



# COMUNE DI SANSEPOLCRO

## PROVINCIA DI AREZZO

**CONSIGLIO COMUNALE**  
Deliberazione N. 162 del 28/12/2021

**OGGETTO:** VARIANTE N. 08.Septies (già nonies) AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA IN VIA GINNA MARCELLI– Adozione ai sensi dell’art. 19 della L.R. 65/2014

L’anno duemilaventuno addì ventotto del mese di dicembre alle ore 20:30, 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
INNOCENTI FABRIZIO	Sindaco	Si	
GALLAI SIMONE	Consigliere	Si	
BANDINI ALESSANDRO	Consigliere	Si	
NERI ROBERTO	Consigliere	Si	
GIUNTI TONINO	Consigliere	Si	
GAVELLI ROBERTA	Consigliere	Si	
DEL PIA GIULIANO	Consigliere	Si	
ANTONELLI ANTONELLO	Presidente	Si	
MANCINI MASSIMO	Consigliere	Si	
VATA ANGJELIN	Consigliere	Si	
PINCARDINI GIUSEPPE	Consigliere	Si	
LAURENZI ANDREA MATHIAS	Consigliere	Si	
ALBERTI ROSALBA	Consigliere	Si	
ANDREINI CHIARA	Consigliere		Si
POLVERINI MARCELLO	Vice Presidente	Si	
POLCRI FILIPPO	Consigliere	Si	
CHIELI LAURA	Consigliere	Si	

Tot. 16 Tot. 1

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 Antonello Antonelli assume la presidenza e, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta, dopo la designazione degli scrutatori.

Il Consigliere Simone Gallai illustra la pratica tecnicamente.

Il Consigliere Andrea Mathias Laurenzi dichiara voto astensione perché ovviamente è soddisfatto che un imprenditore ampli la sua attività, ma allo stesso tempo fa un'analisi politica anche considerando proprio le linee programmatiche appena approvate; quindi rimane un grosso dubbio.

Il Consigliere Simone Gallai ricorda che tale richiesta è datata, si parla di settembre 2020.

Il Consigliere Laura Chieli esamina la pratica ricordando che in campagna elettorale, da parte del suo gruppo politico, è stato più volte analizzata la necessità di riconvertire alcune zone della città in particolare la Zona Trieste. Capendo la richiesta contingente dell'imprenditore, dichiara anche che come amministratore il suo voto sarà di astensione, per coerenza con quanto detto finora.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

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

- è dotato di Piano Strutturale (PS) 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 pubblicazione dell'avviso di approvazione sul B.U.R.T., in data 16 febbraio 2011;
- ha adottato il proprio Regolamento Urbanistico (RU) con Del. Consiglio Comunale n. 62 del 31/05/2014 ai sensi dell'art. 17 della L.R.T. 1/2005 e dell'art. 231 della L.R. 65/2014; tale strumento operativo è stato poi definitivamente approvato con D.C.C. n. 62 del 25/05/2016 ed è divenuto efficace, a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione sul B.U.R.T., in data 13 luglio 2016;
- dopo 6 anni dall'approvazione del primo stralcio di R.U. e a distanza di 5 anni dall'approvazione definitiva del Regolamento Urbanistico, occorre intervenire per piccole modifiche alla disciplina di zona del RU che via via vengono riscontrate nella sua gestione;

**RITENUTO OPPORTUNO** pertanto procedere alla revisione del vigente Regolamento Urbanistico attraverso una variante di "manutenzione" finalizzata a soddisfare prioritariamente le istanze sopra segnalate;

**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 parte di imprenditori che intendessero realizzare investimenti con potenziale significativa ricaduta occupazionale, 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;
- 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 DI*";

**DATO ATTO** che:

- la suddetta manifestazione di interesse è risultata coerente con gli obiettivi e i criteri definiti nella sopra citata D.G.C. n. 45/2017 e, in quanto tale, può essere recepita, in analogia a precedenti casi, nell'ambito di una variante allo strumento urbanistico operativo;
- l'area interessata dalla suddetta istanza è assoggettata 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 suo recepimento è quella degli articoli 17 e 19 della L.R. 65/2014;

**VISTA** la 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;

**DATO ATTO** che:

- 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.
  - 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;
- il contributo del Genio Civile ha segnalato la necessità che la variante in questione fosse supportata da idoneo studio idrologico- idraulico al fine di individuare la pericolosità idraulica e la conseguente fattibilità della variante che interessa il comparto situato nella zona industriale Trieste in relazione al fosso della Gorgaccia, non oggetto di modellazione in sede di R.U. vigente, studio che tenga conto anche del tratto tombato;
- il parere della SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI SIENA, GROSSETO, AREZZO, ha segnalato la necessità che la presente variante fosse assoggettata a procedura di VAS e non di verifica di assoggettabilità a VAS, come invece previsto dal Comune;
- con nota del 25/05/2020, prot. n. 10331, il Comune ha richiesto ai proprietari dell'area oggetto della presente variante di redigere lo studio idrologico - idraulico ritenuto necessario dal Genio Civile;
- i proponenti hanno trasmesso al Comune la versione definitiva di tale studio idrologico - idraulico e la relativa Relazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica in data 06/04/2021, prot. n. 7385 in data 13/04/2021, prot. n. 7903;
- in merito allo studio idrologico – idraulico il Genio Civile ha fatto pervenire il proprio parere preliminare favorevole in data 25/05/2021, prot. n. 11761;

- con nota dell'11/05/2021, prot. n. 10504, il Comune ha comunicato ai proprietari dell'area oggetto della presente variante il parere della SOPRINTENDENZA e quindi la necessità di attivare, per la presente variante, la procedura di VAS di cui agli articoli da 23 a 28 della L.R. 10/2010 e a tale fine ha richiesto ulteriori dati sulle caratteristiche dell'attività produttiva insediata e da potenziare nell'area oggetto di variante per valutare i relativi impatti sulle varie componenti ambientali;
- in data 15/07/2021, con messaggio di posta elettronica ordinaria e in data 13/10/2021, prot. n. 22543, il proponente ha trasmesso una relazione tecnica che descrive la tipologia di attività produttiva svolta, la "Valutazione dell'impatto acustico" dello stabilimento in questione e uno schema degli scarichi relativi allo stabilimento;
- con nota del 02/09/2021, prot. n. 19420, il Comune ha avviato la procedura di VAS inviando il Documento preliminare ai soggetti competenti in materia ambientale ai sensi dell'art. 23, comma 2, della L.R. 10/2010;
- nel periodo previsto per il ricevimento dei pareri a seguito dell'avvio della procedura di VAS sono pervenuti contributi solo dai seguenti soggetti:
  - 1) Centria Reti gas: pervenuto il 07/09/2021, prot. n. 19751;
  - 2) SNAM: pervenuto per email il 13/09/2021;
- tutti i contributi e pareri pervenuti, sia in fase della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS che a seguito dell'avvio della procedura di VAS, sono stati analizzati e recepiti nell'ambito dello strumento urbanistico da portare in adozione, nella modalità illustrate nell'Elaborato n. 1 o "Rapporto ambientale per la procedura di VAS" allegato alla presente variante e nella Relazione del Responsabile del procedimento allegata alla presente deliberazione;
- sempre ai fini della procedura di VAS è stato inoltre redatto, ai sensi dell'art. 25, comma 1, della L.R. 10/2010, l'elaborato denominato Elab. 1.a "Sintesi non tecnica";

**DATO ATTO** che 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.septies" al RU;

**VISTI** gli elaborati costituenti la variante denominata "VARIANTE N. 08.septies (già nonies) AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA IN VIA GINNA MARCELLI", redatta dall'Ufficio di piano del Comune (arch. Maria Luisa Sogli, Responsabile, e arch. Ilaria Calabresi, collaboratrice) che sono i seguenti:

- Elab. 01 – Rapporto ambientale per la procedura di VAS;
- Elab. 01.a – Sintesi non tecnica;
- Elab. 02 – Disciplina del territorio urbanizzato – Stato attuale;
- Elab. 03 – NTA: stato attuale e modificato;
- Elab. 04 – SCHEDE NORMATIVE, DI INDIRIZZO PROGETTUALE E DI VAS - Stato modificato;
- Relazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica;
- Indagini idrologico-idrauliche;

**DATO ATTO** che la presente variante ha comportato la redazione di nuove indagini geologiche ed idrauliche, nel rispetto di quanto disposto dal Regolamento approvato con D.P.G.R.T. n. 5/R/2020; conseguentemente, ai sensi degli articoli 6 e 7 dello stesso Regolamento, è stata trasmessa al Genio Civile, con note del 03/12/2021, prot. n. 26812, e del 03/12/2021, prot. n. 26813, tutta la necessaria documentazione per il deposito; il Genio Civile, con nota del 10/12/2021, nostro prot. n. 27210, ha comunicato che alla variante in questione è stato attribuito il numero di deposito 3885 del 10/12/2021;

**VISTA** la "Relazione del Responsabile del Procedimento preliminare alla fase di adozione", redatta dall'arch. Maria Luisa Sogli, ai sensi dell'art. 18 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 22/11/2021, ha espresso parere favorevole alla relativa proposta di adozione, come da verbale agli atti del Servizio Urbanistica;

**VISTO** il parere favorevole espresso in merito all'adozione della presente variante dalla Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 22/11/2021, come da verbale agli atti del Servizio Urbanistica;

**VISTO** il parere favorevole di regolarità tecnica del presente provvedimento espresso dal Responsabile P.O. del Servizio Urbanistica e Sviluppo, arch. Maria Luisa Sogli, ai sensi e per gli effetti degli art. 49 e 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);

**UDITA** l'illustrazione effettuata dal Presidente della Commissione Simone Gallai ed il dibattito avvenuto;

**VISTO** l'esito della votazione dichiarata dai **16** Consiglieri collegati in videoconferenza, con **11** voti favorevoli e **05** voti di astensione (Laurenzi, Alberti, Polverini, Polcri e Chieli):

### DELIBERA

1. di adottare, per le motivazioni di cui in premessa ed ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014 e dell'art. 25 della L.R. 10/2010, la variante al Regolamento urbanistico denominata "VARIANTE N. 08.Septies (già nonies) AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA IN VIA GINNA MARCELLI" redatta, in attuazione dell'atto di indirizzo politico approvato con D.G.C. 83/2018, dall'Ufficio di piano del Comune (arch. Maria Luisa Sogli Responsabile e Arch. Ilaria Calabresi, collaboratrice) e costituita dai seguenti elaborati che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:
  - Elab. 01 – Rapporto ambientale per la procedura di VAS;
  - Elab. 01.a – Sintesi non tecnica;
  - Elab. 02 – Disciplina del territorio urbanizzato – Stato attuale;
  - Elab. 03 – NTA: stato attuale e modificato;
  - Elab. 04 – SCHEDE NORMATIVE, DI INDIRIZZO PROGETTUALE E DI VAS - Stato modificato;
  - Relazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica;
  - Indagini idrologico-idrauliche;
2. di dare mandato al Responsabile del Procedimento a trasmettere la presente deliberazione e i relativi allegati alla Regione Toscana e alla Provincia di Arezzo e a pubblicare sul B.U.R.T. il relativo avviso di adozione;
3. di dare mandato al Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 25, comma 2, della L.R. 10/2010 di mettere a disposizione dei soggetti competenti in materia ambientale e di tutti i soggetti interessati la documentazione relativa alla presente variante con particolare riferimento al Rapporto ambientale e alla Sintesi non tecnica mediante la sua pubblicazione sul sito web del Comune;
4. di dare mandato al Responsabile del Procedimento per l'espletamento degli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 19 della L.R. n. 65/2014 e dell'art. 25 della L.R. 10/2010 ovvero per rendere accessibili gli atti ed elaborati della presente variante sul sito istituzionale del comune e depositare gli stessi 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, sia per ciò che riguarda gli aspetti urbanistici che quelli ambientali oggetto di valutazione nell'ambito della parallela e contestuale procedura di VAS che dovrà concludersi prima della definitiva approvazione della variante.

**Il Presidente**

**Antonello Antonelli**

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'articolo 21  
D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.)

**Il Segretario Generale**

**dott. Roberto Dottori**

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'articolo 21  
D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.)

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Si certifica che la presente deliberazione viene pubblicata all' Albo Pretorio di questo Comune per **15** giorni consecutivi dal **11/01/2022**

N° **48**

L'INCARICATO ALLA PUBBLICAZIONE  
Dr. Roberto Dottori

**ESECUTIVITÀ**

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

Il Segretario Generale  
dott. Roberto Dottori