



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

ALLEGATO A

“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” adottato con D.C.C. n.90 del 26/07/2018 - APPROVAZIONE ai sensi degli articoli 74 e 111 della L.R. 65/2014e dell’art. 91 delle N.T.A. del R.U.

Relazione del Responsabile del procedimento preliminare alla approvazione

artt. 18 e 111 della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii..

La sottoscritta arch. Maria Luisa Sogli, in qualità di Responsabile del Procedimento amministrativo per la formazione degli strumenti urbanistici del Comune di Sansepolcro, nominata con Delibera di Giunta Comunale n. 1 del 02/01/2017 e Determina n. 289 del 29/03/2018, redige il presente documento (così come disposto all’art. 18 della L. R. Toscana 10.11.2014 n. 65) relativamente all’adozione della “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” ai sensi degli articoli 74 e 111 della L.R. 65/2014

Dato atto che:

- la Legge Regionale Toscana del 10.11.2014 n. 65 “Norme per il Governo del territorio”, all’art. 30 individua le tipologie delle varianti semplificate degli strumenti operativi precisando nell’art. 32 le modalità di svolgimento del relativo procedimento ;

Premesso che la Legge Regionale Toscana 65/2014 “ Norme per il Governo del territorio “, prevede all’articolo 18 il ruolo e le funzioni del il Responsabile del Procedimento che deve:

- accertare e certificare che il procedimento di formazione degli strumenti urbanistici medesimo si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari;
- verificare che l’atto di governo del territorio si formi nel rispetto della L.R. 65/2014, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all’articolo 10, comma 2, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti nel governo del territorio;

Viste:

- la Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 17/04/2009 e successiva Delibera n. 147 del 22/11/2010 con cui venivano rispettivamente adottato e approvato il Piano Strutturale del Comune di Sansepolcro, e che lo stesso acquisiva efficacia in data 16/02/2011 a seguito pubblicazione sul B.U.R.T. n. 7;
- la Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 21/04/2011 con la quale è avvenuta la presa d’atto degli elaborati definitivi del Piano Strutturale, adeguati agli esiti delle controdeduzioni alle osservazioni presentate a seguito dell’adozione, che avendo comunque un mero contenuto ricognitorio di quanto già deliberato nella sopra citata delibera 147 /2010 non ha comportato gli adempimenti di pubblicazione ai sensi dell’art. 17 comma 7 della L.R.T n.1/2005 e successive modifiche ed integrazioni;

Rilevato che:

- l’art. 38 della L.R. 65/2014, per la definizione degli atti di governo del territorio, prevede la nomina del Garante della Informazione e partecipazione al fine di garantire ai cittadini, singoli ed associati, la partecipazione ad ogni fase dei procedimenti di formazione ed adozione degli strumenti stessi e delle loro varianti e degli atti di governo del territorio;
- a tal fine nella delibera di adozione del presente strumento urbanistico è stato individuato quale Garante della informazione e partecipazione nel procedimento di formazione della presente variante, il geom. Gianluca Pigolotti, dipendente del Servizio Edilizia privata del Comune di Sansepolcro;

Visti:



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

- la Deliberazione n. 41/2015, con gli elaborati ad essa allegati, con cui è stato approvato il primo stralcio di RU, nel rispetto dell'art. 17 comma 6 della L.R.T. 1/05 e dell'art. 231 della L.R.T. 65/2014;
- L'avviso di approvazione del primo stralcio di RU, ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R.T. 01/05, pubblicato sul BURT n. 21 del 27/05/2014 data a partire dalla quale tale parte del piano operativo è divenuto efficace;
- la Deliberazione n. 62 del 25/05/2016 con cui è stato approvato definitivamente il Regolamento Urbanistico divenuto efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso nel BURT n. 28 del 13/07/2016;

Dato atto che in data 09/03/2016, protocollo n. 4442, è pervenuta la versione definitiva del "Piano aziendale pluriennale di miglioramento agricolo-ambientale (P.a.p.m.a.a.) per la realizzazione di un nuovo centro aziendale da localizzare in Comune di Sansepolcro, località Corpo del Sole", presentato dalla Società agricola ABOCA S.p.a., che interessa, per ciò che riguarda in particolare gli interventi di trasformazione urbanistico edilizia, i terreni censiti catastalmente al foglio 88 partt. 212-213-256-214/parte e 3/parte;

Visti:

- l'art. 74 della L.R. 65/2014 e l'art. 7 del Regolamento regionale 63/R/2016 che disciplinano i contenuti e le procedure di approvazione dei Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale;
- l'art. 91 delle N.T.A. del R.U. che definisce le condizioni affinché i Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale abbiano anche valore di piano attuativo e, ai sensi dell'art. 74, comma 13, della L.R. 65/ 2014, debba essere approvato secondo la procedura di cui all'art. 111 della stessa L.R. 65/ 2014;

Dato atto che:

- in data 21/03/2016, prot. 5086, il Comune di Sansepolcro, a seguito dell'effettuazione della verifica positiva della conformità agli strumenti urbanistici comunali del suddetto P.a.p.m.a.a., convocava, con nota del 21/03/2016, prot. 5086, una Conferenza dei servizi esterna per il 20/04/2016, ai sensi della L.R.T. 65/2014, art. 74, comma 4 e L. 241/90 e ss.mm.ii., artt. 14 e 14-ter per l'espressione congiunta dei pareri da acquisire;
- alla Conferenza 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



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

TERNA S.p.a.
Area Operativa Trasmissione di Firenze

TELECOM ITALIA

- nella seduta della Conferenza dei servizi esterna del 20/04/2016 erano presenti i rappresentanti del Comune di Sansepolcro, della Regione Toscana - DIREZIONE AGRICOLTURA E SVILUPPO RURALE, dell'ANAS e della ASL n. 8 Arezzo – Distretto della Valtiberina oltre al progettista del P.a.p.m.a.a., dott. Andrea Vincenti; gli altri enti, anche se non presenti, avevano comunque fatto pervenire il loro parere scritto;
- la 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;
- il Comune di Sansepolcro, sempre a seguito della effettuazione della verifica della conformità agli strumenti urbanistici comunali, convocava, con nota del 18/08/2017, prot. 14485, una nuova Conferenza dei servizi esterna per il 21/09/2017, ai sensi della L.R.T. 65/2014, art. 74, comma 4 e L. 241/90 e ss.mm.ii., artt. 14 e 14-ter, per l'espressione congiunta dei pareri da acquisire al fine dell'approvazione del P.a.p.m.a.a. in oggetto;
- alla Conferenza erano convocati i medesimi soggetti convocati in data 21/03/2016;
- la Conferenza suddetta si svolgeva in due sedute in data 21/09/2017 e 06/10/2017 e si concludeva 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,*



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

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 trattrici 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."

- in data 16/02/2018 ANAS rilasciava l'autorizzazione allo spostamento dell'accesso agricolo in località Corpo del Sole per la realizzazione degli interventi di cui al P.a.p.m.a.a. in oggetto;

Tenuto conto che, 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., in 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;

Dato atto che:

- per tale P.a.p.m.a.a. con valore di piano attuativo, nel rispetto dell'art. 5, comma 3, lettera c), della L.R. 10/2010, è stato necessario avviare una procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della stessa L.R. 10/2010, che ha comportato la redazione anche del Documento preliminare di VAS; tale documento, insieme agli altri elaborati costituenti il P.a.p.m.a.a. con valore di piano attuativo, è stato trasmesso, con nota del 26/06/2018, prot. 11933, ai seguenti soggetti competenti in materia ambientale:
 - REGIONE TOSCANA;
 - PROVINCIA DI AREZZO;
 - SOVRINTENDENZA AI B.A.P.P.S.A.E.;
 - ARPAT;
 - ASL 8 – DISTRETTO VALTIBERINA.



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

- NUOVE ACQUE;
- COINGAS;
- TERNA,
- ENEL DISTRIBUZIONE;
- TELECOM,
- a seguito di tale trasmissione è pervenuto il solo parere di Centria Reti gas (prot. 12811 del 10/07/2018) che segnala la mancata presenza della rete del gas metano nell'area di intervento, per cui si chiede di valutare attentamente la fattibilità della eventuale estensione del metano in tale area;
- in data 25/07/2018 la Autorità comunale competente in materia di V.A.S. del Comune di Sansepolcro, ha esaminato il Documento preliminare di VAS, la documentazione a corredo del presente P.a.p.m.a.a. con valore di piano attuativo ed il parere pervenuto e, con provvedimento Pf/V_Vas n. 3/2018 (agli atti del Servizio Urbanistica), ha concluso la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS del strumento urbanistico escludendo lo stesso dalla procedura di V.A.S. subordinatamente al rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - 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;

VISTI gli elaborati costituenti il "P.a.p.m.a.a. con valore di piano attuativo per la costruzione di un nuovo centro aziendale da realizzarsi in località Corpo del Sole" presentato dalla società agricola ABOCA S.p.a. e a firma dello studio TECNIMP Srl - STUDIO DI AGRONOMIA ED INGEGNERIA, con sede in via G. Marconi n. 7 a Città di Castello (PG), sottoposti al Consiglio Comunale per l'adozione che sono i seguenti:

- Relazione generale di progetto
- Relazione geologica idrogeologica sismica
- Relazione di compatibilità idraulica
- Computo metrico estimativo degli interventi di mitigazione ed inserimento ambientale
- Schema di atto d'obbligo unilaterale
- Tav. 01 corografia
- Tav. 02 Estratto PRG
- Tav. 03 Planimetria catastale
- Tav. 04 planimetria generale
- Tav. 04 bis carta delle aree permeabili
- Tav. 05 planimetria generale e lay-out
- Tav. 06 planimetria coperture
- Tav. 07 piano quotato
- Tav. 08 profili terreno
- Tav. 09 sezioni terreno
- Tav. 10 sezioni terreno
- Tav. 11 accessi planimetria catastale e particolari costruttivi
- Tav. 12 planimetria generale fognature



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

- Tav. 15 centrale termica a biomasse
- Tav. 21 blocco 1 centro essiccazione pianta prospetti e sezioni
- Tav. 23 blocco 2 centro aziendale pianta prospetti e sezioni
- Tav. 25 cabina elettrica
- Tav. 26 centrale idrica
- Tav. 28 impianto di depurazione
- Tav. 30 individuazione planivolumetrica
- Tav. 31 Rendering
- Tav. 32 planimetria generale sistemazione a verde
- Tav. 33 interventi di inserimento ambientale e miglioramento idraulico
- Tav. 34 sistemazioni del reticolo idrografico

e gli ulteriori elaborati sottoposti alla Conferenza dei servizi esterna e redatti ai sensi dell'art. 74 della L.R. 65/2014 elencati nel Verbale del 21/09/2018 ed adeguati all'esito della stessa Conferenza, che comunque formano parte integrante e sostanziale del presente P.a.p.m.a.a.;

Tenuto conto in particolare dello schema di atto d'obbligo in cui la società agricola ABOCA S.p.a., in qualità di titolare dell'azienda agricola suddetta, si impegna e si obbliga a:

- a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti necessari allo svolgimento dell'attività agricola e di quelle connesse per il periodo di validità del programma aziendale;
- a non modificare la destinazione d'uso agricola dei nuovi annessi rurali da realizzare;
- a non alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiari alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti e a mantenere in produzione superfici fondiari non inferiori a quelle di cui al programma aziendale approvato per una superficie complessiva di ha. 221.55.09;
- a realizzare gli interventi di inserimento e mitigazione ambientale proposti nel piano aziendale e ritenuti compatibili e sufficienti in sede di Conferenza dei Servizi nei verbali del 21/09/2017 e 06/10/2017 ed in particolare si impegna a realizzare le opere, in conformità al relativo progetto allegato al P.A.P.M.A.A. e costituito da: computo metrico estimativo, Tavole progettuali n. 32, 33 e 34, facenti parte del presente P.a.p.m.a.a. ovvero interventi di sistemazione ambientale interne ed esterne al centro aziendale di Corpo del Sole per un importo complessivo di spesa di € 319.374,88 consistenti in opere di sistemazione idraulico agraria, sistemazioni a verde e piantumazioni, rifacimento affossature;

Preso atto che per dette opere, la suddetta azienda stipulerà a favore dell'Amministrazione Comunale apposita fidejussione per un importo complessivo da definire al momento della firma della convenzione;

Dato atto che il presente P.a.p.m.a.a. con valore di piano attuativo e le relative indagini geologiche, nel rispetto di quanto disposto dal Regolamento approvato con D.P.G.R.T. n. 53/R/2011 sono state trasmesse, con le relative schede di certificazione, al Genio Civile con lettera del 03/07/2018, nostro prot. n. 12692; alla pratica è stato attribuito dal Genio Civile il numero di deposito 3655 del 03/07/2018 sorteggiato per il controllo a campione in data 09/07/2018;

Dato atto che:

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 90 del 26/07/2018 è stato adottato lo strumento urbanistico denominato "P.a.p.m.a.a. con valore di piano attuativo per la costruzione di un nuovo centro aziendale da realizzarsi in località Corpo del Sole" con gli allegati pervenuti in data 28/05/2018, prot. 9951 e sopra elencati;
- la deliberazione di adozione con i relativi allegati è stata trasmessa, ai sensi dell'art. 111, comma 3, della L.R. 65/2014, alla Provincia di Arezzo con nota del 14/08/2018, prot. 14934;
- 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 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);
- nel periodo di pubblicazione (dal 14/08/2018 al 14/09/2018) è pervenuta un'osservazione da parte del FORUM AMBIENTALISTA - Sezione Arezzo (prot. 13376 del 13/09/2018);
- il proponente del presente P.a.p.m.a.a., in data 12/09/2018, prot. 16254 e in data 18/09/2018, prot. 16603, ha presentato integrazioni volontarie, riferite 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



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

biomasse prevista nel P.a.p.m.a.a. adottato; i nuovi elaborati trasmessi, che sostituiscono ed integrano quelli analoghi precedentemente adottati, sono i seguenti:

- 1) nuova versione della Relazione generale;
- 2) nuova versione delle Norme Tecniche di Attuazione;
- 3) nuova versione dello Schema di atto d'obbligo, in cui sono stati quantificati anche gli importi degli interventi di manutenzione sulle opere di sistemazione ambientale che non erano stati riportati in fase di adozione;
- 4) nuova versione della Tavola 11 – Accesso Strada Statale 73- Planimetria catastale e particolari costruttivi;
- 5) nuova versione della Tavola 12 – Planimetria generale fognature;
- 6) nuova versione della Tavola 13 – Planimetria generale di teleriscaldamento da centrale termica alimentata a metano;
- 7) nuova versione della Tavola 14 – Dimensionamento reti e perdite di carico – Rete di teleriscaldamento;
- 8) nuova versione della Tavola 15 – Centrale termica alimentata a metano;
- 9) nuova tavola n. 35 – Realizzazione nuova condotta metano in media pressione a servizio del centro aziendale di Corpo del Sole, redatta ex novo;

Considerato che tali elementi innovativi, pervenuti a seguito dell'adozione, attenevano anche alle valutazioni effettuate nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS in data 18/09/2018, gli stessi sono stati sottoposti alla Autorità comunale competente in materia di V.A.S. del Comune di Sansepolcro, che ha emesso il provvedimento Pf/V_Vas n. 3.BIS/2018 integrativo del precedente; in tale provvedimento integrativo si conferma la esclusione dalla procedura di V.A.S. di cui agli articoli da 23 a 28 della L.R. 10/10 e ss.mm.ii. del presente P.a.p.m.a.a., come modificato a seguito delle integrazioni pervenute da parte del proponente, in data 12/09/2018, prot. 16254 e in data 18/09/2018, prot. 16603, subordinatamente al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 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 riverificata 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;



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

Dato atto che:

- in relazione al contributo ed osservazione pervenuti è stato redatto l'elaborato denominato "Esame dei contributi e osservazioni pervenuti e pareri in merito" in cui sono state formulate le relative proposte di controdeduzione;
- tutti gli elementi innovativi sono stati sottoposti alla Commissione Urbanistica Tecnica e poi alla Commissione Urbanistica Consiliare in data 18/09/2018 che si sono entrambe espresse in merito con parere favorevole alle proposte di controdeduzione ed alla conseguente approvazione definitiva del presente P.a.p.m.a.a. come modificato a seguito delle integrazioni pervenute e delle proposte di controdeduzione;

Verificato il rispetto:

- della L.R. 65/2014 - Norme per il governo del territorio;
- del Regolamento regionale 63/R/2016 o Regolamento di attuazione dell'articolo 84 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale;
- della L.R. 10/2010 Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA);

PER TUTTO QUANTO SOPRA ESPOSTO

ACCERTA E CERTIFICA CHE:

- lo strumento urbanistico denominato "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", presentato dalla Società agricola ABOCA S.p.a." risulta coerente con i piani e programmi di settore vigenti approvati dai soggetti istituzionalmente competenti in materia di governo del territorio e risulta altresì conforme al quadro legislativo e regolamentare vigente;
- Il "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" in questione può essere adottato SUBORDINATAMENTE AL RISPETTO DELLE SEGUENTI PRESCRIZIONI:
 - 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 riverificata 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



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

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;
- f) la stipula dell'atto obbligo unilaterale potrà avvenire solo a seguito della verifica positiva del rispetto di tutte le prescrizioni riportate nei verbali della Conferenza dei Servizi esterna del 21/09/2017 e del 06/10/2017 e nei pareri pervenuti.

Sansepolcro, 24/09/2018

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Maria Luisa Sogli