

**ALLEGATO B**

**APPROVAZIONE, AI SENSI DEGLI ARTT. 74 E 111 DELLA L.R. 65/2014 E DELL'ART. 91 DELLE N.T.A. DEL R.U. DEL "Piano aziendale pluriennale di miglioramento agricolo -ambientale (P.a.p.m.a.a.) con valore di piano attuativo per la realizzazione di un nuovo centro aziendale da localizzare in Comune di Sansepolcro, località Corpo del Sole" – RAPPORTO DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA COMUNICAZIONE**

Il 12 novembre 2014 è stata pubblicata sul B.U.R.T. la nuova legge regionale sul governo del territorio, L.R.T. 65/2014, che ha abrogato la previgente L.R. 01/05, ovvero il riferimento normativo per la procedura di formazione ed approvazione del Regolamento Urbanistico (R.U.) del Comune di Sansepolcro, adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 del 31/05/2014.

Alla data di entrata in vigore della citata L.R.T. 65/2014 il R.U. del Comune di Sansepolcro risultava pertanto già adottato e, quindi, nel rispetto della disciplina transitoria di cui all'art. 231 della nuova legge, tale strumento urbanistico può concludere il suo iter di approvazione secondo le disposizioni degli artt. 16, 17, 18 della L.R. 01/05 ancorché abrogata.

L'attivazione di nuove varianti, invece, segue le procedure della citata L.R.T. 65/2014.

L'art. 38, comma 2, della L.R. 65/2014 prevede che, in sede di assunzione delle determinazioni provvedimentali per l'adozione ed approvazione degli strumenti e degli atti di governo del territorio, il Garante dell'informazione e della comunicazione rediga un rapporto sull'attività svolta.

Il ruolo e l'attività del Garante, oltre che dalle linee guida per la predisposizione dei relativi Rapporti di competenza, sono disciplinati dal Regolamento Comunale approvato con D.C.C. n. 81 del 21/05/2007.

Il P.a.p.m.a.a. in questione, pervenuto nella forma definitiva in data 09/03/2016, protocollo n. 4442, prevede la realizzazione di un nuovo centro aziendale presso il complesso edilizio di matrice storica denominato "Corpo del Sole"; sia tale complesso edilizio esistente che il nuovo centro aziendale saranno parte integrante della azienda agricola gestita dalla società agricola Aboca SPA.

In particolare il nuovo centro aziendale verrà collocato su di un terreno catastalmente individuato al foglio 88 Partic. 256-213-212-214/p-3/p del Comune di Sansepolcro, con accesso dalla Strada Statale SS73, su di una superficie interessata complessiva di mq. 49.370, confinante con restante proprietà della società Aboca e Società Agricola Mercati Valentino.

Il nuovo centro aziendale sarà costituito da:

- Centro essiccazione erbe e radici con annesse linee di lavaggio delle produzioni di pieno campo;
- Centro aziendale di supporto logistico all'attività agricola;
- Strutture tecniche e di servizio costituite da:
  - Centrale a biomasse alimentata a cippato di legna;
  - Centrale idrica;
  - Impianto di sedimentazione acque di lavaggio erbe officinali;
  - Impianto trattamento acque reflue;
  - Cabina elettrica.

Tale P.a.p.m.a.a. è stato sottoposto alla Conferenza dei Servizi esterna, prevista dall'art. 74, comma 4, della L.R. 65/2014, nella seduta del 20/04/2016 a cui erano stati convocati i seguenti enti e soggetti competenti:

REGIONE TOSCANA

DIREZIONE AGRICOLTURA E SVILUPPO RURALE

Statistiche agricole, attività gestionale sul livello territoriale di Firenze ed Arezzo

REGIONE TOSCANA  
DIREZIONE GOVERNO DEL TERRITORIO  
Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio

REGIONE TOSCANA  
DIREZIONE AMBIENTE ED ENERGIA  
Settore Autorizzazioni ambientali

PROVINCIA DI AREZZO  
Servizio Programmazione territoriale e urbanistica

A.N.A.S. Compartimento di Firenze

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

VIGILI DEL FUOCO

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

Tale Conferenza si concludeva prendendo atto della necessità di adeguare il P.a.p.m.a.a. in questione alle numerose prescrizioni impartite dagli enti convocati.

In data 04/07/2017 prot. 11571 perveniva quindi una nuova versione del P.a.p.m.a.a. in oggetto, con allegata istanza di nuovo avvio delle procedure di approvazione, sottoposta ad una nuova Conferenza dei servizi esterna, svoltasi nelle sedute del 21/09/2017 e 06/10/2017, che si è conclusa nel modo che segue:.

*“... il Piano aziendale pluriennale di miglioramento agricolo-ambientale (P.a.p.m.a.a.) per la costruzione di un nuovo centro aziendale da realizzarsi in località Corpo del Sole presentato dalla società agricola ABOCA S.p.a., presentato al Comune di Sansepolcro in data 04/07/2017, prot. gen. n. 11571 e composto dagli elaborati elencato nel Verbale della Conferenza del 21/09/2017, può essere approvato subordinatamente al rispetto delle seguenti prescrizioni:*

*1) la procedura di approvazione del presente P.a.p.m.a.a. sarà quella di cui all'art. 111 della L.R. 65/2014 dovendo assumere lo stesso valore di piano attuativo; al tale fine il presente piano dovrà essere integrato con:*

- una Relazione attestante il rispetto dell'art. 73 della L.R. 65/2014 con particolare riferimento al complesso immobiliare esistente di Corpo del Sole al fine di valutare la possibilità di procedere al recupero di eventuali volumi del fabbricato principale da destinare ad uffici ed a locali di servizio al personale con connessa possibilità di ridurre la dimensione dei nuovi edifici previsti dal presente P.a.p.m.a.a. e quindi di diminuire anche il correlato consumo di nuovo suolo;
  - il Documento preliminare di cui all'art. 22 della L.R.T.10/2010 che illustra il piano o programma e che contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'allegato 1 alla L.R.T. 10/2010;
  - la Relazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica da redigersi ai sensi del Regolamento regionale 53/R/2011;
  - le Norme tecniche di attuazione;
  - lo Schema di convenzione atto a regolare gli interventi previsti dal P.a.p.m.a.a.;
- 2) per quanto riguarda il contratto d'affitto dei terreni facenti parte dell'azienda, Rep.109901 del 04.03.2015, con decorrenza dal 01/01/2019, si prescrive che lo stesso venga modificato individuandone la decorrenza in coerenza con la data di sottoscrizione dell'atto d'obbligo unilaterale o con la data di rilascio del permesso a costruire;
- 3) i contratti di affitto dovranno essere adeguati alle norme di cui all'art. 1 della legge 22 luglio 1966 n. 606, come integrato dall'art. 17 comma 1 della legge 11 febbraio 1971 n. 11, e dell'art. 22 della legge 3 maggio 1982 n. 203, ovvero avere durata non inferiore a quindici anni, salvo quanto consentito dall'art. 45 della medesima legge esclusivamente con l'assistenza delle rispettive organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello nazionale, tramite le loro organizzazioni provinciali;
- 4) la convenzione/atto unilaterale d'obbligo di cui all'art. 74 della LR 65/14, comprensiva della superficie aziendale di Ha 221,5509, sia sottoscritta anche da parte dei concedenti i terreni in affitto;
- 5) per ciò che concerne l'esistente tracciato della strada vicinale ancora riportata nelle planimetrie catastali come viabilità di uso pubblico che collega gli edifici di Corpo del Sole con la strada comunale di Gricignano presso il complesso o Vocabolo Vaiani, già da molti anni è stato realizzato un tracciato alternativo con l'individuazione delle specifiche particelle sede della nuova viabilità vicinale in sostituzione di quella ancora catastalmente individuata e dismessa da molti anni dalla originaria proprietà. A fronte di ciò, di fatto sussistendo già un nuovo tracciato di cui alle partic. 219 – 215 – 216 – 222 e 180 (interessate dal presente piano aziendale) con i relativi frazionamenti già avvenuti ed accatastati, si dovrà comunque procedere, contestualmente alla approvazione del presente P.a.p.m.a.a. e se ad oggi non ancora ottemperato, alla sdemanializzazione della originaria strada vicinale con conseguente riclassificazione come strada vicinale delle aree di cui alle particelle sopra richiamate e con il conseguente definitivo declassamento dell'originario tracciato non più in essere da circa 30 anni a seguito degli interventi di bonifica e miglioramento fondiario effettuati dall'allora azienda Montesi;
- 6) dovrà essere acquisita da parte del proponente, ai sensi dell'art. 27, comma 5 del Codice della strada, l'autorizzazione allo spostamento dell'accesso carrabile all'area del previsto nuovo centro aziendale di Corpo del Sole sulla strada Senese Aretina di competenza dell'ANAS;
- 7) prima della presentazione dei permessi di costruire dovrà essere acquisita l'Autorizzazione Unica Ambientale (A.U.A.) di cui al D.P.R. 59/2013, il cui rilascio compete alla REGIONE TOSCANA - DIREZIONE AMBIENTE ED ENERGIA - Settore Autorizzazioni ambientali; al fine di acquisire tale A.U.A., relativamente all'impatto acustico, dovranno essere prodotti:
- per ogni tipo di nuova sorgente sonora, i grafici delle misure effettuate nei pressi di macchinari similari, specificando la distanza sorgente- punto di misura;
  - la descrizione del metodo con il quale dal dato di pressione sonora misurata viene ricavato il livello di potenza sonora associato al macchinario;
  - precisazioni circa l'entità del traffico generato dal trasporto del cippato;

- *emissioni del gruppo elettrogeno e della centrale idrica;*
  - *percorsi di transito tratteggiati all'interno del nuovo centro aziendale per valutazione della rilevanza acustica ai recettori;*
- relativamente all'impatto elettromagnetico dell'opera, una volta chiarito se il proponente intenda installare anche l'impianto fotovoltaico asservito al centro, andranno precisati:*
- *impianti che saranno collegati alla prevista cabina MT/BT;*
  - *descrizione del collegamento dal punto di produzione dell'energia elettrica al punto di trasformazione MT/BT; dovrà essere chiarito se si tratta di un collegamento in continua o alternata e dovrà essere riportata l'ubicazione dell'inverter;*
  - *descrizione del collegamento tra la cabina elettrica e il punto di allaccio alla rete ENEL;*
  - *valutazione del livello di campo di induzione magnetica prodotto dai collegamenti di cui sopra.*
- Si ricorda che gli operatori del centro agricolo non sono professionalmente esposti ai campi elettromagnetici e quindi sono da considerare al pari della popolazione e pertanto a loro si applica la normativa vigente in materia: Legge Quadro 36/01, DPCM 08/07/03.*

*8) prima della presentazione dei permessi di costruire dovrà essere acquisita apposita autorizzazione/concessione idraulica ai sensi del RD 523/1904 relativamente agli attraversamenti previsti del fosso di guardia della SS 73 che è iscritto nel reticolo idrografico di cui all'art. 22, lett. e) della L.R. 79/2012, così come aggiornato con D.C.R. 101/2016; a tal fine dovrà essere redatto un elaborato integrativo che riporti le caratteristiche tecniche con lo schema della struttura del nuovo attraversamento di cui non sono state documentate dimensioni e caratteristiche progettuali."*

Al fine di rispettare la prescrizione di cui al punto 1 del verbale di chiusura della Conferenza dei Servizi esterna soprariportato, oltre che l'art. 91 delle N.T.A. del vigente R.U. (che dispone che i P.a.p.m.a.a., i cui si prevede la realizzazione di annessi con superficie coperta superiore a mq. 400 assumano valore di piano attuativo), in data 28/05/2018, prot. 9951, lo studio TECNIMP Srl, che ha curato la redazione degli elaborati del presente P.a.p.m.a.a., ha trasmesso la documentazione definitiva necessaria per procedere all'adozione ed approvazione ai sensi degli articoli 74 e 111 della L.R. 65/2014.

È stato così possibile attivare la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 22 della L.R. 10/2010, a cui il presente piano risultava soggetto nel rispetto dell'art. 5, comma 3, lettera c), della stessa L.R. 10/2010. Tale procedura, in cui sono stati consultati anche i soggetti competenti in materia ambientale (REGIONE TOSCANA, PROVINCIA DI AREZZO, SOVRINTENDENZA AI B.A.P.P.S.A.E., ARPAT, ASL 8 – DISTRETTO VALTIBERINA, NUOVE ACQUE, COINGAS, TERNA, ENEL DISTRIBUZIONE, TELECOM), si è conclusa con il provvedimento Pf/V\_Vas n. 3/2018 che ha escluso dalla VAS il P.a.p.m.a.a. subordinatamente al rispetto di alcune prescrizioni che saranno recepite nell'ambito del progetto da presentare per l'acquisizione dei successivi titoli abilitativi e che prevedono:

- a) tenuto conto che i mezzi in ingresso ed in uscita dall'area di intervento sono rappresentati per la maggior parte da macchine agricole e, comunque, da mezzi pesanti e lenti e che tali mezzi sono convogliati su un incrocio a T lungo il rettilineo della strada Senese aretina, compreso tra San Leo e la zona industriale Alto Tevere, nell'ambito del progetto che dovrà essere presentato per il rilascio del permesso di costruire, venga riverificata la forma del suddetto incrocio in modo tale che garantisca le migliori condizioni di sicurezza in rapporto ai già significativi flussi di traffico e alle caratteristiche geometriche che caratterizzano tale viabilità (ad esempio arretrando il cancello attualmente previsto e garantendo adeguati spazi di decelerazione e accelerazione dei mezzi in ingresso e uscita dall'area in questione a fianco delle corsie di marcia attuali);
- b) al fine di scongiurare eventuali fenomeni di ristagno idraulico il permesso di costruire, da rilasciare a seguito dell'approvazione del presente P.a.p.m.a.a., dovrà prescrivere che i previsti interventi di ripulitura ed adeguamento delle sezioni e dei tombamenti sul reticolo idraulico vengano effettuati e collaudati prima della realizzazione degli interventi edilizi;

- c) al fine di garantire il massimo risparmio idrico, nell'ambito del progetto che sarà presentato per il rilascio del permesso di costruire, dovranno essere previsti idonei serbatoi per la raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle superfici impermeabilizzate;
- d) eventuali ulteriori pareri e contributi, che dovessero pervenire dai soggetti competenti in materia ambientale di cui alla L.R. 10/2010 in data successiva all'adozione del presente P.a.p.m.a.a. e prima della scadenza del periodo di pubblicazione, saranno riesaminati dalla Autorità comunale competente in materia di V.A.S. al fine di formulare eventuali ulteriori prescrizioni in fase di definitiva approvazione del presente strumento urbanistico.

Il P.a.p.m.a.a. è stato adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 90 del 26/07/2018. Successivamente l'avviso di adozione del presente P.a.p.m.a.a. è stato pubblicato sul BURT, Parte II, n. 33 del 14/08/2018; lo stesso strumento urbanistico adottato è stato pubblicato sul sito istituzionale dell'ente e depositato presso la Segreteria comunale e presso il Servizio Urbanistica del comune fino al 14/09/2018 affinché tutti gli interessati potessero prenderne visione per la presentazione di eventuali osservazioni.

Nel periodo tra adozione e pubblicazione è pervenuto un contributo per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS da parte della SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA, BELLE ARTI E PAESAGGIO (prot. 14817 del 11/08/2018). È inoltre pervenuta un'osservazione da parte del FORUM AMBIENTALISTA - Sezione Arezzo (prot. 13376 del 13/09/2018);

Lo stesso proponente (Società agricola ABOCA S.p.a.) ha presentato integrazioni volontarie in data 12/09/2018, prot. 16254 e in data 18/09/2018, prot. 16603, relative al recepimento di alcune delle prescrizioni contenute nel provvedimento conclusivo della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS Pf/V\_Vas n. 3/2018 oltre che alla individuazione di una nuova modalità di approvvigionamento energetico, in sostituzione della centrale a biomasse prevista nel P.a.p.m.a.a. adottato.

Il contributo della SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA, BELLE ARTI E PAESAGGIO è stato recepito come prescrizione riportata nel provvedimento integrativo relativo alla procedura di assoggettabilità a VAS, mentre, la osservazione presentata dal FORUM AMBIENTALISTA - Sezione Arezzo, che chiedeva valutazioni di approfondimento in merito alla prevista centrale a biomasse, è risultata superata dalla nuova soluzione di approvvigionamento energetico del nuovo centro aziendale di Corpo del Sole presentata dalla stessa Società agricola ABOCA S.p.a. che prevede un'alimentazione a metano in luogo della centrale a biomasse prevista nella versione adottata del P.a.p.m.a.a..

Le prescrizioni definitive dettate dalla Autorità competente per la VAS sono le seguenti:

- a) *tenuto conto che i mezzi in ingresso ed in uscita dall'area di intervento sono rappresentati per la maggior parte da macchine agricole e, comunque, da mezzi pesanti e lenti e che tali mezzi sono convogliati su un incrocio a T lungo il rettilineo della strada Senese aretina compreso tra San Leo e la zona industriale Alto Tevere, nell'ambito del progetto che dovrà essere presentato per il rilascio del permesso di costruire venga studiata una forma di incrocio che garantisca le migliori condizioni di sicurezza, rispetto a quanto previsto negli elaborati portati in adozione, in rapporto ai già significativi flussi di traffico e alle caratteristiche geometriche che caratterizzano tale viabilità (ad esempio arretrando il cancello attualmente previsto e garantendo adeguati spazi di decelerazione e accelerazione dei mezzi in ingresso e uscita dall'area in questione a fianco delle corsie di marcia attuali); tale prescrizione pare recepita nelle tavole integrative trasmesse dal proponente a seguito della adozione ma dovrà essere verificata nelle ulteriori fasi progettuali ed attuative;*
- b) *al fine di scongiurare eventuali fenomeni di ristagno idraulico il permesso di costruire, da rilasciare a seguito dell'approvazione del presente P.a.p.m.a.a., dovrà prescrivere che i previsti interventi*

*di ripulitura ed adeguamento delle sezioni e dei tombamenti sul reticolo idraulico vengano effettuati e collaudati prima della realizzazione degli interventi edilizi;*

*c) al fine di garantire il massimo risparmio idrico, nell'ambito del progetto che dovrà essere presentato per il rilascio del permesso di costruire, dovranno essere previsti idonei serbatoi per la raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle superfici impermeabilizzate; tale prescrizione pare recepita nelle tavole integrative trasmesse dal proponente a seguito della adozione ma dovrà essere riverificata nelle ulteriori fasi progettuali ed attuative;*

*d) le successive fasi progettuali ed esecutive che vadano ad incidere sul suolo, alterandone la morfologia, siano sottoposte all'attenzione degli uffici della sovrintendenza archeologica per eventuali sopralluoghi ed interventi finalizzati alla tutela. Resta, comunque, inteso che, qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente (art. 90 e ss. D. Lgs. 42/2004), degli arti. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore questo Ufficio, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. Si fa anche presente che l'eventuale rinvenimento di evidenze archeologiche nell'area oggetto del presente intervento, potrebbe comportare l'imposizione di varianti al progetto, nonché l'effettuazione di indagini archeologiche approfondite finalizzate alla documentazione delle eventuali emergenze antiche ed ai relativi interventi di tutela;*

*e) alla richiesta di permesso di costruire dovrà essere allegato il parere favorevole dei Vigili del fuoco per ciò che riguarda la prevenzione incendi relativa al nuovo sistema di approvvigionamento energetico con metano previsto in sostituzione della centrale a biomasse*

Si ritiene pertanto che il procedimento per l'approvazione dello strumento urbanistico in oggetto si sia sviluppato nel pieno rispetto dei principi di informazione e partecipazione alle scelte di governo del territorio come sanciti dalla normativa regionale e statale in materia.

Sansepolcro, 24/09/2018

IL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE  
Geom. Gianluca Pigolotti