – Piante, prospetti e sezioni nuova palazzina uffici;

- Tav. 3.4.7 – Stato di fatto – Piante, prospetti e sezioni nuovo distributore;
- Tav. 4.1 – Stato di progetto – Piano quotato;
- Tav. 4.2 – Stato di progetto – Planimetria generale;
- Tav. 4.2b – Stato di progetto – Planimetria generale dei vincoli;
- Tav. 4.3 – Stato di progetto – Sezioni/profilo ambientali dell'area interessata dal Piano unitario;
- Tav. 4.4 – Planimetria dello stato sovrapposto;
- Tav. 4.5 – Stato sovrapposto: Sezioni/profilo ambientali dell'area del Piano unitario estesi alle zone circostanti;
- Tav. 5.1 – Progetto delle opere pubbliche;
- Tav. 5.1b – Progetto del nuovo tratto della pista ciclopedonale oggetto di monetizzazione;
- Elab. 5.2 – Computo metrico estimativo relativo al nuovo tratto della pista ciclopedonale oggetto di monetizzazione;
- Elab. 5.3 – Elenco prezzi;
- Elab. 5.4 – Computo metrico estimativo dei costi della sicurezza relativi al nuovo tratto della pista ciclopedonale oggetto di monetizzazione;

**VISTI:**

- la Relazione tecnico istruttoria redatta dal Responsabile del procedimento, arch. Maria Luisa Sogli, in merito alle previsioni di dettaglio della variante al piano/progetto unitario approvato con D.C.C. 108/2014 o Allegato 1;
- la bozza di convenzione che dovrà essere stipulata a seguito della approvazione definitiva del presente strumento urbanistico o Allegato 2, redatta dal Responsabile del procedimento, arch. Maria Luisa Sogli;

**VISTO** il provvedimento finale della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata Pf/V.Vas n. 02 dell'11/03/2021 con cui la Autorità competente per la VAS ha escluso il presente strumento urbanistico dalla procedura di VAS di cui agli articoli da 23 a 28 della L.R. 10/2010 subordinatamente al rispetto delle seguenti prescrizioni estrapolate dai pareri espressi dai vari soggetti competenti in materia ambientale nell'ambito della Conferenza dei Servizi esterna sopraccitata:

*“Il progetto/i esecutivo/i allegato/i alla o alle richieste di permesso di costruire dovranno:*

- 1- *essere riverificati in relazione alla localizzazione dei due nuovi pali per l'illuminazione e al suo rapporto con quello che sarà il “tracciato ciclopista ex ferrovia”;*
- 2- *essere corredati dal nulla osta di Centria reti gas al fine di concordare con tale soggetto eventuali estensioni o potenziamenti delle reti esistenti per poter garantire il corretto funzionamento dell'impianto; in fase di progettazione esecutiva e comunque prima dell'inizio dei lavori, occorrerà valutare soluzioni tecniche idonee all'eventuale risoluzione delle interferenze con la rete del gas metano in media pressione che si venissero a creare al fine di evitare inconvenienti durante le fasi di lavorazione. Eventuali interventi che si rendessero necessari saranno a carico del richiedente;*
- 3- *rispettare le prescrizioni riportate nella Relazione idraulica allegata relativamente alla quota di imposta del piano di calpestio dei nuovi fabbricati ed al potenziamento della rete di drenaggio. Si ricorda a tal merito che la Relazione idraulica prevede che il terrapieno su cui vengono realizzati gli interventi edilizi sia posto a quota 311.10 che garantisce un franco di 11 cm sul livello raggiunto dalla piena duecentennale. I nuovi parcheggi dovranno essere realizzati completamente all'esterno della fascia di rispetto dei 10 m del corso d'acqua tombato (Fosso Infernaccio); ai fini del raggiungimento del rischio idraulico R2, vista la quota di imposta degli stessi, dovranno essere apposti cartelli monitori indicanti il divieto di parcheggio con codice di allerta meteo arancione e rosso;*
- 4- *le opere previste tavola "C\_Tavola fognature" dovranno essere approfondite da punto di vista progettuale nell'ambito del progetto esecutivo che dovrà essere corredato dal parere favorevole o nulla osta da parte di SNAM per la condivisione delle modalità di realizzazione delle interferenze con il gasdotto esistente; i proponenti dovranno quindi prendere contatto con SNAM al fine di concordare un sopralluogo per eseguire picchettamento del metanodotto e precisare la conseguente ubicazione nella tavola e relativa sezione di attraversamento;*
- 5- *essere corredati dal parere favorevole o nulla osta di TERNA in merito alle interferenze del progetto e delle relative successive attività di cantiere con l'elettrodotto di competenza territoriale dell'Unità Impianti Umbria e identificato come S. Sepolcro = S. Giustino cod. 23641F1 a 132kV e interferente*

*con gli interventi del piano unitario nella campata 2-3;*

- 6- *contenere la documentazione atta a dimostrare l'avvenuta conclusione delle procedure di bonifica di cui al codice regionale condiviso SISBON AR 1151, che dovrà essere sancita dal Certificato di Avvenuta Bonifica - Collaudo dell'area che dovrà essere emesso dalla Regione Toscana; a tal fine l'elaborato D – Modifica al Piano di indagine approvato dal COMUNE DI SANSEPOLCRO CON ATTO GIUNTA COMUNALE N.114 DEL 26/05/2017 dovrà essere assoggettato ad apposita Conferenza dei Servizi con Regione Toscana e Arpat, conferenza di cui sarà richiesta la convocazione da parte del Servizio Ambiente del Comune di Sansepolcro successivamente alla adozione del presente strumento urbanistico;*
- 7- *essere adeguati, nella sezione “RETI DEI SOTTOSERVIZI” e nelle tavole progettuali conseguenti, alle previsioni della innovata normativa (LR 20/2006, come innovata dalla Legge regionale n. 32 del 4 giugno 2020), distinguendo le varie reti e i punti di recapito in corpi idrici superficiali e/o in pubblica fognatura; inoltre nell'area dovranno essere distinte e cartografate le aree delle attività che potrebbero produrre contaminazione e quelle escluse da tale rischio (motivandone l'esclusione). Dovrebbero essere separate le acque dei tetti e delle tettoie di copertura che potranno essere considerate AMDNC. In particolare per quanto attiene le “acque bianche”: La rete di raccolta delle acque bianche verrà realizzata mediante collettore di recapito asservito a sistema dotato di opportuno serbatoio d'accumulo, previo passaggio in sistema di smaltimento acque di prima pioggia (pozzetto scolmatore – dissabbiatore – deoleatore e filtro a coalescenza). Le acque così trattate, verranno accumulate a fini irrigui; eventuali surplus di acque, verranno recapitati nella pubblica fognatura, previo passaggio nel sistema di trattamento di cui sopra. Dalla tavola C\_fogne, non adeguatamente dettagliata e descrittiva degli impianti, paiono emergere scarichi diretti in corpi idrici quali il AV11872 torrente Fiumicello, il tratto intubato del AV11871 Fosso della Castora (che andrebbe specificamente individuato nella cartografia di dettaglio) e ad una Roggia AV12477. Dovrà quindi essere prodotta una relazione con adeguate tavole illustrative di tutti i servizi ed i sotto-servizi con recapito finale degli scarichi e dettagli costruttivi degli impianti;*
- 8- *essere integrati con la descrizione e valutazione dei rifiuti in fase di cantiere valutando i quantitativi, le tipologie e i Codici EER dei rifiuti che saranno prodotti. Dovrà essere verificata l'eventuale presenza di amianto nei materiali di costruzione e di riporto;*
- 9- *essere integrati, per ciò che riguarda le rocce e terre da scavo, della valutazione sui relativi quantitativi e, nel caso si superino i 6.000 m3, dovrà essere prodotto il piano di utilizzo delle terre e rocce da scavo adeguato alle previsioni del DPR 120/2017;*
- 10- *rispettare le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza ovvero:*
  - *le altezze massime dei nuovi fabbricati dovranno essere quelle dei fabbricati esistenti senza prevederne il superamento;*
  - *dovranno essere incrementate le dotazioni a verde, compresi filari di alberature, in grado di compensare le trasformazioni in progetto;*
  - *dovrà essere prevista una maggiore estensione delle superfici permeabili da ottenere mediante aree a verde e l'utilizzo di carrabile erboso nelle aree di sosta;*

*Tali prescrizioni dettate dalla Soprintendenza dovranno in particolare essere recepite anche negli elaborati A5. Norme tecniche di attuazione, e negli elaborati A.5, art. 5 e nelle tavole 4.2 e 4.3 di progetto prima della definitiva approvazione del presente strumento urbanistico. La tavola 3.1 dovrà inoltre essere integrata anche con la perimetrazione del vincolo paesaggistico presente nell'area ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c), del D.lgs. 42/2004.”;*

**DATO ATTO** che il presente strumento urbanistico è stato supportato da nuove indagini geologiche ed idrauliche nel rispetto del Regolamento approvato con D.P.G.R.T. n. 5/R/2020; gli elaborati del presente strumento urbanistico, insieme alle correlate necessarie schede di certificazione, sono stati depositati al Genio Civile con il numero di deposito 3857 del 23/02/2021; con nota del 24/02/2021, prot.3730, il genio Civile ha espresso parere favorevole con prescrizioni che sono state recepite nel provvedimento finale della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata Pf/V.Vas n. 02 dell'11/03/2021;

**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 preliminare alla fase di adozione”, 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 variante sono stati esaminati dalla Commissione Urbanistica Tecnica che ha espresso il proprio parere favorevole nella seduta del 11/03/2021;

**VISTO** il parere favorevole espresso in merito alla presente variante dalla Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 11/03/2021;

**RITENUTO** pertanto di poter procedere all’adozione del presente strumento urbanistico subordinatamente alle prescrizioni impartite nel provvedimento finale della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata Pf/V.Vas n. 02 dell’11/03/2021;

**UDITA** l’illustrazione tecnica dell’Assessore Francesco Del Siena;

**VISTO** il parere favorevole di regolarità tecnica del presente provvedimento espresso dal Responsabile del Servizio Urbanistica e Sviluppo, arch. Maria Luisa Sogli, ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 e dell’art. 147 bis 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 dichiarazione, dei **17** Consiglieri collegati in videoconferenza con **16** voti favorevoli e **01** astenuto (Giorni):

### **DELIBERA**

1. di adottare, subordinatamente al rispetto delle prescrizioni di cui al successivo punto 2 e ai sensi dell’art. 32 della L.R. 65/2014, lo strumento urbanistico denominato “**VARIANTE AL PIANO/PROGETTO UNITARIO PER IL POTENZIAMENTO DELL’AREA DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI E DELLA CONTIGUA AREA PRODUTTIVA IN LOCALITÀ PONTE DEL TEVERE CON CONTESTUALE VARIANTE AL RU**”, che si compone della parte di variante al RU, redatta dall’Ufficio di piano del Comune (Responsabile: arch. Maria Luisa Sogli, Collaboratrice: arch. Ilaria Calabresi), costituita dai seguenti elaborati che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

- Elab. 01 – Relazione motivata per la procedura di assoggettabilità a V.A.S. semplificata di cui all’art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii.;

- Elab. 02 – Estratto delle N.T.A. del R.U. – Stato attuale e modificato;

e della parte in variante al precedente progetto unitario convenzionato approvato con D.C.C. 108/2014, costituita dai seguenti elaborati redatti dall’arch. Lucia Ralli e dal geom. Simone Camaiti e anch’essi parte integrante e sostanziale della presente deliberazione (agli atti del Servizio Urbanistica, che saranno pubblicati sul sito web del Comune a seguito della pubblicazione sul BURT dell’avviso di avvenuta adozione):

- Elab. A1 – Relazione tecnica generale;

- Elab. A2 – Relazione paesaggistica;

- Elab. A3 – Documentazione fotografica;

- Elab. A4 – Relazione tecnico descrittiva delle opere di urbanizzazione;

- Elab. A5 – Norme tecniche di attuazione del Piano Unitario;

- Elab. A6 – Rapporto ambientale preliminare;

- Elab. B – Relazione geologico-tecnica di fattibilità;

- Elab. C – Relazione sul rischio idraulico;

- Tavola C – Stato di progetto – Planimetria della rete delle acque chiare;

- Elab. E – Valutazione previsionale di impatto acustico;

- Tav. 1.1 – Inquadramento urbanistico;

- Tav. 1.2 – Piano unitario vigente;

- Tav. 2.1 – Inquadramento catastale;

- Elab. 2.2 – Visure catastali;

- Tav. 3.1 – Stato di fatto – Piano quotato;

- Tav. 3.2 – Stato di fatto – Planimetria generale;



- Tav. 3.2b – Stato di attuazione del Pu e perimetri interessati dalla variante;
  - Tav. 3.3 – Stato di fatto – Sezioni/profilo ambientali dell'area interessata dal Piano unitario;
  - Tav. 3.4 – Stato di fatto – Piante, prospetti e sezioni dei fabbricati e servizi esistenti e relativi riferimenti autorizzativi;
  - Tav. 3.4.1 – Stato di fatto – Piante, prospetti e sezioni dei vecchi uffici della Piccini Paolo SPA;
  - Tav. 3.4.2 – Stato di fatto – Piante, prospetti e sezioni della stazione carburanti;
  - Tav. 3.4.3 – Stato di fatto – Piante, prospetti e sezioni distributore metano per carri, locale compressori metano, cabina di riduzione e locale depuratore acque pozzi;
  - Tav. 3.4.4 – Stato di fatto – Piante, prospetti e sezioni locale lavaggio interno, cabina ENEL, ex chiosco benzine, ex serbatoio GPL, cabina elettrica;
  - Tav. 3.4.5 – Stato di fatto – Piante, prospetti e sezioni del nuovo bar e nuovo serbatoio interrato GPL;
  - Tav. 3.4.6 – Stato di fatto – Piante, prospetti e sezioni nuova palazzina uffici;
  - Tav. 3.4.7 – Stato di fatto – Piante, prospetti e sezioni nuovo distributore;
  - Tav. 4.1 – Stato di progetto – Piano quotato;
  - Tav. 4.2 – Stato di progetto – Planimetria generale;
  - Tav. 4.2b – Stato di progetto – Planimetria generale dei vincoli;
  - Tav. 4.3 – Stato di progetto – Sezioni/profilo ambientali dell'area interessata dal Piano unitario;
  - Tav. 4.4 – Planimetria dello stato sovrapposto;
  - Tav. 4.5 – Stato sovrapposto: Sezioni/profilo ambientali dell'area del Piano unitario estesi alle zone circostanti;
  - Tav. 5.1 – Progetto delle opere pubbliche;
  - Tav. 5.1b – Progetto del nuovo tratto della pista ciclopedonale oggetto di monetizzazione;
  - Elab. 5.2 – Computo metrico estimativo relativo al nuovo tratto della pista ciclopedonale oggetto di monetizzazione;
  - Elab. 5.3 – Elenco prezzi;
  - Elab. 5.4 – Computo metrico estimativo dei costi della sicurezza relativi al nuovo tratto della pista ciclopedonale oggetto di monetizzazione;
2. di condizionare la adozione di cui al precedente punto 1 alle seguenti prescrizioni impartite nell'ambito della Conferenza dei Servizi esterna e recepite nel provvedimento finale della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata Pf/V.Vas n. 02 dell'11/03/2021:
- Il progetto/i esecutivo/i allegato/i alla o alle richieste di permesso di costruire o alla SCIA o altro titolo abilitativo edilizio in attuazione del presente strumento urbanistico dovranno:
- 1- essere riverificati in relazione alla localizzazione dei due nuovi pali per l'illuminazione e al suo rapporto con quello che sarà il "tracciato ciclopista ex ferrovia";
  - 2- essere corredati dal nulla osta di Centria reti gas al fine di concordare con tale soggetto eventuali estensioni o potenziamenti delle reti esistenti per poter garantire il corretto funzionamento dell'impianto; in fase di progettazione esecutiva e comunque prima dell'inizio dei lavori, occorrerà valutare soluzioni tecniche idonee all'eventuale risoluzione delle interferenze con la rete del gas metano in media pressione che si venissero a creare al fine di evitare inconvenienti durante le fasi di lavorazione. Eventuali interventi che si rendessero necessari saranno a carico del richiedente;
  - 3- rispettare le prescrizioni riportate nella Relazione idraulica allegata relativamente alla quota di imposta del piano di calpestio dei nuovi fabbricati ed al potenziamento della rete di drenaggio. Si ricorda a tal merito che la Relazione idraulica prevede che il terrapieno su cui vengono realizzati gli interventi edilizi sia posto a quota 311.10 che garantisce un franco di 11 cm sul livello raggiunto dalla piena duecentennale. I nuovi parcheggi dovranno essere realizzati completamente all'esterno della fascia di rispetto dei 10 m del corso d'acqua tombato (Fosso Infernaccio); ai fini del raggiungimento del rischio idraulico R2, vista la quota di imposta degli stessi, dovranno essere apposti cartelli monitori indicanti il divieto di parcheggio con codice di allerta meteo arancione e rosso;
  - 4- le opere previste tavola "C\_Tavola fognature" dovranno essere approfondite da punto di vista progettuale nell'ambito del progetto esecutivo che dovrà essere corredato dal parere favorevole o

nulla osta da parte di SNAM per la condivisione delle modalità di realizzazione delle interferenze con il gasdotto esistente; i proponenti dovranno quindi prendere contatto con SNAM al fine di concordare un sopralluogo per eseguire picchettamento del metanodotto e precisare la conseguente ubicazione nella tavola e relativa sezione di attraversamento;

- 5- essere corredati dal parere favorevole o nulla osta di TERNA in merito alle interferenze del progetto e delle relative successive attività di cantiere con l'elettrodotto di competenza territoriale dell'Unità Impianti Umbria e identificato come S. Sepolcro = S. Giustino cod. 23641F1 a 132kV e interferente con gli interventi del piano unitario nella campata 2-3;
- 6- contenere la documentazione atta a dimostrare l'avvenuta conclusione delle procedure di bonifica di cui al codice regionale condiviso SISBON AR 1151, che dovrà essere sancita dal Certificato di Avvenuta Bonifica - Collaudo dell'area che dovrà essere emesso dalla Regione Toscana; a tal fine l'elaborato D – Modifica al Piano di indagine approvato dal COMUNE DI SANSEPOLCRO CON ATTO GIUNTA COMUNALE N.114 DEL 26/05/2017 dovrà essere assoggettato ad apposita Conferenza dei Servizi con Regione Toscana e Arpat, conferenza di cui sarà richiesta la convocazione da parte del Servizio Ambiente del Comune di Sansepolcro successivamente alla adozione del presente strumento urbanistico;
- 7- essere adeguati, nella sezione “RETI DEI SOTTOSERVIZI” e nelle tavole progettuali conseguenti, alle previsioni della innovata normativa (LR 20/2006, come innovata dalla Legge regionale n. 32 del 4 giugno 2020), distinguendo le varie reti e i punti di recapito in corpi idrici superficiali e/o in pubblica fognatura; inoltre nell'area dovranno essere distinte e cartografate le aree delle attività che potrebbero produrre contaminazione e quelle escluse da tale rischio (motivandone l'esclusione). Dovrebbero essere separate le acque dei tetti e delle tettoie di copertura che potranno essere considerate AMDNC. In particolare per quanto attiene le “acque bianche”: La rete di raccolta delle acque bianche verrà realizzata mediante collettore di recapito asservito a sistema dotato di opportuno serbatoio d'accumulo, previo passaggio in sistema di smaltimento acque di prima pioggia (pozzetto scolmatore – dissabbiatore – deoleatore e filtro a coalescenza). Le acque così trattate, verranno accumulate a fini irrigui; eventuali surplus di acque, verranno recapitati nella pubblica fognatura, previo passaggio nel sistema di trattamento di cui sopra. Dalla tavola C \_fogne, non adeguatamente dettagliata e descrittiva degli impianti, paiono emergere scarichi diretti in corpi idrici quali il AV11872 torrente Fiumicello, il tratto intubato del AV11871 Fosso della Castora (che andrebbe specificamente individuato nella cartografia di dettaglio) e ad una Roggia AV12477. Dovrà quindi essere prodotta una relazione con adeguate tavole illustrative di tutti i servizi ed i sotto-servizi con recapito finale degli scarichi e dettagli costruttivi degli impianti che dovrà essere oggetto, prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi, di apposita autorizzazione allo scarico sulle acque superficiali, di competenza della Regione Toscana;
- 8- essere integrati con la descrizione e valutazione dei rifiuti in fase di cantiere valutando i quantitativi, le tipologie e i Codici EER dei rifiuti che saranno prodotti. Dovrà essere verificata l'eventuale presenza di amianto nei materiali di costruzione e di riporto;
- 9- essere integrati, per ciò che riguarda le rocce e terre da scavo, della valutazione sui relativi quantitativi e, nel caso si superino i 6.000 m3, dovrà essere prodotto il piano di utilizzo delle terre e rocce da scavo adeguato alle previsioni del DPR 120/2017;
- 10- rispettare le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza ovvero:
  - le altezze massime dei nuovi fabbricati dovranno essere quelle dei fabbricati esistenti senza prevederne il superamento;
  - dovranno essere incrementate le dotazioni a verde, compresi filari di alberature, in grado di compensare le trasformazioni in progetto;
  - dovrà essere prevista una maggiore estensione delle superfici permeabili da ottenere mediante aree a verde e l'utilizzo di carrabile erboso nelle aree di sosta;

Tali prescrizioni dettate dalla Soprintendenza dovranno in particolare essere recepite anche negli elaborati A5. Norme tecniche di attuazione, e negli elaborati A.5, art. 5 e nelle tavole 4.2 e 4.3 di progetto prima della definitiva approvazione del presente strumento urbanistico. La tavola 3.1 dovrà inoltre essere integrata anche con la perimetrazione del vincolo paesaggistico presente nell'area ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c), del D.lgs. 42/2004;

3. di adottare, contestualmente allo strumento urbanistico di cui al precedente punto 1, lo schema di convenzione che dovrà essere stipulata a seguito della approvazione del presente strumento urbanistico, che forma anch'esso parte integrante e sostanziale della presente deliberazione come suo Allegato 2;
4. di dare atto che l' "*Elab. D – Modifica al piano di indagine approvato con atto di Giunta n. 114 del 26/05/2017*" allegato alla variante al progetto unitario, dovrà essere approvato, prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi, con separato e distinto procedimento, come sottolineato nella lettera f) del precedente punto 2, a seguito di apposita Conferenza dei Servizi a cura del Servizio Ambiente del Comune a cui si rimanda;
5. di dare atto che il Responsabile del procedimento della presente variante è l'arch. Maria Luisa Sogli, Responsabile del Servizio Urbanistica e Sviluppo, e che il Garante della informazione e partecipazione è il geom. Gianluca Pigolotti, dipendente del Servizio Edilizia privata;
6. 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;
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 30 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**  
(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'articolo 21  
D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.)

**Il Segretario Generale**  
**f.to dott. Roberto Dottori**  
(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'articolo 21  
D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.)

---

Per **copia conforme** all'originale per uso amministrativo

Lì

IL SEGRETARIO COMUNALE

.....

**ESECUTIVITÀ**

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

Il Segretario Generale  
dott. Roberto Dottori