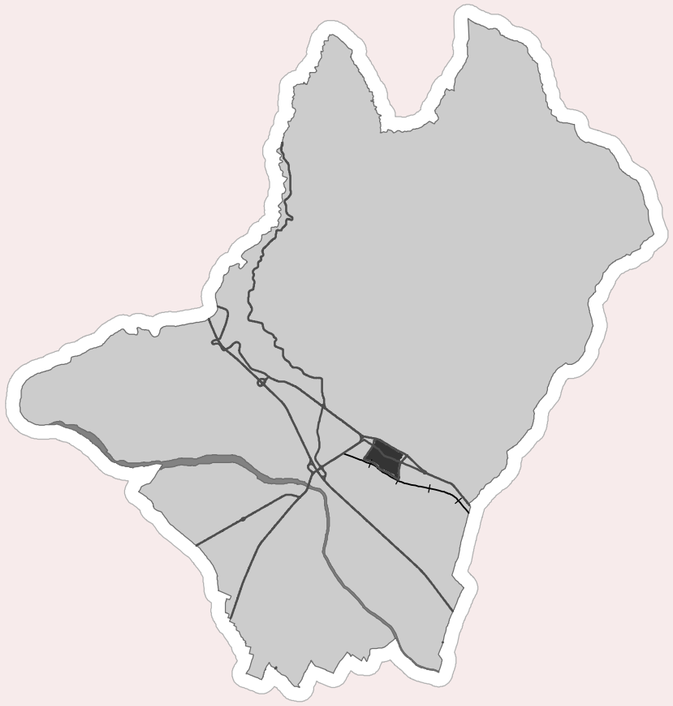
COMUNE DI SANSEPOLCRO

(Provincia di Arezzo)

V.06 - Variante al P.R.G. relativa a modifiche delle perimetrazioni di zone C e delle aree contermini: V06.1 Zona C in via Sangallo, V06.2 Zone C in via Dante Alighieri



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: marzo 2012

Allegato C

CONTRODEDUZIONI ALLA OSSERVAZIONE PRESENTATA ALLA VARIANTE V06 – VARIANTE AL PRG PER RIPERIMETRAZIONE DI ZONE C E DELLE AREE CONTERMINI – ADOTTATA CON DEL. C.C. N. 7 DEL 28/02/2011 (scad. Oss. 30/04/2011)

Numero identificativo	*Protocollo gen.*	*Data prot.*	*Richiedente*	*Oggetto della osservazione*	*Parere tecnico*	*Modifiche normative Si/no*	*Modifiche cartografiche Si/no*	*Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)*
1	**8812**	**24/05/2011 FUORI TERMINE** (termine per la presentazione di osservazioni 30/04/2011)	**Regione Toscana**	a) Contributo fornito contestualmente per tre varianti: V03, V04, V06. La Regione ribadisce di valutare attentamente l'opportunità di attivare numerose varianti anticipatorie del R.U. sulla base della effettiva necessità di attivare interventi ritenuti indifferibili.	a) **Non accoglibile** il contributo in questo caso in quanto la variante V06 è finalizzata esclusivamente a rendere le previsioni di alcune zone di espansione, già previste nel P.R.G. fin dal 2001, fattibili e coerenti con le previsioni del P.S., con ricadute anche di interesse generale, con particolare riferimento a quanto previsto nella lottizzazione a est della piscina e, in parte, anche nella lottizzazione del Trebbio.	**No**	**No**	
				b) In merito alla zona C in via Dante Alighieri – V06.2, la Regione suggerisce di verificare l'intervento alla luce dei contenuti della specifica scheda di paesaggio del P.I.T., integrando le prescrizioni della variante con ulteriori criteri volti al corretto inserimento paesaggistico.	**b) Accoglibile.** La scheda di paesaggio della Valtiberina contenuta nel P.I.T. contiene indicazioni generali sulla corretta gestione dei beni naturalistici e storico-culturali della collina di Sansepolcro. Con particolare riferimento ai caratteri paesaggistici di pregio che possono ritrovarsi nell'area oggetto della variante V06.2, il P.I.T. definisce ad esempio norme di tutela per il reticolo minore delle acque, quali il fosso di Belvedere, da tutelare come corridoi ecologici da conservare e ripristinare come sistemi fluviali continui anche con l'impianto di fasce alberate e la sistemazione delle strade e canali. A tal fine il P.I.T. prevede che la pianificazione comunale individui il reticolo idraulico minore e le parti alterate e contrasti la diffusione di funzioni urbane (sistemi insediativi, produttivi e infrastrutturali) nel territorio rurale favorendo il consolidamento dei tessuti urbani storici e una attenta e controllata pianificazione della rete infrastrutturale. *I comuni inoltre sono tenuti ad indicare specifiche regole edilizie per le formazioni residenziali di frangia e a disporre che sia specificatamente controllata la qualità progettuale dei nuovi insediamenti in rapporto al riconoscimento degli elementi "identitari locali" nonché la dimensione dell'intervento in rapporto alla consistenza dell'insediamento esistente senza tuttavia escludere linguaggi architettonici contemporanei di qualità*. Tenendo conto di quanto sopra riportato la presente variante ha già definite regole di insediamento che tengano conto dei peculiari caratteri paesaggistico - ambientali dell'area in questione (Definizione di altezze massime compatibili con la natura dei luoghi, tutela del segno geografico del fosso di Belvedere che potrà subire solo lievi rettifiche e sui cui fianchi dovranno essere previste fasce di rispetto da sistemare come percorsi ciclopedonali con impianto di vegetazione ripariale). Si ritiene comunque di accogliere il contributo della Regione integrando le norme tecniche della variante con la seguente prescrizione: "*gli edifici dovranno essere progettati con soluzioni architettoniche ispirate alla tradizione della architettura storica del luogo, con volumi semplici e materiali tradizionali (murature intonacate e tinteggiate con colori terrosi, finiture in pietra, mattone o legno). Dovranno essere adottate soluzioni impiantistiche che prevedano efficaci soluzioni di risparmio energetico ed il recupero delle acque piovane per usi non potabili*". Si ritiene inoltre opportuno inserire delle prescrizioni anche sulle modalità di realizzazione degli spazi aperti di pertinenza e delle recinzioni.	**Sì** (vedi estratto modifiche ale norme dell'Allegato C1)	**No**	
2	**6960**	**21/04/2011**	**Nuove Acque**	Osservazioni tecniche pervenute come contributo all'avvio del procedimento	a) **Accoglibile** tale contributo prescrivendo, nelle N.T.A. della variante, lo spostamento delle fognature esistenti come segnalato nel contributo	**Sì** (vedi estratto	**No**	

CONTRODEDUZIONI ALLA OSSERVAZIONE PRESENTATA ALLA VARIANTE V06 – VARIANTE AL PRG PER RIPERIMETRAZIONE DI ZONE C E DELLE AREE CONTERMINI – ADOTTATA CON DEL. C.C. N. 7 DEL 28/02/2011 (scad. Oss. 30/04/2011)

Numero identificativo	*Protocollo gen.*	*Data prot.*	*Richiedente*	*Oggetto della osservazione*	*Parere tecnico*	*Modifiche normative Si/no*	*Modifiche cartografiche Si/no*	*Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)*
				della presente variante. **a) V06.1 – Zona C in via Sangallo.** L'intervento può essere realizzato previo spostamento delle fognature esistenti. La zona è inoltre servita dall'acquedotto e per l'approvvigionamento idrico sarà sufficiente predisporre gli allacci.	tecnico prima del rilascio dei permessi di costruire sui singoli lotti.	modifiche alle norme dell'Allegato C1))		
				b) V06.2 - Zona C di via Dante Alighieri. L'ente invita il soggetto attuatore a concordare la regimazione delle acque meteoriche per l'intera zona della lottizzazione, in quanto il reticolo fognario esistente è in grado di recepire le sole acque nere; la zona risulta servita dall'acquedotto.	**b) Accoglibile** tale contributo prescrivendo che prima della adozione dei relativi piani di lottizzazione venga richiesto l'apposito parere a Nuove Acque in quanto nell'area il sistema fognario esistente è inadeguato a sopportare un incremento del carico urbanistico e va pertanto adeguato.	**Sì** (vedi estratto modifiche alle norme dell'Allegato C1)	**No**	
3	**6975**	**21/04/2011**	**Boncompagni Domenico e Alessio**	Osservazione relativa alla variante **V06.1 – zona C a Sangallo.** Si richiede: a) di perimetrare la strada di P.R.G. sul confine dei lotti di proprietà dei richiedenti, in conformità a quanto precedentemente stabilito dai tecnici comunali con picchettamento effettuato sul posto e in base a cui è stato realizzato, dal medesimo richiedente, un muro di recinzione della rispettiva proprietà e che risulta incompatibile con le previsioni della presente variante.	a) **Accoglibile** attraverso la lieve traslazione della zonizzazione della variante a sud-ovest e alle seguenti condizioni: - la zona attualmente individuata come Bs e B2.1 siano ricomprese nel comparto attuativo minimo n. 3 in modo che le stesse concorrano alla realizzazione della viabilità di accesso alla lottizzazione nel tratto perpendicolare a via Sangallo; il permesso a costruire cui si riferisce il successivo punto b) della presente osservazione sarà rilasciato solo a seguito della realizzazione di tale viabilità; - l'ampliamento della superficie delle citate zone B a monte di tale viabilità conseguente alla traslazione effettuata non comporti incremento dell'attuale potenzialità edificatoria. A tale fine sono quindi state individuate la zona Bs, che ha già esaurito il suo indice e quindi viene considerata satura, e la zona B2.1 cui viene attribuita la volumetria massima 2.156 mc. come previsto attualmente dal P.R.G. nel lotto ancora libero.	**Sì** (vedi estratto modifiche alle norme dell'Allegato C1)	**Sì** (vedi estratto modifiche cartografiche dell'Allegato C1)	
				b) di rilasciare il permesso a costruire del nuovo edificio plurifamiliare, in considerazione del fatto che è stata depositata una variante al progetto originario con aumento della distanza del fabbricato dal confine stradale.	b) **Non pertinente** in quanto la richiesta si riferisce ad una zona B che non risulta interessata dalla presente variante se non in modo indiretto (poiché l'accessibilità a tale area è garantita da una viabilità che rientra nell'ambito interessato dalla variante). Il rilascio del permesso di costruire richiesto potrà avvenire nel rispetto delle vigenti norme in materia di fasce di rispetto stradale.	**No**	**No**	
				c) inserire all'interno del comparto di attuazione della variante il tratto di via Sangallo dal sottopasso fino a via XIX marzo, in modo da ottenere una complessiva riorganizzazione del traffico.	c) **Non accoglibile** in questa fase in quanto si tratterebbe di un'opera extracomparto i cui oneri dovrebbero gravare quasi completamente sul Comune essendo i soggetti attuatori privati interessati dalla presente variante già impegnati dalla stessa a realizzare altre opere di urbanizzazione.	**No**	**No**	
				d) allargare via Sangallo in prossimità dell'innesto con via XIX marzo ad almeno 10 mt, prevedendo anche una rotatoria;	d) **Non accoglibile** per le motivazioni di cui al precedente punto.	**No**	**No**	

CONTRODEDUZIONI ALLA OSSERVAZIONE PRESENTATA ALLA VARIANTE V06 – VARIANTE AL PRG PER RIPERIMETRAZIONE DI ZONE C E DELLE AREE CONTERMINI – ADOTTATA CON DEL. C.C. N. 7 DEL 28/02/2011 (scad. Oss. 30/04/2011)

Numero identificativo	*Protocollo gen.*	*Data prot.*	*Richiedente*	*Oggetto della osservazione*	*Parere tecnico*	*Modifiche normative Si/no*	*Modifiche cartografiche Si/no*	*Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)*
				e) ridisegnare e ridistribuire con maggiore razionalità l'attuale parcheggio limitrofo all'incrocio.	e) **Non accoglibile** per le motivazioni di cui al precedente punto c).	**No**	**No**	
3 bis			**Servizio Urbanistica**	1. Si suggerisce, al fine di ridurre il più possibile i costi delle opere di urbanizzazione, di eliminare dal comparto minimo di attuazione unitaria n. 4 il parcheggio terminale posto a sud della zona C3P prevista presso via Sangallo, includendolo comunque all'interno dell'ambito interessato dalla presente variante; 2. Si ritiene opportuno prevedere che anche il lotto già edificato in zona B2P, posto a nord della zona C3P e affacciato anche su via Sangallo, al fine di non incrementare le volumetrie come conseguenza della traslazione della viabilità di progetto più a sud, sia individuato come zona B2.2 con la volumetria massima calcolate coma da P.R.G. attualmente vigente analogamente a quanto previsto in accoglimento della osservazione n. 3 a. 3. Nella attuazione degli interventi edificatori relativi ai comparti 3 e 4 della variante in via Sangallo venga ricavata una superficie a parcheggi pubblici pari alla somma di quelli derivanti dalla applicazione degli standards di cui al D.M. 1444/68 maggiorati di una superficie di 560 mq., che deriva da una carenza di standards pregressa dovuta all'attuazione di interventi di ampliamento del contiguo supermercato; 4. Si suggerisce di fondere i comparti individuati in fase di adozione con i numeri 6 e 7 e di individuare l'area corrispondente come zona F2.1, in cui sono ammessi gli interventi edificatori già consentiti in fase di adozione e sono ricompresi anche gli spazi a standards per parcheggi pubblici e per parcheggi privati da localizzare, in fase attuativa, in posizione concordata con il	**1, 2, 3, 4: Accoglibili** attraverso specifiche integrazioni e modifiche alle norme e alla tavola cartografica	**Sì** (vedi estratto modifiche alle norme dell'Allegato C1)	**Sì** (vedi estratto modifiche cartografiche dell'Allegato C1)	

CONTRODEDUZIONI ALLA OSSERVAZIONE PRESENTATA ALLA VARIANTE V06 – VARIANTE AL PRG PER RIPERIMETRAZIONE DI ZONE C E DELLE AREE CONTERMINI – ADOTTATA CON DEL. C.C. N. 7 DEL 28/02/2011 (scad. Oss. 30/04/2011)

Numero identificativo	*Protocollo gen.*	*Data prot.*	*Richiedente*	*Oggetto della osservazione*	*Parere tecnico*	*Modifiche normative Si/no*	*Modifiche cartografiche Si/no*	*Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)*
				Comune. 5. Si ritiene opportuno riportare nella planimetria alla scala 1/2000, che figura nelle N.T.A. della presente variante, la fascia di rispetto della ferrovia che interessa le porzioni sud dei comparti 4, 5 e 6 in modo da evidenziare che, per gli interventi di trasformazione edilizia che vi ricadono, dovrà essere richiesta apposita autorizzazione all'ente gestore della ferrovia.				
4	**6131**	**11/04/2011**	**Pasqui Pier Luigi**	**Osservazione relativa alla zona C in via Dante Alighieri – V06.2** a) Il richiedente chiede di riconsiderare il progetto di lottizzazione da lui proposto all'A.C. e perfezionato nel periodo 2008-2010 e di pronunciarsi in merito, sulla base degli elaborati a suo tempo richiesti dall'A.C. e da lui presentati, anziché procedere con la soluzione prevista dalla presente variante che, a suo parere, appare di difficile realizzazione in quanto coinvolge anche terreni di proprietari diversi dai lottizzanti e non garantisce l'accessibilità dei singoli lotti dalla strada pubblica.	a) **Accoglibile in parte** prevedendo che l'area da destinare a parcheggi possa essere sistemata anche in altra localizzazione rispetto a quanto riportato, con valore indicativo, nelle norme della variante.	**Sì** (vedi estratto delle modifiche alle norme dell'Allegato C1)	**No**	
				b) Il richiedente inoltre non concorda con le specifiche prescrizioni della variante, e, in particolare, con la previsione di mantenere a cielo aperto il fosso di Belvedere;	**b)** **Non accoglibile** in quanto la presente variante, in merito al fosso di Belvedere, ha definito prescrizioni che recepiscono quelle del parere del Genio Civile pervenuto già in fase di avvio del procedimento del presente strumento urbanistico; la progettazione di dettaglio delle opere di sistemazione del citato fosso dovranno pertanto rispettare le prescrizioni definite per poter ottenere il necessario parere favorevole da parte del Genio Civile.	**No**	**No**	
				c) Si chiede che venga rimosso il divieto relativo alla realizzazione di garage interrati e rampe esterne;	**c)** **Accoglibile** modificando le norme e quindi cancellando il divieto di realizzare garage interrati stante la specifica dimensione dei lotti e quindi per garantire più congrui rapporti tra superfici coperte e dimensioni dei lotti.	**Sì** (vedi estratto modifiche alle norme dell'Allegato C1)	**No**	
				d) Si chiede che venga modificato la norma che ha comportato la riduzione dell'altezza massima da 10,5 metri a 7 m.	**d)** **Non accoglibile** in quanto tale riduzione dell'altezza massima risulta elemento atto a garantire la coerenza della presente variante con le norme del P.I.T. e risulta necessaria al perseguimento di un migliore inserimento paesaggistico ambientale della lottizzazione.	**No**	**No**	
5	**7298**	**28/04/2011**	**Canicchi Luigi e Lucia; Mercati Paola**	**Osservazione relativa alla zona C in via Dante Alighieri – V06.2** Si richiede:	1) **Accoglibile** modificando come richiesto lo schema di assetto planimetrico riportato nelle N.T.A. e la tavola di inquadramento urbanistico della variante tenendo anche conto dell'accoglimento della osservazione di	**Sì** (vedi estratto modifiche alle	**Sì** (vedi estratto modifiche	

CONTRODEDUZIONI ALLA OSSERVAZIONE PRESENTATA ALLA VARIANTE V06 – VARIANTE AL PRG PER RIPERIMETRAZIONE DI ZONE C E DELLE AREE CONTERMINI – ADOTTATA CON DEL. C.C. N. 7 DEL 28/02/2011 (scad. Oss. 30/04/2011)

Numero identificativo	*Protocollo gen.*	*Data prot.*	*Richiedente*	*Oggetto della osservazione*	*Parere tecnico*	*Modifiche normative Si/no*	*Modifiche cartografiche Si/no*	*Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)*
				1) di modificare il comparto di attuazione 1 mantenendo la superficie complessiva di mq. 3008 al fine di poter attuare l'intervento a suo tempo concordato tra il richiedente e l'A.C. (vedi allegato 8);	cui al successivo punto b); la superficie del comparto risulta però inferiore a quanto dichiarato nella osservazione.	norme dell'Allegato C1)	cartografiche dell'Allegato C1)	
				2) che l'area classificata come "nuove aree residenziali" sia ampliata fino al limite nord di proprietà dei richiedenti o in subordine, tale limite venga almeno spostato al filo degli edifici, come rappresentato nell'allegato 8;	2) **Accoglibile** la seconda proposta che consiste nello spostamento verso monte del limite nord-est dell'area definita "nuove aree residenziali" fino ad una distanza di 5 metri dalla recinzione esistente posta sul confine nord-est dell'area in questione. Tale modifica può essere ritenuta rettifica di modesta entità delle perimetrazioni effettuate dal P.S. nel passaggio dalla scala 1/5000 a quella di maggiore dettaglio del 2000. La differenza tra l'allineamento di tale confine nella variante adottata e quello della versione controdedotta risulta di 3,6 metri.	**Sì** (vedi estratto modifiche alle norme dell'Allegato C1)	**Sì** (vedi estratto modifiche cartografiche dell'Allegato C1)	
				3) di spostare il perimetro del "comparto di attuazione unitaria C3.1a" al limite del verde pubblico, trasformando l'area a verde privato in zona agricola E6, mantenendola quindi fuori dal P.di L.	3) **Accoglibile** come conseguenza dell'accoglimento della osservazione di cui al precedente punto a). Si coglie inoltre l'occasione per precisare la zonizzazione di P.R.G. ovvero dell'area a verde pubblico in sinistra del Fosso di Belvedere che viene individuato come sottozona "G6 a giardini pubblici" (al posto della sottozona E6 che figurava nella variante adottata) e l'area di risulta sottostante che viene individuata come "verde privato" in luogo, anche in questo caso della precedente classificazione come zona E6.	**No**	**Sì** (vedi estratto modifiche cartografiche dell'Allegato C1)	
				4) che venga eliminata la norma che vieta la realizzazione di garage interrati	4) **Accoglibile** modificando le norme e quindi cancellando il divieto di realizzare garage interrati stante la specifica dimensione dei lotti e quindi per garantire più congrui rapporti tra superfici coperte e dimensioni dei lotti.	**Sì** (vedi estratto modifiche alle norme dell'Allegato C1)	**No**	
5 bis			**Servizio Urbanistica**	Si suggerisce in via Dante Alighieri di includere nei comparti attuativi anche le viabilità di accesso e gli interventi per il loro adeguamento ed evidenziare nel comparto 1 l'area destinata a parcheggi pubblici	**Accoglibile** modificando il perimetro dei comparti nelle tavole e nello schema di assetto avente valore normativo.	**Sì** (vedi estratto modifiche alle norme dell'Allegato C1)	**Sì** (vedi estratto modifiche cartografiche dell'Allegato C1)	
6	**7350**	**29/04/2011**	**Botta Alessandro e Venturi Valerio**	**Osservazione relativa alla zona C in via Dante Alighieri – V06.2** Si richiede di spostare il corso del fosso di Belvedere il più lontano possibile dalle proprietà dei richiedenti, ad una distanza minima di almeno 5 m. tra ciglio del canale e muretti di recinzione esistenti considerando come allineamento verso le abitazioni quello relativo alla recinzione della proprietà Venturi.	**Accoglibile in parte** integrando le norme della presente variante con la prescrizione che la soluzione del tracciato proposto per il fosso di Belvedere, nell'ambito dei piani attuativi riguardanti le due aree oggetto della presente variante, oltre che essere efficace e corretta dal punto di vista idraulico (su cui dovrà esprimersi con parere favorevole il Genio Civile e, eventualmente, il Servizio Difesa del suolo della Provincia), preveda anche una congrua distanza dalle recinzioni delle abitazioni esistenti poste a est dell'area in questione.	**Sì** (vedi estratto modifiche alle norme dell'Allegato C1)	**No**	