



COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

**AUTORITÀ COMPETENTE PER LE PROCEDURE DI VERIFICA DI
ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S. E DI V.A.S.**

**PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ V.A.S.
DI CUI DELLA ALLA L.R.T. 10/2010, ART. 22**

**VARIANTE N. 08.Sexies (già nonies) AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI
AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA**

**PROVVEDIMENTO FINALE DI VERIFICA DI
ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S
Pf /V.Vas 08 del 16/11/2020**

=====

Il giorno 16 novembre 2020, alle ore 12,00 presso la Residenza Municipale di Palazzo Aggiunti, Via Matteotti n.10, (Servizio Urbanistica) si è riunita la Autorità competente per la V.A.S. (A.c.V.), convocata dalla Segretaria della A.c.V., arch. Maria Luisa Sogli.

L'argomento all'ordine del giorno della seduta odierna è il seguente:

“VARIANTE N. 08.Sexies (già nonies) AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA” – VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS di cui all'art. 22 della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii.

Risultano le seguenti presenze ed assenze:

		Ruolo	Presenti	Assenti
1	Arch. Gerardo Guadagni	Presidente	X	
2	Ing. Paolo Quietì	Membro effettivo	X	
3	Arch. Gilda Rosati	Membro effettivo	X	X
4	Dott.essa Maria Antonella Piccini	Membro effettivo	X	
5	Dott. Antonello Guadagni	Membro effettivo		X
6	Geol. Gianni Amantini	Geologo di supporto della A.c.V.		X

Svolge le funzioni di segretaria l'arch. Maria Luisa Sogli.

Constatata la presenza del numero legale per la validità della riunione tenuto conto che sono presenti 4 su 6 dei membri effettivi, alle ore 11,05 circa il Presidente della A.c.V. dichiara aperta la seduta.

**LA AUTORITÀ COMPETENTE PER LE PROCEDURE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ
A V.A.S. E DI V.A.S.**

PREMESSO CHE:

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 209 del 07/08/2012, integrata e modificata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 96 del 06/06/2013 e con Deliberazione n. 34 del 07/02/2019, il

Comune di Sansepolcro ha nominato l'Autorità competente in materia di VAS e VIA comunali (A.c.V.) ai sensi della L.R.T. n. 10/10 come modificata dalla L.R.T. n. 6/2012;

- il Comune di Sansepolcro ha adottato il proprio primo Regolamento Urbanistico, in conformità al Piano Strutturale, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 del 31/05/2014;
- tale strumento è stato assoggettato a VAS avviata con l'invio del relativo Documento preliminare ai soggetti competenti in materia ambientale in data 04/11/2013;
- a seguito del periodo di pubblicazione post adozione il procedimento del R.U. è stato suddiviso in due fasi: la prima, denominata "Primo Stralcio di R.U.", in merito alla quale la Autorità competente per la VAS del Comune di Sansepolcro si è espressa con il proprio parere motivato favorevole Pf /Vas 01 del 19/01/2015; tale primo stralcio di piano operativo, è entrato in vigore il 27 maggio 2015; la seconda o "Secondo stralcio di R.U." è invece stata oggetto del parere motivato favorevole Pf /Vas 01 del 15/04/2016 della Autorità competente per la VAS che ha definitivamente concluso il procedimento di VAS dell'intero R.U., entrato in vigore in data 13/07/2016;

VISTA la Deliberazione di indirizzo politico della Giunta Comunale n. 45 del 23/02/2017 per la promozione di modifiche 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.

PRESO ATTO che:

- a seguito di tale avviso sono pervenute numerose manifestazioni di interesse in vari tempi e fasi;

VISTE:

- l'istanza a) 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;
- l'istanza b) 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 tale istanze, in quanto coerenti con i criteri definiti nella Deliberazione di indirizzo politico della Giunta Comunale n. 45 del 23/02/2017, sono assimilabili ad altre recepite in apposite varianti al vigente Regolamento Urbanistico già definitivamente approvate;

RITENUTO pertanto di poter precedere con una ulteriore variante al RU per l'accoglimento delle istanze a) e b) sopra citate, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 162 del 11/09/2020 è stato dato avvio allo strumento urbanistico denominato VARIANTE N. 08.Sexies (già 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 e 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; con lo stesso atto di Giunta è stato inoltre approvato il DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS E DI VERIFICA DELLA COERENZA, COMPATIBILITÀ E CONFORMITÀ AL PIT-PPR avviando anche la connessa procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 22 della L.R. 10/2010;

DATO ATTO che:

- l'atto di avvio del procedimento ed i relativi allegati sono stati trasmessi, con nota del 17/09/2020, prot. n. 18634, e ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e dell'art. 22, comma 3, della L.R. 10/2010, ai seguenti soggetti competenti in materia di governo del territorio:
 - REGIONE TOSCANA;
 - GENIO CIVILE
 - PROVINCIA DI AREZZO;
 - SOVRINTENDENZA AI B.A.P.P.S.A.E.;

- ARPAT;
- ASL 8 – DISTRETTO VALTIBERINA.
- NUOVE ACQUE.
- risultano pervenuti i seguenti pareri che si allegano in calce al presente Documento preliminare:
 - 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. 19015;
 - c) Contributo di Centria Reti e gas, pervenuto in data 24/09/2020, prot. 19140;
 - d) Contributo della Regione Toscana – Settore Tutela, Riquilificazione e Valorizzazione del Paesaggio, pervenuto in data 16/10/2020, prot. 21018;
 - e) Contributo della Regione Toscana – Settore Pianificazione del Territorio pervenuto in data 16/10/2020, prot. 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;
- Il parere del **Genio Civile** segnala che:

“La pericolosità idraulica e la conseguente fattibilità della variante che interessa il comparto situato nella zona industriale Trieste dovrà essere definita mediante uno specifico studio idrologico-idraulico del limitrofo fosso della Gorgaccia, non oggetto di modellazione in sede di R.U. vigente, che tenga conto anche del tratto tombato”;
- Il parere della **SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI SIENA, GROSSETO, AREZZO** segnala che, in riferimento solo alla previsione che ricade nella zona industriale Trieste, che è interessata dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del Codice con D.M. 12/11/1962 "Zona limitrofa al comune di Sansepolcro",:

“[...] si ritiene che debbano sussistere i presupposti per la assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Si rilevano, in merito all'intervento di trasformazione urbanistica che prevede l'ampliamento del capannone in oggetto di 1.000 mq di superficie coperta, criticità sotto il profilo della tutela paesaggistica.

Nonostante il sito deputato all'ampliamento si collochi ai margini dell'area industriale Trieste la fascia dei 10 metri dal piede esterno dell'argine del fosso della Gorgaccia non appare sufficiente a garantire un'adeguata compensazione e schermatura delle opere. L'intervento non appare garantire un'equilibrata articolazione tra gli spazi aperti e nuovi volumi e non salvaguardare la fascia verde lungo il fosso della Gorgaccia”.

In risposta a tale parere è pervenuto, in data 30/10/2020, prot. 22358, il contributo del proponente della variante al RU nella zona industriale Trieste (di cui al punto g. del precedente paragrafo 9) in cui si da atto che nell'area oggetto di variante è presente un edificio che possiede tutti i necessari titoli autorizzativi paesaggistici.

La prima concessione rilasciata nell'area in questione fu supportata da un'autorizzazione del 1976 in virtù della quale si può ritenere che “Al momento della costruzione del capannone il luogo era, ovviamente, libero da edifici di qualsiasi tipo e le visuali verso il paesaggio circostante collinare e verso il fosso della Gorgaccia erano libere. Per cui si ritiene pacifico che la Soprintendenza, nell'esprimere il parere di competenza, concernente la tutela dello stesso vincolo di cui ci si occupa oggi (D.M. 12/11/1962), abbia valutato e ritenuto che la costruzione del capannone (per lo svolgimento di attività economiche all'interno di un'area industriale molto più ampia) non fosse in contrasto con il paesaggio e con la tutela dello stato dei luoghi ante edificazione.

L'attuale assetto urbanistico ed edilizio è connotato dalla presenza di una zona industriale sorta negli anni '70 che sta vivendo una certa fase di ripresa produttiva, contrariamente ai trend economici generali; area industriale che è andata a chiudere la visuale verso la collina nel tratto della strada Tiberina 3 bis tra il torrente Afra e il confine comunale/regionale. Mentre il limite a monte della detta zona industriale è dato da un tratto libero (rappresentato dalla strada interna Via Gina Marcelli, parallela alla statale) e da un tratto caratterizzato dalla presenza di alcuni capannoni industriali che occludono di fatto la prospettiva e la visuale verso la collina.

Quindi la visuale verso la collina e verso Villa Giovagnoli-Benini è libera sull'intero paesaggio collinare solo una volta superato l'insediamento industriale.

L'ampliamento in oggetto è posto all'interno della zona industriale quindi non modifica minimamente l'attuale assetto paesaggistico verso la collina (che è il principale bene oggetto di tutela, come riportato nella motivazione del decreto ministeriale: "...Riconosciuto che la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché costituita dalle colline a monte della città di Sansepolcro, disseminate di ville con giardini e parchi, di boschi e terreni coltivati, forma un quadro naturale meritevole di particolare tutela dal quale si gode il belvedere della sottostante città..."). La visuale verso il fosso della Gorgaccia, per chi percorre la strada pubblica (Via Ginna Marcelli), è ostruita dalla presenza degli edifici esistenti, mentre torna visibile solo una volta superati gli stessi; visuale caratterizzata da una cortina di piante di alto fusto sul ciglio di sponda del fosso a cominciare dal lotto posto a monte rispetto alla proprietà della ditta richiedente. La visuale verso il fosso della Gorgaccia, per chi percorre la strada pubblica (Via Ginna Marcelli), è ostruita dalla presenza degli edifici esistenti, mentre torna visibile solo una volta superati gli stessi; visuale caratterizzata da una cortina di piante di alto fusto sul ciglio di sponda del fosso a cominciare dal lotto posto a monte rispetto alla proprietà della ditta richiedente.

Da queste condizioni dello stato attuale dei luoghi si può ragionevolmente e pacificamente affermare l'intervento di ampliamento proposto non modifica in alcun modo l'attuale assetto paesaggistico del contesto in cui si va a collocare per i seguenti motivi:

1- la visuale verso la collina dalla strada e dagli spazi pubblici non subisce alcun cambiamento rispetto alla situazione attuale essendo l'ampliamento interno ai lotti esistenti (già saturati dagli edifici produttivi);

2- la visuale da spazi di uso collettivo o pubblico (Via Ginna Marcelli) verso il fosso della Gorgaccia non viene modificata dall'ampliamento richiesto perché questo sarà posto dietro al capannone esistente e quindi si verrà a trovare dentro al cono prospettico del capannone esistente;

3- la distanza minima di 10 metri dal ciglio del fosso garantisce ampiamente la tutela paesaggistica di questo (oltre a quella idraulica), ciò anche perché il vigente strumento urbanistico, che si presume sia stato visionato e approvato dalla Soprintendenza per quanto di competenza, prevede una fascia di verde privato vincolato a forma trapezoidale che va da un minimo di circa 2 metri (confine a valle del lotto) ad un massimo di circa 10 metri (confine a monte del lotto), ben al di sotto della distanza media costante di 10 metri come in progetto.

...

l'intervento proposto, di trasformazione urbanistica ed edilizia, non altera gli attuali elementi strutturanti il paesaggio, consolida il sistema insediativo, e assicura una certa qualità architettonica mettendo in risalto il rapporto tra nuovo edificio e fosso, con la fascia di 10 metri completamente libera da manufatti che verrà sistemata a verde senza vegetazioni incongrue

- l'intervento proposto è molto limitato e non altera l'attuale assetto urbanizzato;

- non costituisce saldatura dell'attuale sistema insediativo e non compete gerarchicamente e visivamente con l'aggregato esistente; in particolare non vi sono sistemi insediativi storici e non esiste alcun aggregato storico o storicizzato;

- il nuovo intervento si armonizza per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto industriale esistente, costituisce in pratica l'ampliamento del volume esistente mantenendo gli allineamenti attuali ecc.;

...

- viene garantita una certa qualità insediativa con il rapporto costruito-area verde di rispetto dal fosso che, anziché essere lasciata incolta verrà sistemata a giardino senza manufatti e o vegetazioni incongrue

- i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale non sono presenti per cui è impossibile alterarli;

- i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) sono mantenuti in quanto l'ampliamento proposto verrà realizzato dietro al volume produttivo esistente e pertanto non visibile dalla strada pubblica o da spazi di uso collettivo;

- il nuovo intervento è armonico per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche del contesto territoriale in quanto è previsto sul prolungamento del fabbricato esistente, dietro ad esso;

- l'equilibrata articolazione tra spazi aperti e costruito è data dalla previsione di continuità col capannone esistente (ampliamento sul prolungamento delle facciate in posizione retrostante rispetto alla strada pubblica, quindi non visibile); non vi sono spazi di fruizione collettiva per cui non si incide sulla qualità progettuale di questi”;
- Nel contributo di **Centria Reti Gas** si precisa che:

“...
*In via Ginna Marcelli è presente la rete del metano a bassa pressione...
 In via Malpasso è presente la rete del metano in media pressione ...”*

Si rimanda pertanto alla presentazione dei progetti edilizi la valutazione sulla adeguatezza delle reti esistenti agli insediamenti previsti.
- Nel contributo della **Regione Toscana – Settore Tutela, Riquilificazione e Valorizzazione del Paesaggio** si evidenzia che:

Per ciò che riguarda l'area produttiva Trieste

“...
In considerazione delle tutele paesaggistiche dell'area espresse dal quadro normativo sopra richiamato, si propone di: - integrare la disciplina della previsione con la declinazione delle pertinenti norme del PIT/PPR al fine di garantire un corretto inserimento paesaggistico della previsione.

- chiarire le motivazioni dell'esclusione dall'ambito di riquilificazione insediativa di un areale maggiore rispetto a quello oggetto di istanza di variante

Per ciò che riguarda l'area produttiva in zona industriale Alto Tevere si segnala che

“Occorre premettere che la Cartografia del PIT/PPR relativa all'area vincolata ai sensi dell'art. 142 c.1 lett c) del Dlg.42/04 “I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.” ha valore meramente ricognitivo ed essendo la previsione in oggetto al limite esterno di detta rappresentazione cartografica si chiede fin da subito di verificare la sussistenza del vincolo in base ai criteri esposti nell'elaborato 7B del PIT/PPR, ai fini dell'eventuale applicazione della Disciplina dei Beni Paesaggistici contenuta nell'elaborato 8B del PIT/PPR e delle conseguenti valutazioni, evidenziando fin da ora profili di criticità in relazione alla Disciplina d'uso della Scheda d'Ambito sopra menzionata in quanto l'area da parco agricolo si trasformerebbe in area artificializzata”;
- Nel contributo della **Regione Toscana – Settore Pianificazione del Territorio** si evidenzia che:

per ciò che riguarda la previsione ricadente nell'area industriale Trieste:

“nell'applicazione dell'istituto della monetizzazione degli standards ai sensi dell'art. delle NTA del RU” l'individuazione delle aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici a parcheggio debba essere localizzato in zone limitrofe all'area di intervento.”

per ciò che riguarda la previsione ricadente sul margine dell'area industriale Alto Tevere:

“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.”
- Nel contributo della **Regione Toscana – Settore Tutela della Natura e del Mare** si evidenzia che:

“ ... si ritiene opportuno che le previsioni di trasformazione (nuova edificazione) prevedano interventi specifici finalizzati a tutelare ed incrementare la continuità ecologica degli ambienti fluviali al fine di assicurare i livelli ottimali della permeabilità ecologica del territorio, preservando le alberature presenti ed incrementandone la consistenza.

Considerato inoltre, che la Variante al RU interessa prevalentemente ambiti già urbanizzati, pare opportuno che le previsioni di nuova edificazione siano attuate in modo da:

• contenere l'estensione delle superfici impermeabilizzate anche attraverso l'impiego di materiali permeabili per le pavimentazioni stradali e delle pertinenze nell'ambito delle aree di trasformazione previste;

• concorrere al mantenimento delle strutture eco-sistemiche residuali esistenti attraverso l'utilizzo delle aree destinate a verde, quali elementi di raccordo con la matrice agro-ecosistemica presente nelle aree contermini in modo da rafforzare e ricostruire i corridoi ecologici.

La localizzazione delle aree interessate dalla Variante al RU di cui all'oggetto rispetto ai Siti Natura 2000 è tale da non far ritenere necessaria l'attivazione del procedimento di Valutazione di Incidenza.”

PRESO ATTO che, da quanto si evince Documento preliminare per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS,:

- in merito al contributo del **Genio Civile** è stato richiesto al proponente di farsi carico dello studio di approfondimento idraulico richiesto;
- in merito al parere della **SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI SIENA, GROSSETO, AREZZO** e alla controdeduzione allo stesso presentata dal proponente, si evidenzia che tale controdeduzione, seppur condivisibile nella sostanza in riferimento ai caratteri dell'area in questione, che si configura come quasi completamente urbanizzata dove gran parte dei valori tutelati dal vincolo sono stati ormai persi (a fronte di ciò il comune aveva proposto la individuazione della zona industriale Trieste tra quelle gravemente degradate e compromesse ai sensi dell'art. 143 del D.lgs 42/2004), non risulta esuastiva relativamente alla compatibilità degli interventi proposti con le specifiche norme di tutela del fosso della Gorgaccia.

Ciò assume particolare rilievo alla luce della mancata trasmissione ad oggi, da parte del proponente, degli studi idrologico - idraulici richiesti, carenza che non permette di definire correttamente i contenuti della variante per l'area in questione.

- in merito al contributo di **Centria Reti e gas** si rileva che lo stesso non comporta modifica alle valutazioni effettuate in sede di avvio del procedimento;
- in merito al contributo della Regione Toscana - Settore Tutela della natura e del mare le relative prescrizioni sono state recepite all'interno della scheda normativa, di indirizzo progettuale di VAS della area di riqualificazione RQ53 da portare in adozione;
- in merito al contributo della **Regione Toscana - Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio**, in riferimento all'ambito di riqualificazione si precisa che in effetti l'area di riqualificazione RQ53 in zona industriale Trieste individuata può essere inserita e non deperimetrata dallo stesso ambito di riqualificazione insediativa già individuato nel vigente RU. In risposta ai rilievi relativi alla l'area produttiva Alto Tevere si evidenzia che nel Documento preliminare sono già state effettuate le necessarie verifiche di coerenza rispetto ai contenuti dell'elaborato 8B del PIT – PPR nel precedente paragrafo 3.

Le verifiche richieste sul perimetro del vincolo in base all'allegato 7B del PIT sono già state effettuate nell'ambito del RU, alla luce di ciò l'area oggetto di variante, pur ricadendo nel vincolo dei 150 metri da Fiume Tevere, ricade altresì all'interno del perimetro del territorio urbanizzato definito ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 e, pertanto, la previsione della vigente variante, localizzata sui margini dell'area produttiva Alto Tevere, è coerente con gli obiettivi, compatibile con le direttive e conforme alle prescrizioni dell'elaborato 8B del PIT – PPR, come desumibile dal precedente paragrafo 3. Si ribadisce infatti che la modifica alla vigente scheda dell'area di trasformazione a fini produttivi TRpr12.a è finalizzata alla realizzazione di un ampliamento del capannone esistente a sud-ovest della stessa TRpr12.a con forma e dimensioni coerenti con lo stesso capannone esistente, mentre, nella precedente versione, l'ampliamento avrebbe avuto dimensioni molto più modeste e insufficienti alle esigenze dell'attività produttiva in questione.

Si segnala inoltre che, preso atto dell'area a pericolosità idraulica elevata PL3 che interessa una modesta porzione dell'area TRpr12.a, nella scheda della stessa TRpr, è stato prescritto il mantenimento nell'area in questione come verde privato vincolato inedificabile;

- in merito al contributo della **Regione Toscana - Settore Pianificazione del Territorio** si evidenzia che, in recepimento di tale contributo, si preciserà che, per ciò che riguarda la previsione ricadente nell'area industriale Trieste, l'individuazione delle aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici a parcheggio venga localizzato in zone limitrofe all'area di intervento.

Per ciò che riguarda la previsione ricadente sul margine dell'area industriale Alto Tevere si da atto che l'area oggetto di variante risulta interna al perimetro del territorio urbanizzato ancora vigente nel Comune di Sansepolcro, definito ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

La presente variante, per ciò che riguarda l'area TRpr12.a, risulta coerente con l'attuale regime pianificatorio sovraordinato fino all'adozione del nuovo Piano strutturale; la stessa variante sarà corredata dalle apposite tabelle del dimensionamento come richiesto.

Si segnala inoltre che, preso atto dell'area a pericolosità idraulica elevata PI.3 che interessa una modesta porzione dell'area TRpr12.a, nella scheda della stessa TRpr, è stato prescritto il mantenimento nell'area in questione come verde privato vincolato inedificabile;

- in merito al contributo della **Regione Toscana - Settore Tutela della Natura e del Mare** si evidenzia che le relative prescrizioni vengono recepite nelle schede normative, di indirizzo progettuale e di VAS relative alle due previsioni di cui si compone la variante;

PRESO ATTO comunque che la presente variante può procedere nel suo iter di adozione solo per ciò che concerne la previsione di cui alla istanza b), ricadente nell'area industriale Alto Tevere, mentre, per ciò che riguarda la previsione di cui alla istanza a), ricadente nell'area industriale Trieste, si ritiene invece necessario che la stessa debba essere oggetto di ulteriori approfondimenti soprattutto alla luce degli esiti dello studio idrologico-idraulico richiesto dal Genio Civile, che è a carico del proponente e che non è ancora stato trasmesso al Comune;

ESAMINATI in particolare i contributi pervenuti dai soggetti competenti in materia ambientale e gli elaborati facenti parte dello strumento urbanistico denominato "VARIANTE N. 08.Sexies (già nonies) AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA", come adeguati e integrati a seguito dei contributi pervenuti,:

- Elab. 01 – Documento preliminare per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS;
- Elab. 02 – Disciplina del territorio urbanizzato – Stato attuale e modificato;
- Elab. 03 – SCHEDE NORMATIVE, DI INDIRIZZO PROGETTUALE E DI VAS - Stato modificato;
- Relazione di fattibilità geologica;

RITENUTO necessario prescrivere ulteriormente 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;

DISPONE CHE

lo strumento urbanistico denominato "VARIANTE N. 08.Sexies (già nonies) AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA", come integrato e modificato a seguito degli approfondimenti effettuati a seguito del recepimento dei contributi pervenuti, venga escluso dalla procedura di V.A.S. di cui agli articoli da 23 a 28 della L.R. 10/10 e ss.mm.ii. in quanto:

- stabilisce un quadro di riferimento esclusivamente per progetti ed altre attività di interesse locale la cui approvazione compete al solo Comune;
- non avrà impatti significativi sulle varie componenti ambientali;
- non avrà significativa rilevanza per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque);
- non comporterà il superamento dei valori limite di qualità ambientale;
- le previsioni della presente variante interessano solo parzialmente aree soggette a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/2004 e non ne alterano i relativi valori.

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.

La seduta termina alle ore 13,00.

Sansepolcro, 16/11/2020.

La Segretaria della A.c.V.: Arch. Maria Luisa Sogli

I MEMBRI DELL'AUTORITÀ COMPETENTE PER LA VAS (A.C.V.):

Il Presidente
Arch. Gerardo Guadagni

Dott. Paolo Quietì

Arch. Gilda Rosati

Dott.ssa Maria Antonella Piccini