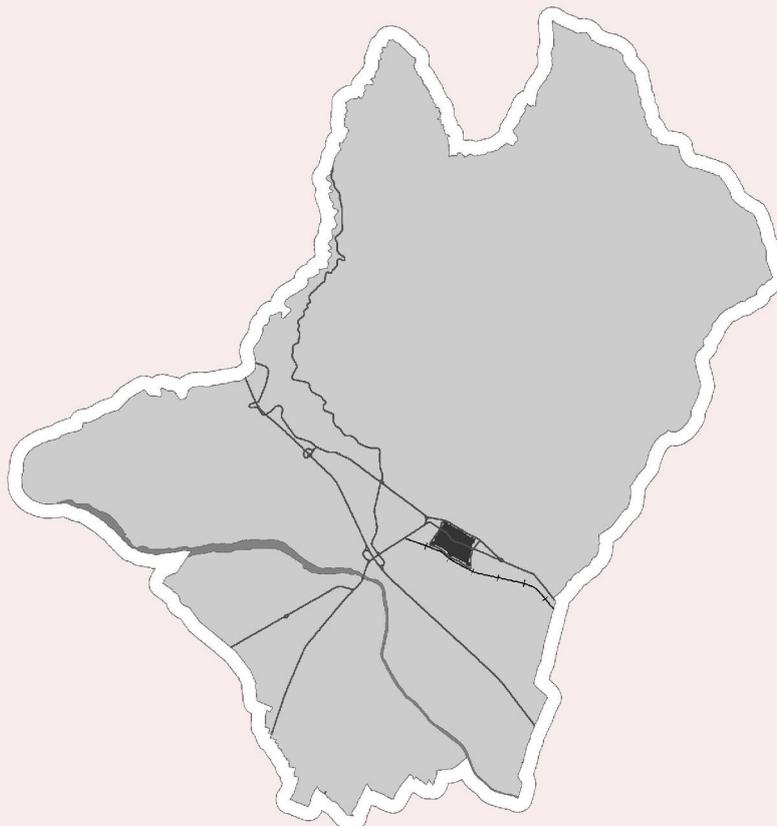




COMUNE DI SANSEPOLCRO

(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

Approvazione ai sensi dell' art. 17 della L.R.T. 1/05

SINDACO
E ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Dott.essa Daniela Frullani

DIRIGENTE DEL II SETTORE TECNICO,
COORDINATORE GENERALE E
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Ing. Remo Veneziani

UFFICIO DI PIANO:
Redazione della variante:
Arch. Maria Luisa Sogli
Arch. Ilaria Calabresi

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
Geom. Andrea Franceschini

COLLABORATORI INTERNI: geom. Rossana Cenciarini,
Geom. Gianluca Pigolotti, p.i. Enzo Riguccini

DATA: novembre 2012

Elab.
01

**Relazione descrittiva -
Sintesi non tecnica**

V05 “VARIANTE AL P.R.G. PER IL POTENZIAMENTO DELL’AREA DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE E DELLA CONTIGUA AREA PRODUTTIVA IN LOCALITÀ PONTE DEL TEVERE” – SINTESI NON TECNICA**INQUADRAMENTO GENERALE E OBIETTIVI DELLA VARIANTE**

La presente variante rientra nel programma di attività dell’Amministrazione Comunale definito nell’ambito della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 71/2009 in cui furono stabilite le tipologie di varianti urbanistiche che potevano essere avviate, adottate ed approvate nel periodo transitorio compreso tra l’adozione del Piano Strutturale e l’approvazione del Regolamento Urbanistico.

Con tale deliberazione la Amministrazione Comunale 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 innanzitutto da avviare, adottare ed approvare le varianti anticipatrici riguardanti la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- sono da privilegiare, 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) le varianti anticipatrici che abbiano come obiettivo il recupero del patrimonio edilizio esistente e/o la riqualificazione urbana di aree attualmente degradate o dismesse. All’interno di questa tipologia possono ad esempio essere inquadrate le eventuali varianti alle vigenti “Variante della Fascia dei 200 metri dalle mura urbane”, “Variante Fascia compresa tra le mura ed i viali”, “Variante per l’edificato di matrice storica”. Sarà opportuno per tali tipologie di varianti ed in presenza di richieste di varianti con contenuti omogenei (quali ad esempio quelli per l’aggiornamento o rettifica di schede facenti parte della Variante per l’edificato di matrice storica o per interventi di recupero negli ambiti disciplinati dalla Variante della “Fascia dei 200 metri” o della “Fascia compresa tra le mura ed i viali”) procedere ad uno screening delle richieste ed impostare varianti unitarie, di iniziativa Comunale, in modo da omogeneizzare i criteri con cui vengono disciplinate le modifiche alle vigenti previsioni;...”

Alla luce dei criteri sopra illustrati la presente variante, che si pone l’obiettivo di riorganizzare e migliorare le prestazioni del sistema della mobilità veicolare lungo la strada Senese aretina, a nord del Ponte sul Tevere e presso il braccio sud dello svincolo della S.G.C. E45 presso il capoluogo di Sansepolcro, consentendo al tempo stesso il potenziamento dell’esistente impianto per la distribuzione del carburante così come della contigua area produttiva, rientra tra le varianti “*riguardanti la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico*” che l’Amministrazione Comunale ha indicato tra quelle per le quali è possibile avviare e concludere la procedura di approvazione prima della redazione del Regolamento Urbanistico.

In particolare la presente variante nasce da una duplice esigenza:

a.1) quella di fornire opportunità di potenziamento di un’attività produttiva esistente, posta in località Ponte del Tevere, che opera nel campo della costruzione e manutenzione di carri bombolari, collaudi di bombole e carri bombolari, manutenzione ordinaria e straordinaria dei numerosi mezzi di lavoro e trasporto, controllo e manutenzione dei serbatoi del G.P.L.. Tale attività ha necessita di potenziare i propri spazi operativi per le attività di distribuzione dei carburanti, da integrare a servizio di entrambi i sensi di marcia della strada Senese Aretina, e di realizzare, nell’ambito dell’area produttiva esistente a ovest della Senese Aretina, nuovi

manufatti edilizi da adibire a magazzino per bombole e pezzi di ricambio per impianti di metano e G.P.L.

In data 29 giugno 2009 è pervenuta un'osservazione al Piano Strutturale adottato con D.C.C. n. 36 del 17 aprile 2009 con la quale si chiedeva di ripermire la "pertinenza di edifici produttivi sparsi", già individuata dal P.S. adottato presso l'area produttiva in località Ponte del Tevere, per consentire la realizzazione di nuove volumetrie a servizio dell'attività esistente. Il parere tecnico espresso dall'Ufficio di piano in merito alla citata osservazione è il seguente: **"Accoglibile attraverso l'ampliamento dell'area già classificata, nella tavola 12 b del P.S., adottato come "pertinenza di edifici produttivi sparsi" prevedendo inoltre una integrazione normativa che consenta per tali aree produttive sparse la possibilità in fase di R.U. di incrementi delle potenzialità edificatorie finalizzate al consolidamento delle funzioni produttive, in atto nel rispetto della disciplina definita dai Titoli II e III delle Norme del P.S. tra cui anche il rispetto dei condizionamenti dovuti alla pericolosità idraulica dell'area oggetto di osservazione."**

La Commissione Urbanistica Consiliare ha fatto proprio all'unanimità, il parere tecnico in merito alla suddetta osservazione, con la raccomandazione di realizzare gli interventi evitando comunque l'aggravio delle attuali condizioni di rischio idraulico, considerato che la pericolosità idraulica attribuita all'area in oggetto nelle indagini idrauliche di supporto al Piano Strutturale è I.3 (pericolosità idraulica elevata. Tale parere della C.U.C. ha costituito un primo assenso politico agli interventi che si intende proporre nella presente variante, come si evince dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 141 del 11/11/2010 di accoglimento di tale osservazione;

a.2) la variante si propone al tempo stesso di eliminare alcune criticità legate soprattutto alle situazioni di pericolo lungo la principale arteria di accesso alla città da sud-ovest causate dalla localizzazione dell'esistente impianto di distribuzione carburanti.

Si ritiene pertanto opportuno, nell'ambito della presente variante, affrontare in modo contestuale tutte le problematiche emerse nell'area in questione, impostando anche interventi sulla viabilità, al fine di migliorarne la funzionalità e sicurezza.

Gli obiettivi principali della presente variante si possono quindi così riassumere:

ob. 1: eliminazione delle condizioni di pericolo causato sulla strada Senese - aretina dovuto al traffico in entrata ed uscita dall'esistente impianto di distribuzione carburanti posto in località ponte del Tevere;

ob. 2: fluidificazione del traffico in ingresso alla città da sud-ovest, anche in corrispondenza dell'incrocio tra la strada Senese - aretina e lo svincolo sud della S.G.C. E45, e miglioramento della accessibilità al Tevere e alla zona contermina allo stesso fiume in sinistra idrografica;

ob. 3: incrementare la dotazione di servizi alla mobilità;

ob. 4: potenziare una delle principali attività economiche presenti nel territorio comunale;

ob. 5: garantire la creazione di un'area a parcheggio e a sosta attrezzata in un'area prossima allo svincolo sud della S.G.C. E45.

Le **azioni** di piano previste nella presente variante sono pertanto le seguenti:

az.1: realizzazione di una serie di interventi di adeguamento della viabilità che comprendono la creazione di una rotatoria presso l'incrocio tra lo svincolo sud della E45 e la strada Senese Aretina, la realizzazione di un muretto spartitraffico lungo la strada Senese Aretina a sud della prevista rotatoria, il potenziamento del tratto della ex strada Libbia attualmente interrotto che invece sarà convogliato anch'esso verso la rotatoria, funzionamento a senso unico della strada di collegamento tra ex Libbia e Senese aretina a sud-ovest dell'impianto di distribuzione carburanti esistente, in riferimento agli obiettivi ob.1 e ob. 2;

az.2: individuazione di un nuovo impianto di distribuzione dei carburanti sul lato opposto della strada Senese aretina rispetto a quello esistente che funzionerà per i veicoli in ingresso alla città che non potranno più accedere all'impianto esistente per la presenza del previsto muretto spartitraffico (riferimento agli obiettivi ob. 3 e ob. 1);

az.3: individuazione di un'area di espansione dell'insediamento produttivo esistente in cui si

svolgono attività relative alla costruzione e manutenzione di carri bombolari, ai collaudi di bombole e carri bombolari, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei numerosi mezzi di lavoro e trasporto, al controllo e manutenzione dei serbatoi del G.P.L., in riferimento all'obiettivo ob.4;

az.4: in riferimento all'obiettivo ob. 5, individuazione di un'area a verde attrezzato e a parcheggio, con eventuale fermata degli autobus, nella zona compresa tra l'impianto di distribuzione carburanti esistente e la prevista rotatoria, che potranno essere utilizzati anche dai veicoli che transitano sulla S.G.C. E45; tale parcheggio quindi potrà funzionare anche come spazio di scambio da chi utilizza autobus di linea.

Inquadramento dell'area nel vigente P.R.G.

Il vigente P.R.G., come desumibile nell'estratto riportato nell'Elaborato n. 03 di inquadramento urbanistico allegato alla presente variante, ricomprende parte dell'area a ovest dell'ex tratto di via Libbia all'interno della sottozona produttiva D1, nella quale sono ammessi ampliamenti edilizi agli edifici esistenti fino ad massimo di 200 mq.. Nella fascia più prossima al vecchio tracciato della Libbia è invece individuata una fascia di rispetto ambientale e paesaggistico della strada storica e un'altra area, classificata come "parco fluviale", così come la porzione di area compresa tra la citata sottozona D1 e lo svincolo della E45 e l'area a est della Senese Aretina. L'area triangolare compresa tra il troncone dell'ex via Libbia e la strada Senese Aretina è destinata a distributore carburanti, in corrispondenza all'attuale stazione di servizio, e a "parco fluviale"; sui fianchi del distributore esistente sono inoltre presenti due strade di uso pubblico. Una porzione dell'area retrostante il distributore risulta inoltre erroneamente classificata anch'essa come "parco fluviale".

Azioni di piano previste dalla variante

Al fine di perseguire gli obiettivi sopra illustrati si rende necessaria l'approvazione di una variante urbanistica che preveda una serie di interventi comportanti il riassetto della viabilità (con previsione di una rotatoria in corrispondenza dello svincolo della E45, potenziamento del tratto viario corrispondente al troncone dell'ex via Libbia, per l'accesso carrabile alla viabilità d'argine in sinistra idrografica del Tevere e agli insediamenti produttivi esistenti, la razionalizzazione delle immissioni sull'esistente area di servizio e su quella di progetto, anche attraverso la creazione di un muretto spartitraffico atto ad impedire la svolta a sinistra dalle due corsie della Senese aretina), l'ampliamento verso nord – est dell'attuale zona D1, consentendo la realizzazione di nuovi manufatti edilizi ad uso artigianale/industriale compatibili con i condizionamenti che derivano dallo studio idraulico. La stessa variante nell'area attualmente di proprietà comunale compresa tra l'ex via Libbia e la Senese aretina, a monte della stazione di servizio esistente, prevede anche la individuazione di un'area di sosta attrezzata ed un parcheggio pubblico che funzioni da parcheggio scambiatore in corrispondenza dell'accesso principale alla città ed all'uscita sud della E45.

La variante che si intende avviare sarà redatta anche ai sensi del combinato disposto dell'art. 59 della L.R. 28/2005 e successive modifiche ed integrazioni e dell'art. 2 del D.Lgs. 32/1998, che prevede che il Comune proceda alla razionalizzazione della rete di distribuzione e alla semplificazione del procedimento di autorizzazione di nuovi impianti su aree private attraverso l'individuazione dei criteri, requisiti e caratteristiche delle aree in cui tali impianti possono essere installati e dettando le norme applicabili a dette aree, ivi comprese quelle sulle dimensioni delle superfici edificabili. Gli interventi dovranno garantire la conformità al P.R.G. ed il rispetto delle prescrizioni concernenti la sicurezza sanitaria, ambientale e stradale, delle disposizioni per la tutela dei beni storici e artistici nonché delle norme di indirizzo programmatico delle regioni.

La presente variante, pertanto, nel rispetto delle citate normative, conferma le aree di distribuzione carburanti per autotrazione già individuate dal vigente strumento urbanistico nel nostro territorio comunale e individua una nuova area o "impianto stradale", ai sensi dell'art. 50 della L.R. 28/2005 e ss.mm.ii., in corrispondenza dell'ambito oggetto della presente variante e,

in particolare, della particella catastale 178 del foglio n. 77, anche al fine di garantire all'impianto esistente presso il Ponte del Tevere il superamento di alcuni aspetti di "parziale incompatibilità" rispetto alla normativa vigente (art. 53 ter della L.R. 28/2005 e ss.mm.ii.) determinati dall'estrema vicinanza ad incroci o accessi di rilevante importanza (svincolo E45) e ad un sistema di immissioni stradali sulla principale arteria di accesso alla città che danno adito a situazioni di pericolo.

A seguito dell'adozione della variante in data 21/04/2011 (nostro protocollo generale n. 6917) è pervenuta dal Genio Civile una richiesta di integrazioni in merito alle indagini geologiche ed idrauliche già depositate; tali integrazioni sono state trasmesse dal Servizio Urbanistica del Comune in data 05/10/2011 (nostro protocollo generale n. 15926). In data 19/10/2012 (nostro protocollo generale n. 16773) è pervenuto il parere favorevole del Genio Civile in merito agli esiti delle indagini geologiche così come integrate.

In data 10/05/2011 è pervenuto il Nulla Osta di S.N.A.M. rete gas che, in merito alla nuova area di distribuzione di carburante prevista dalla presente variante, prevede una serie di prescrizioni che dovranno essere rispettate nelle ulteriori fasi di attuazione dello stesso strumento urbanistico.

Durante la pubblicazione della variante adottata sono pervenute le osservazioni dei seguenti enti, società e cittadini:

- Osservazione n.1: Regione Toscana, pervenuta in data 05/07/2011 prot. 11266, fuori termine, articolata in tre punti;
- Osservazione n. 2: Piccini Paolo, pervenuta in data 24/05/2011 prot. 8833, articolata in cinque punti;
- Osservazione n. 3: Exxon Mobil – Esso Italiana, pervenuta in tre copie in data 10/06/2011 (due copie) prot. 9879 e 9891 e in data 15/06/2011 prot. 10120 fuori termine;
- Osservazione n. 4: Società R.F.V. Srl – Roberto Tizzi, pervenuta in data 10/06/2011 prot. 9903;
- Osservazione n. 5: Consulta Interprofessionale della Valtiberina Toscana, pervenuta in data 10/06/2011 prot. 9904

Le modifiche introdotte a seguito dell'accoglimento di alcune osservazioni hanno comportato la definizione di ulteriori prescrizioni per la compatibilità paesaggistica degli interventi (demolizione dei manufatti posti sulla fascia di rispetto assoluto del torrente Fiumicello, riduzione da 9 a 7 metri dell'altezza massima della palazzina uffici prevista nella zona D1.1, riduzione delle volumetrie previste nella nuova area di distribuzione carburanti). Sono state inoltre precisate le opere da realizzare negli eventuali stralci funzionali ed è stato rivisto l'ingombro della prevista nuova rotatoria per migliorare le caratteristiche funzionali della stessa.

PRESUMIBILI EFFETTI DELLA VARIANTE

Gli effetti attesi dalle azioni di piano sopradescritte consistono essenzialmente:

- nella riqualificazione del sistema della mobilità attraverso un insieme di interventi coordinati e connessi con quelli volti alla riqualificazione del comparto produttivo che riduca le attuali condizioni di pericolosità stradale;
- nella corretta impostazione degli interventi di trasformazione in rapporto alle criticità e sensibilità ambientali presenti nell'area e rappresentate soprattutto dalla pericolosità idraulica elevata I.3, desunta dalle indagini geologiche – idrauliche di supporto al P.S., dalla contiguità delle aree in questione con il sistema fluviale del Tevere e con la S.G.C. E45 e dall'attraversamento dell'area in questione della linea principale del metanodotto;
- nella riqualificazione funzionale e urbanistica del complesso produttivo in cui operano le società sopradescritte, che attualmente sono costrette ad esercitare le proprie attività all'interno di strutture nate in modo episodico e, quindi, non correttamente impostate sulla base del ciclo produttivo.

L'analisi degli effetti ha evidenziato alcune criticità con particolare riferimento alla interferenza con la linea del metanodotto di alta pressione, al rischio idraulico e, in misura minore, alla prossimità con i sistemi fluviali di Tevere (con la relativa fascia di vincolo paesaggistico) e Fiumicello e con lo svincolo della E45.

In merito al rischio idraulico il relativo studio ha messo in evidenza le opere e le modalità di attuazione degli interventi necessari per garantire condizioni di sicurezza; tali contenuti dello studio sono stati inseriti come prescrizioni nelle N.T.A. della presente variante.

Per ciò che riguarda poi la prossimità con aree sensibili dal punto di vista ambientale (Tevere e Fiumicello), con la S.G.C. E45 oltre che la interferenza con la linea del metanodotto di alta pressione e con la fascia di vincolo paesaggistico dei 150 metri dall'argine del Tevere sarà opportuna una valutazione contestuale dei progetti esecutivi delle opere da realizzare; tale valutazione potrà essere effettuata in modo congiunto nell'ambito di un'apposita Conferenza dei Servizi convocata, ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater della L. 241/90 e ss.mm.ii., dal Comune e a cui saranno invitati tutti i soggetti pubblici interessati. Nell'ambito di tale Conferenza dei Servizi potrà essere precisato anche il perimetro dell'area di compensazione da scavare, nel rispetto delle prescrizioni definite nella Relazione idraulica allegata alla presente variante, garantendo che tale area sia compatibile con la normativa della fascia di rispetto stradale dello svincolo della E45.

Le modifiche introdotte in fase di controdeduzione hanno comportato:

- una riduzione dell'impatto degli interventi previsti ad est della strada Senese 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;
- 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;
- 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;
- 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. Si è ritenuto pertanto che la variante, così come modificata dalle proposte di controdeduzione sopra illustrate, rispondesse all'esigenza 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.

Poiché però tale nuovo assetto della rotatoria interferiva con appezzamenti di altre proprietà che al momento della adozione non erano interessate dalla variante si è ritenuto che, a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni di cui alla Del.C.C. n. 69 del 18/06/2012, la variante dovesse essere ripubblicata per consentire la eventuale presentazione di osservazioni limitatamente all'area occupata dalla nuova previsione della rotatoria.

A seguito di tale ripubblicazione parziale sono pervenute quattro osservazioni da parte di enti e cittadini:

Osservazione n.1: Piccini Paolo, pervenuta in data 24/09/2012, prot. gen. n. 13927;

Osservazione n.2: Piccini Paolo, pervenuta in data 11/10/2012 prot. gen. n. 15074;

Osservazione n.3: Società R.F.V. Srl, pervenuta in data 15/10/2012 gen. n. prot. 15245;

Osservazione n.4: ExxonMobil – Esso italiana, pervenuta in data 19/10/2012 prot. gen. n. 15499, ma anticipata via fax in data 15/10/2012 e, quindi, da considerare nei termini; ed è stata formulata un'osservazione da parte dell'Ufficio di Piano del Comune.

A seguito di tali osservazioni sono state integrate le norme della presente variante con precisazioni in merito alle prescrizioni da rispettare per la fascia di tutela assoluta del Tevere nella zona F11.2 e a quelle definite da SNAM; si è prevista la possibilità di realizzare un servizio igienico per i dipendenti nella zona F11.2 e sono state precisate le modalità di progettazione della nuova rotatoria anche per ciò che riguarda le opere necessarie per l'adeguamento delle viabilità esistenti di accesso ai fondi agricoli.