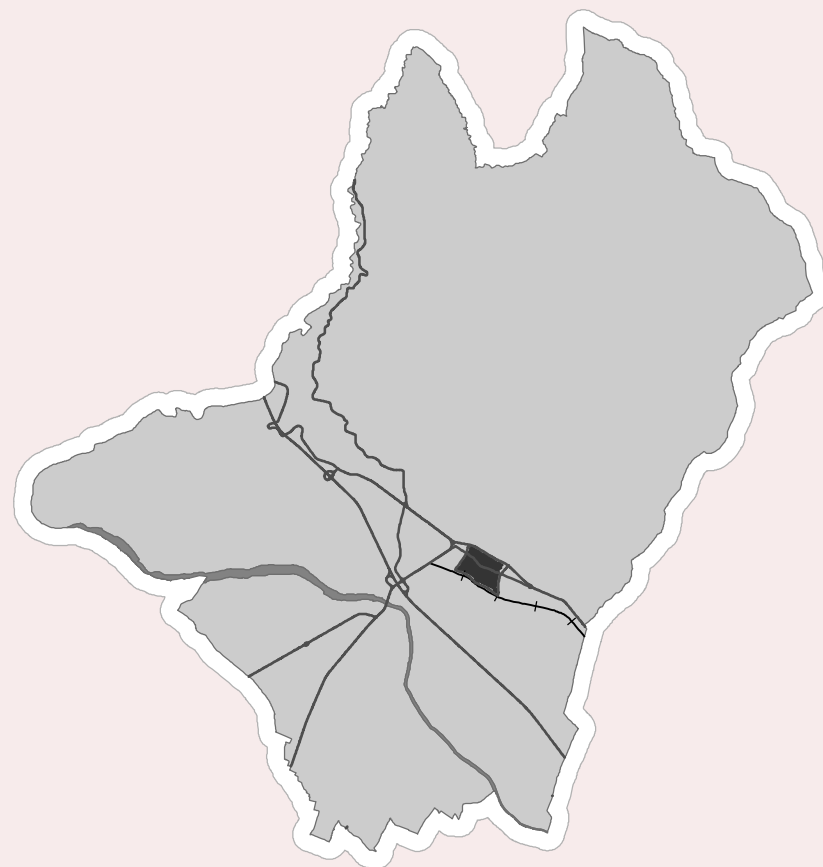




COMUNE DI SANSEPOLCRO

(Provincia di Arezzo)

**V.05 - Variante al P.R.G. per il potenziamento
dell'area di distribuzione carburante e della contigua area produttiva in località Ponte del Tevere**



**Proposte di controdeduzione alle osservazioni presentate
(pareri tecnici e della Commissione Urbanistica Consiliare)**

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA: Daniela Frullani

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E DIRIGENTE DEL II SETTORE TECNICO: Ing. Remo Veneziani

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE: Geom. Andrea Franceschini

COORDINAMENTO OPERATIVO E PROGETTO: Arch. Maria Luisa Sogli

UFFICIO DI PIANO E COLLABORATRICE AL PROGETTO: Arch. Ilaria Calabresi

COLLABORATORI INTERNI: Geom. Rossana Cenciarini, Geom. Gianluca Pigolotti, P.I. Enzo Riguccini

DATA: giugno 2012

Allegato
C

OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE

“V05 VARIANTE AL P.R.G. PER IL POTENZIAMENTO DELL’AREA DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE E DELLA CONTIGUA AREA PRODUTTIVA IN LOCALITÀ PONTE DEL TEVERE”

ADOTTATA CON DEL. C.C. N.34 DEL 26/03/2011

Numero identificativo	Protocollo gen.	Data prot.	Nei termini 11/06/2011	Fuori termini	Richiedente e oggetto	Parere tecnico	Modifiche normative Si/no	Modifiche cartografiche Si/no	Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)
01	11266	05/07/2011		Fuori termini	REGIONE TOSCANA a. Si suggerisce al Comune di valutare attentamente la opportunità di procedere alla redazione di numerose varianti anticipatorie del R.U. sulla base della effettiva necessità di attuare gli interventi che sono riconosciuti prioritari dal P.S. o comunque ritenuti indifferibili nel periodo dalla approvazione del P.S. fino all'entrata in vigore del R.U..	a. Non accoglibile in quanto già in fase di avvio del procedimento di cui alla Relazione programmatica allegata alla deliberazione di Giunta Comunale n. 217 del 02/08/2010 è stato precisato che gli interventi oggetto di variante <u>sono stati ritenuti coerenti con il Piano Strutturale</u> che prevede come specifico obiettivo la “... promozione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio <u>come prioritari</u> rispetto a quelli che comportano il nuovo impegno di suolo, <u>anche attraverso la riqualificazione dei tessuti edilizi consolidati all'esterno delle mura urbane ed, in particolare, delle aree dismesse, inutilizzate e degradate, ancora presenti episodicamente in tali parti di città, cogliendo l'occasione per promuovere elevati standards di qualità urbana degli interventi ivi previsti, che consentano anche il reperimento di maggiori superfici a parcheggio e verde pubblico e garantiscano una migliore accessibilità al centro storico ed ai tessuti edilizi contermini ad esso...</u> ”. Lo stesso P.S. prevede come azione di piano prioritaria la “...verifica puntuale ed aggiornamento della disciplina, nell'ambito del R.U., della “Variante della fascia dei 200 metri dalle mura urbane” al fine di riprecisare le strategie di riqualificazione per alcuni ambiti già soggetti a ristrutturazione urbanistica che si configurano ancora come aree dismesse ...” oltre la promozione di interventi mirati al potenziamento di attività economiche già insediate nel nostro territorio. Gli stessi interventi sono <u>stati ritenuti coerenti con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 71/2009</u> che ha stabilito “...di approvare, quali indirizzi generali, i criteri proposti nella stessa Relazione tecnica Istruttoria per la selezione di Varianti urbanistiche anticipatrici del R.U. da avviare, adottare ed approvare nel periodo transitorio suddetto [tra l'adozione del P.S. e l'approvazione del R.U.] che, al tempo stesso, non vanifichino il contenuto ed il valore che deve assumere il R.U. quale strumento ordinario di attuazione delle previsioni strategiche del P.S. nel rispetto della L.R. 1/05; tali criteri si possono così riassumere: “... sono da privilegiare, le varinati finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche o opere di interesse generale; quelle che, nel rispetto dei principi generali della L.R.1/05 (art. 3, comma 4 secondo cui l'attività di pianificazione deve essere prioritariamente indirizzata al recupero e alla riqualificazione degli insediamenti esistenti), abbiano come obiettivo il recupero del patrimonio edilizio esistente e/o la riqualificazione urbana di aree attualmente degradate o dismesse.” La presente variante, in quanto volta a potenziare una attività economica già insediata e al tempo stesso a definire una migliore organizzazione e razionalizzazione della viabilità in ingresso alla città, è stata inquadrata tra le varianti che rivestono interesse generale. Le valutazioni suggerite dalla Regione pertanto sono state già effettuate anche sulla base dei criteri specificati in premessa.	No	No	SEDUTA DEL 29/05/2012 Favorevoli alla proposta di controdeduzione tecnica: 4 (Boncompagni, Polverini, Chiasserini, Calchetti) Contrari alla proposta di controdeduzione tecnica: 0 Astenuti: 0
					b. Si propone di approfondire i contenuti della variante alla luce della scheda di paesaggio del	b) Accoglibile prevedendo, ad integrazione delle prescrizioni già definite all'interno delle norme tecniche della variante, alcune specificazioni volte a garantire maggiormente la tutela delle aree prossime alla golena del Tevere e	Sì	No	SEDUTA DEL 29/05/2012 Favorevoli alla proposta di controdeduzione

OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE

“V05 VARIANTE AL P.R.G. PER IL POTENZIAMENTO DELL’AREA DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE E DELLA CONTIGUA AREA PRODUTTIVA IN LOCALITÀ PONTE DEL TEVERE”

ADOTTATA CON DEL. C.C. N.34 DEL 26/03/2011

Numero identificativo	Protocollo gen.	Data prot.	Nei termini 11/06/2011	Fuori termini	Richiedente e oggetto	Parere tecnico	Modifiche normative Si/no	Modifiche cartografiche Si/no	Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)
					PIT relativa all’ “Ambito 11”, (valutando l’ammissibilità della realizzazione di nuovi manufatti produttivi e del nuovo impianto distribuzione carburanti in rapporto al particolare contesto in prossimità del fiume) e ai contenuti degli artt. 17 - 19 del P.I.T., relativamente agli insediamenti produttivi). In relazione ai contenuti sopra descritti, la Regione ritiene utile integrare la norma di variante al fine di garantire la qualità degli insediamenti ed un corretto inserimento nel contesto paesaggistico di riferimento.	ridurre l’impatto paesaggistico dei nuovi manufatti previsti dalla presente variante; in particolare, per ciò che riguarda i due manufatti con funzioni produttive, per quello destinato a palazzina uffici si propone una riduzione della altezza massima da 9 a 7 metri mentre per il capannone, che risulta essere localizzato in posizione più arretrata rispetto alla viabilità di accesso, sarà mantenuta l’altezza massima di 12 metri al fine di non limitare le esigenze di movimentazione legate alla particolare attività ivi svolta. La realizzazione dei due nuovi manufatti edilizi con funzioni produttive sarà inoltre condizionata alla previa demolizione dei manufatti attualmente localizzati nella fascia di rispetto assoluto dall’argine del torrente Fiumicello. Per ciò che riguarda la previsione della nuova area di distribuzione carburanti, posta ad est della strada Senese Aretina, che sarà fruita da chi transita in direzione da Arezzo verso Sansepolcro, si ritiene opportuno limitare gli interventi ammissibili alla sistemazione del piazzale, nel rispetto delle prescrizioni definite da SNAM, ed alla realizzazione delle sole colonne per la distribuzione carburante e della tettoia soprastante (con dimensioni minime in riferimento alle esigenze funzionali specifiche) senza ulteriori volumetrie per funzioni di servizio come invece era previsto nella variante adottata.			tecniche: 4 (Boncompagni, Polverini, Chiasserini, Calchetti) Contrari alla proposta di controdeduzione tecnica: 0 Astenuti: 0
					c. Si suggerisce al Comune di chiarire le motivazioni che hanno condotto alla modifica della classificazione della zona posta a nord dell’intervento attualmente classificata come “parco fluviale” in zona agricola “E8”, esplicitando i tipi di interventi ammessi nei due diversi ambiti.	c) Accoglibile: la trasformazione della classificazione della zona posta a nord dell’intervento discende dalla volontà di specificare il perimetro del Parco fluviale del Tevere tenendo conto di quanto definito dal Piano Strutturale; tale perimetro corrisponde a quello della U.t.o.e. n. 12 individuata appunto dal P.S. come “Parco territoriale del Tevere”. Nella presente variante al P.R.G. si è inteso pertanto riportare la perimetrazione più aggiornata del parco fluviale e, conseguentemente, l’area a nord della zona D1.1 è stata individuata come zona E8 o “Area inedificabile soggetta a vincoli speciali” che, secondo la disciplina della vigente variante per le zone agricole, è definita così: “Sono aree che hanno una duplice funzione quali fasce di rispetto di legge (infrastrutture, viabilità, cimiteri, etc.) ed ambientali quando sono estese oltre le fasce suddette a completamento della protezione di una zona particolare. In tali sottozone sono ammessi unicamente interventi di ristrutturazione di cui alla L.R. 52/99 e successive modifiche, art. 4 lettera d, purché le eventuali trasformazioni non comportino aumento di superficie o di volume. Tali superfici sono computabili ai fini della determinazione delle superfici aziendali per l’approvazione dei P.d.M.A.A. ai sensi della L.R. n.64/95 e successive modifiche ed integrazioni”. La disciplina di tali sottozone E8 limita pertanto notevolmente le possibilità di trasformazione consentendo interventi analoghi a quelli previsti nelle zone a “parco fluviale”.	No	No	SEDUTA DEL 29/05/2012 Favorevoli alla proposta di controdeduzione tecnica: 4 (Boncompagni, Polverini, Chiasserini, Calchetti) Contrari alla proposta di controdeduzione tecnica: 0 Astenuti: 0
2	8833	24/05/2011	Nei termini		PICCINI PAOLO a. Si chiede la modifica all’art. 6 delle N.T.A. in modo che sia prevista la possibilità di realizzare fabbricati anche a confine con le fasce di rispetto, previo assenso della parte confinante.	a) Non accoglibile in quanto la possibilità di realizzare fabbricati sul confine è già prevista dal P.R.G. vigente e non è stata oggetto di modifiche nell’ambito della presente variante.	No	No	SEDUTA DEL 29/05/2012 Favorevoli alla proposta di controdeduzione tecnica: 4 (Boncompagni, Polverini, Chiasserini, Calchetti) Contrari alla proposta di controdeduzione tecnica: 0

OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE

“V05 VARIANTE AL P.R.G. PER IL POTENZIAMENTO DELL'AREA DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE E DELLA CONTIGUA AREA PRODUTTIVA IN LOCALITÀ PONTE DEL TEVERE”

ADOTTATA CON DEL. C.C. N.34 DEL 26/03/2011

Numero identificativo	Protocollo gen.	Data prot.	Nei termini 11/06/2011	Fuori termini	Richiedente e oggetto	Parere tecnico	Modifiche normative Si/no	Modifiche cartografiche Si/no	Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)
									Astenuti: 0
					b. Si chiede un'integrazione all'art. 52 bis – zona F11 in modo da consentire un ampliamento non superiore a 150 mq. di superficie coperta dell'impianto di distribuzione carburanti esistente.	b) Accoglibile specificando che tale possibilità è da riferire al solo impianto presente ad ovest della strada Senese Aretina.	Sì	No	
					c. Si chiede una modifica dell'art. 62 ter 5 in modo che sia possibile prevedere anziché “un muretto spartitraffico”, “un idoneo sistema di divisione delle carreggiate”.	c) Accoglibile prevedendo la espressione “un idoneo sistema di divisione delle carreggiate che garantisca la separazione permanente del traffico nei due sensi di marcia” a quella già utilizzata nella N.T.A. della variante adottata “muretto spartitraffico”.	Sì	No	<u>SEDUTA DEL 29/05/2012</u> Favorevoli alla proposta di controdeduzione tecnica: 4 (Boncompagni, Polverini, Chiasserini, Calchetti) Contrari alla proposta di controdeduzione tecnica: 0 Astenuti: 0
					d. Si chiede di prevedere la possibilità di realizzare parcheggi di uso pubblico nell'area sud-ovest dell'impianto, con conseguente modifica del perimetro del comparto.	d) Non accoglibile in quanto tale fascia di parcheggi risulta troppo stretta per assicurare la sosta e, al contempo, la non interferenza per le manovre in uscita con il traffico della viabilità adiacente. Tale esigua dimensione non si ritiene peraltro ampliabile per esigenze di tutela dell'area prossima al fiume e quindi per le motivazioni enunciate nelle controdeduzione alla osservazione n. 1b della Regione Toscana	No	No	<u>SEDUTA DEL 29/05/2012</u> Favorevoli alla proposta di controdeduzione tecnica: 4 (Boncompagni, Polverini, Chiasserini, Calchetti) Contrari alla proposta di controdeduzione tecnica: 0 Astenuti: 0
					e. Si chiede di eliminare la previsione dei parcheggi pubblici posti in adiacenza all'area verde, sul bordo della ex Via Libbia, con conseguente modifica dell'art. 62 ter 5 delle NTA e del perimetro del comparto.	e) Non accoglibile in quanto il parcheggio attualmente previsto dalla variante presenta maggiore profondità e dimensioni più consistenti rispetto a quello richiesto al precedente punto e assume una valenza di maggiore interesse pubblico come parcheggio scambiatore (ad esempio per la sosta di chi intende procedere verso la pista ciclabile del Tevere o come sosta per i camion in uscita dalla E45 in particolari occasioni come in caso di neve o per altre occasioni)	No	No	<u>SEDUTA DEL 29/05/2012</u> Favorevoli alla proposta di controdeduzione tecnica: 4 (Boncompagni, Polverini, Chiasserini, Calchetti) Contrari alla proposta di controdeduzione tecnica: 0 Astenuti: 0
3	9879 9891 10120	10/06/2011 10/06/2011 15/06/2011	Nei termini	Fuori termini	ExxonMobil – Esso italiana Si chiede che venga parzialmente modificata la Del. C.C. n. 34/2011 prevedendo una soluzione alternativa finalizzata al massimo al solo potenziamento dell'impianto esistente	Non accoglibile in quanto la L.R. 28/2005 e successive modifiche ed integrazioni, nel suo articolo 53, prevede che i comuni provvedano a sottoporre a verifica gli impianti di carburanti esistenti e a verificarne le eventuali caratteristiche di incompatibilità assoluta o relativa. Nel caso dell'impianto esistente in località Ponte del Tevere, a seguito della verifica effettuata, si può ritenere che lo stesso non ricada nella casistica di incompatibilità assoluta di cui all'art. 53 bis, per le	No	No	<u>SEDUTA DEL 29/05/2012</u> Favorevoli alla proposta di controdeduzione tecnica: 4 (Boncompagni, Polverini, Chiasserini, Calchetti)

OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE

“V05 VARIANTE AL P.R.G. PER IL POTENZIAMENTO DELL’AREA DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE E DELLA CONTIGUA AREA PRODUTTIVA IN LOCALITÀ PONTE DEL TEVERE”

ADOTTATA CON DEL. C.C. N.34 DEL 26/03/2011

Numero identificativo	Protocollo gen.	Data prot.	Nei termini 11/06/2011	Fuori termine	Richiedente e oggetto	Parere tecnico	Modifiche normative Si/no	Modifiche cartografiche Si/no	Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)
				ne	e non prevedendo la realizzazione di un nuovo impianto in quanto si ritiene che la presente variante, così come adottata, non rispetti quanto disposto dalla L.R. 28/2005.	quali il Comune è tenuto a revocare l'autorizzazione, mentre si può ritenere che lo stesso distributore presenti caratteristiche di parziale incompatibilità relativa riconducibili alla casistica di cui all'art. 53 ter, comma 1 lettera c), in quanto determina situazioni di pericolosità sulla strada Senese Aretina a causa della presenza di due punti di ingresso/uscita su tale viabilità a distanza ravvicinata e delle esigue dimensioni delle corsie centrali di attesa per la svolta a sinistra. Il comma 3 dell'art. 53 ter prevede in questi casi che l'impianto esistente possa permanere nella situazione originaria purché sia localizzato in strade a senso unico di marcia o in strade a due o più corsie per ogni senso di marcia con spartitraffico centrale. Il Comune di Sansepolcro, tenendo conto di queste indicazioni normative, ha pertanto previsto la creazione, nella strada Senese aretina e in corrispondenza del distributore esistente, di uno spartitraffico centrale rendendo non più possibile l'accesso diretto al distributore a chi transita verso Sansepolcro e dal distributore sempre verso Sansepolcro, eliminando così le attuali condizioni di pericolo. Per evitare di penalizzare lo stesso impianto esistente, a causa del nuovo regime del traffico proposto, è stata proposta una nuova area di distribuzione individuata come zona F11.2 e localizzata a destra di chi transita verso Sansepolcro, accessibile solo da questa direzione. Tale nuova area di distribuzione, anche in accoglimento del contributo pervenuto dalla Regione Toscana, sarà caratterizzata dalla sola presenza delle colonnine che erogano i carburanti e dalla soprastante pensilina di copertura senza altre volumetrie, come invece era stato previsto in fase di adozione. Si può quindi ritenere che la zona F11.2, se da un lato non si configura effettivamente, come segnalato nella osservazione, quale “ <i>modifica di un impianto esistente</i> ” ai sensi dell'art. 57 della L.R. 28/2005, non sia da inquadrare nemmeno come un nuovo impianto ai sensi dell'art. 54 della stessa legge regionale; tale previsione, così come modificata dalle controdeduzioni alle osservazioni, appare quindi coerente con le norme vigenti.			Contrari alla proposta di controdeduzione tecnica: 0 Astenuti: 0
4	9903	10/06/2011	Nei termini		Società R.F.V. Srl – Roberto Tizzi Si chiede il ritiro o annullamento della Del.C.C. n. 34/2011 in quanto: ritenuta fortemente lesiva degli interessi proprietari preesistenti della società; priva di utilità sociale/collettiva; tesa esclusivamente a creare vantaggi ad attività private esistenti; peggiorativa per la viabilità che costituisce l'attuale ingresso principale alla città, senza risolvere alcuna problematica di carattere generale; ritenuta inopportuna e contraria alle normative vigenti.	Non accoglibile in quanto nelle norme della presente variante sono state definite prescrizioni per evitare modifiche o danneggiamenti alle proprietà confinanti; inoltre le previsioni della variante, anche come modificate dalle controdeduzioni alle osservazioni presentate dalla Regione Toscana e dalla Consulta Interprofessionale della Valtiberina Toscana, apportano notevoli benefici in ordine alla sicurezza stradale sulla Senese aretina e alla razionalizzazione del traffico con particolare riferimento a quanto già illustrato nella controdeduzione alla osservazione n. 3, alla prevista rotatoria e allo sfondamento di quella che era la vecchia via Libbia (attualmente a fondo cieco), per un migliore accesso agli insediamenti produttivi esistenti oltre che al lungo Tevere in riva sinistra.	No	No	SEDUTA DEL 29/05/2012 Favorevoli alla proposta di controdeduzione tecnica: 4 (Boncompagni, Polverini, Chiasserini, Calchetti) Contrari alla proposta di controdeduzione tecnica: 0 Astenuti: 0
5	9904	10/06/2011	Nei termini		Consulta Interprofessionale della Valtiberina Toscana	Accoglibile attraverso: - una riduzione dell'impatto degli interventi previsti ad est della strada Senese	Sì	Sì	SEDUTA DEL 29/05/2012

OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE

“V05 VARIANTE AL P.R.G. PER IL POTENZIAMENTO DELL’AREA DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE E DELLA CONTIGUA AREA PRODUTTIVA IN LOCALITÀ PONTE DEL TEVERE”

ADOTTATA CON DEL. C.C. N.34 DEL 26/03/2011

Numero identificativo	Protocollo gen.	Data prot.	Nei termini 11/06/2011	Fuori termine	Richiedente e oggetto	Parere tecnico	Modifiche normative Si/no	Modifiche cartografiche Si/no	Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)
					Si chiede di valutare la possibilità di individuare, in sede di approvazione, eventuali soluzioni alternative in grado di tutelare in modo adeguato il decoro urbanistico e architettonico lungo la via Senese aretina, importante porta di accesso alla città e di tutelare la funzionalità, fluidità e sicurezza dei diversi flussi di traffico (pedonale, ciclabile, meccanizzato)	<p>Aretina che prevedranno, anche a seguito del recepimento del contributo inviato dalla Regione, la limitazione dei manufatti da realizzare ad una pensilina e alle colonnine per la distribuzione carburanti;</p> <p>- la previsione della demolizione dei manufatti posti in fregio al torrente Fiumicello (nella fascia di rispetto assoluto da tale corso d'acqua) nell'attuale zona D1 interessata dalla variante come condizione per realizzare i due nuovi manufatti previsti nella zona individuata come “area produttiva di espansione da realizzare su terrapieno” nell’assetto planimetrico di dettaglio contenuto nelle N.T.A. della variante;</p> <p>- la integrazione delle norme della variante con prescrizioni che garantiscano l’attuazione contestuale degli interventi di miglioramento viario (sfondamento della viabilità corrispondente alla ex via Libbia e creazione di una rotatoria all’incrocio con lo svincolo della E45) con quelli di potenziamento delle strutture produttive (nuovo capannone e nuova palazzina uffici) in modo che il relativo conseguente incremento di traffico sia prevalentemente convogliato su questa viabilità e non sulla strada Senese Aretina;</p> <p>- lo spostamento della nuova rotatoria verso sud est in modo che risulti meno decentrata rispetto all’asse della Strada Senese Aretina ritrovando una collocazione a minore pendenza e con migliori requisiti funzionali; in fase di progettazione esecutiva di tale rotatoria dovrà inoltre essere ripristinata l’attuale viabilità secondaria di accesso agli appezzamenti agricoli posti ad est della Senese Aretina. Poiché tale nuovo assetto della rotatoria interferisce con appezzamenti di altre proprietà che al momento della adozione non erano interessate dalla variante si ritiene che, a seguito della approvazione delle presenti controdeduzioni, la variante debba essere ripubblicata per consentire la eventuale presentazione di osservazioni limitatamente all’area occupata dalla nuova previsione della rotatoria.</p> <p>Si ritiene pertanto che la variante, così come modificata dalle proposte di controdeduzione sopra illustrate, risponda all’esigenza evidenziata nella presente osservazione di garantire il decoro urbanistico ed architettonico di tale area alle porte della città e garantisca fluidità, maggiore sicurezza e migliore funzionalità ai diversi flussi di traffico.</p>			<p>Favorevoli alla proposta di controdeduzione tecnica: 4 (Boncompagni, Polverini, Chiasserini, Calchetti)</p> <p>Contrari alla proposta di controdeduzione tecnica: 0</p> <p>Astenuti: 0</p>