



## **Variante semplificata al R.U. n.8.BIS**



**ALLEGATO C**

## **ESAME DEI CONTRIBUTI ED OSSERVAZIONI PERVENUTI E PARERI IN MERITO**



### **COMUNE DI SANSEPOLCRO**

Provincia di Arezzo

#### **SINDACO**

Mauro Cornioli

#### **ASSESSORE ALL'URBANISTICA**

Luca Galli

#### **RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Arch. Maria Luisa Sogli

#### **GARANTE DELLA INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE**

Geom. Gianluca Pigolotti

#### **UFFICIO DI PIANO**

Arch. Ilaria Calabresi  
Arch. Maria Luisa Sogli

Luglio 2018

Adozione: Del.C.C. n. 37 del 09/04/2018  
Approvazione parziale

**VARIANTE SEMPLIFICATA N. 08.BIS AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA ADOTTATA CON D.C.C. n. 37 del 09/04/2018 –  
Esame delle osservazioni pervenute e pareri in merito**

N°	Protocollo gen. e data	Identificazione catastale	Richiedente	Oggetto	Parere tecnico	Modifiche cartografiche o agli elaborati testuali Si/no	Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)
01	10574 Del 06/06/ 2018		REGIONE TOSCANA	CONTRIBUTO AI SENSI DELL'ART. 53 della L.R. 65/2014 (che prevede: "Ai fini dell'esercizio delle funzioni ad essi attribuite dalla presente legge, Regione, province, città metropolitana e comuni collaborano, in rapporto reciproco di sinergia, favorendo lo scambio delle conoscenze per il miglioramento progressivo della qualità tecnica di tutti gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica e l'omogeneità dei criteri metodologici, nonché per l'efficacia dell'azione amministrativa")			
				Si segnala che la Regione è già intervenuta nell'area in questione al fine di assicurare la piena conformità urbanistica del previsto secondo ponte sul Tevere che è stata assicurata dal Comune di Sansepolcro con la variante urbanistica di cui è stato pubblicato l'avviso di approvazione nel B.U.R.T. n.29 del 19/07/2017.	<b>NON SI TRATTA NÉ DI OSSERVAZIONE E NÉ DI CONTRIBUTO: Nulla da rilevare e quindi da votare in quanto la presente variante non modifica gli strumenti vigenti che disciplinano l'area destinata alla realizzazione del secondo ponte sul Tevere</b>		
02	10462 Del 05/06/ 2018	foglio 76 partt. 428, 779 e 1041	Valerio Giovagnini per conto di EURO INFISSI SRL	1) si chiede una riduzione della profondità della fascia di "Verde privato vincolato di valore ambientale" fino alla larghezza di 10.00 metri con la piantumazione di essenze in modo regolare lungo il confine nord-ovest in prossimità dell'area residenziale  2) si chiede inoltre una modesta ridefinizione del comma 9 dell' art. 48 "Verde privato vincolato di valore ambientale", in cui si definisce in modo più razionale la tipologia e le modalità di piantumazione della schermatura verde  3) si chiede infine la trasformazione in zona D/1 "Tessuti Produttivi o commerciali" di cui all'art. 47 delle NTA del R.U.C. dell'area eccedente la previsione a Verde privato vincolato di valore ambientale", in cui non si potrà costruire ma utilizzare come area di	1) si ritiene l'osservazione <b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b> prevedendo un'integrazione al comma 9 dell'art. 48 in cui sia ammessa anche nelle aree a "Verde privato vincolato di valore ambientale" la possibilità di realizzare in tali aree sistemazioni permeabili a prato o con ghiaia che non potranno essere adibiti a stoccaggio di materiale derivante o utilizzato per le attività produttive e con l'obbligo di prevedere una fascia della profondità di almeno 10 metri lungo il confine verso le aree residenziali da piantumare con essenze arbustive e arboree da disporre in modo da realizzare una cortina vegetale fitta, continua e sempreverde  2) <b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b> con le modalità previste al precedente punto 1.  3) <b>NON ACCOGLIBILE</b> in quanto tale richiesta di ampliamento della zona D1 (con indice di 3 mc/mq) incrementerebbe ulteriormente il dimensionamento dell'area entrando in contrasto con quanto previsto dal P.S. non consentirebbe di imporre aree in cui non è possibile costruire se non con classificazione diversa come è appunto avvenuto con l'individuazione della zona a "Verde privato vincolato di valore ambientale"; nella versione della variante adottata erano invece state conciliate la esigenza di potenziamento dell'azienda con	<b>SI</b>          <b>NO</b>    <b>NO</b>	SEDUTA DEL 11/07/2018 La Commissione esprime <b>PARERE FAVOREVOLE</b> all'unanimità Favorevoli: Gallai, Del Siena, Muriqi, Laurenzi, Giunti Contrari: Astenuti:

**VARIANTE SEMPLIFICATA N. 08.BIS AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA ADOTTATA CON D.C.C. n. 37 del 09/04/2018 –**

**Esame delle osservazioni pervenute e pareri in merito**

<b>N°</b>	<b>Protocollo gen. e data</b>	<b>Identificazione catastale</b>	<b>Richiedente</b>	<b>Oggetto</b>	<b>Parere tecnico</b>	<b>Modifiche cartografiche o agli elaborati testuali Si/no</b>	<b>Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)</b>
				sosta e movimentazione dei materiali per la produzione	quella di mantenimento di un'area a verde che funga da cuscinetto verso le aree residenziali più prossime. Nell'allegato grafico all'osservazione l'area in cui si chiede di non costruire è individuata come "Tessuti produttivi e commerciali" privi di indice; si reputa comunque che tale soluzione comporti il possibile incremento delle superfici impermeabili e la possibile creazione di aree anche di stoccaggio materiali che si reputano comunque incongrue rispetto alle risultanze della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS nell'ambito della quale si è richiesto di limitare il più possibile la estensione delle aree impermeabilizzate e dei possibili rischi anche di incendio di materiali stoccati in aree prossime ai tessuti residenziali.		
03	10626 Del 07/06/ 2018	Foglio 82 particelle 126, 165, 170, 602, 627	Brendolan Renato per conto di MaxiDi S.r.l.	1) In via prioritaria si chiede che la TRpr 12 a già individuata venga estesa fino al confine sud-est della proprietà includendo anche la porzione che ricade all'interno del vincolo paesaggistico	1) <b>NON ACCOGLIBILE</b> nell'ambito del presente procedimento poiché la variante dovrebbe invece seguire l'iter degli articoli 17, 19 e 20 della L.R. 65/2014 nonché le procedure di cui all'Accordo ai sensi dell'art. 31 comma 1 della L.R. 65/2014 tra Regione Toscana e Ministero dei Beni ed attività culturali del 17/05/2018. Si rimanda comunque al decisore politico la volontà di attivare tali procedure successivamente all'approvazione della presente variante.	<b>NO</b>	La Commissione esprime <b>PARERE FAVOREVOLE</b> all'unanimità Favorevoli: Gallai, Del Siena, Muriqi, Laurenzi, Giunti Contrari: Astenuti:
				2) in via subordinata si chiede di estendere la TRpr 12.a già individuata a tutti i terreni di proprietà non interessati dal vincolo paesaggistico	2) <b>ACCOGLIBILE</b> attraverso la estensione di tale TRpr per una superficie di circa 3.000 mq. che comporta un incremento della SUL produttiva di mq. 1.200 per spazi integrativi a servizio della medesima unica attività produttiva e quindi senza incremento significativo delle pressioni sulle risorse ambientali coinvolte ad eccezione della componente suolo. L'accoglimento di tale osservazione, per omogeneità di trattamento comporta un piccolo ampliamento anche della adiacente TRpr12.b. L'accoglimento di tale osservazione comporta la necessità di adeguamento della Relazione di Fattibilità geologica, sismica ed idraulica, dell'Elab. 01 – Documento preliminare per la procedura di assoggettabilità a V.A.S. semplificata di cui all'art. 22 della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii., dell' Elab. 02 – Disciplina del territorio urbanizzato – Stato attuale e modificato e dell'elaborato Elab. 04 – Schede normative, di indirizzo progettuale e di VAS per le TRpr12.a, TRpr12.b, TRpr13 e di una nuova valutazione da parte della dell'Autorità competente per la VAS in riferimento al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS. Vi è quindi la necessità di ripubblicare tali elaborati.	<b>SI</b>	
				3.a) si chiede in via prioritaria di ripristinare nell'area in questione i parametri e le modalità di attuazione del previgente PRG ovvero lf: 3 mc/mq RC= 60% Hmax=12 metri Ds= 5 metri Modalità di Attuazione: intervento diretto	3.a) <b>NON ACCOGLIBILE</b> in quanto la presente area TRpr12.a non può essere considerata un'area di "completamento" ma si configura come area agricola in cui è previsto un nuovo impegno di suolo libero da attuare alle medesime condizioni di tutte le altre TRpr individuate dal R.U.	<b>NO</b>	

**VARIANTE SEMPLIFICATA N. 08.BIS AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA ADOTTATA CON D.C.C. n. 37 del 09/04/2018 –**

**Esame delle osservazioni pervenute e pareri in merito**

N°	Protocollo gen. e data	Identificazione catastale	Richiedente	Oggetto	Parere tecnico	Modifiche cartografiche o agli elaborati testuali Si/no	Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)
				3.b) in via subordinata si chiede di modificare le modalità di attuazione della TRpr12.a in modo che la stessa sia attuabile in modo completamente autonomo e svincolato dalla TRpr12.b	3.b) <b>ACCOGLIBILE</b> esplicitando meglio, all'interno della relativa scheda normativa, la modalità di attuazione degli interventi nella TRpr12.a che potranno essere realizzati in modo completamente autonomo e svincolato dalla TRpr12.b	<b>SI</b>	
04	10636 Del 07/06/ 2018	Foglio 71 particelle 204,276, 1001,587, 952 Foglio 82 particelle 17, 73, 182, 214, 591, 592	Meoni Natale Primo e Franco	Si chiede a) un ridimensionamento generale della "TRpr13 Cà di Fico" con una superficie territoriale che insiste nella sola proprietà Meoni senza l'inclusione di altre proprietà: - Superficie Territoriale: 5.900 mq - SUL 2.360 mq. (indice pari al 40%) La nuova "TRpr13 Cà di Fico", manterrà la stessa impostazione tipologica di quella adottata, non precludendone una sua successiva attuazione, con un fronte-strada lungo la S.S. Senese Aretina ridotto a 62,80 mt anziché 76,00 mt. e perimetrando l'area di trasformazione escludendo la nuova viabilità. L'impegno assunto il 19.10.2017 per la cessione gratuita del terreno per la realizzazione della nuova viabilità di circa 1350 mq. (che sarà posta al di fuori della "TRpr13 Cà di Fico"), rimane valido	a) <b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b> con ridimensionamento della TRpr come richiesto ma confermando la viabilità di accesso già prevista che potrà essere ridotta in lunghezza, andando per ora a servire solo l'area della TRpr13, ma con cessione gratuita al comune della restante parte anche non compresa nel perimetro della TRpr13. Lungo la Senese Aretina sarà invece prescritta la sola cessione dell'area da destinare a eventuale futura pista ciclabile. Tale modifica comporta però la necessità di adeguamento e riadozione della Relazione di Fattibilità geologica, sismica ed idraulica, dell'Elab. 01 – Documento preliminare per la procedura di assoggettabilità a V.A.S. semplificata di cui all'art. 22 della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii., dell' Elab. 02 – Disciplina del territorio urbanizzato – Stato attuale e modificato e dell'elaborato Elab. 04 – Schede normative, di indirizzo progettuale e di VAS per le TRpr12.a, TRpr12.b, TRpr13 e conseguente ripubblicazione, per dare l'opportunità alle altre proprietà che rientrano all'interno del perimetro della versione adottata della "TRpr13 Cà di Fico" ed escluse dalla modifica, di poter presentare osservazione	<b>SI</b>	SEDUTA DEL 11/07/2018 La Commissione esprime <b>PARERE FAVOREVOLE</b> a maggioranza Favorevoli: Gallai, Del Siena, Muriqi, Giunti Contrari: Astenuiti: Laurenzi
				b) Il mantenimento dell' attuale accesso lungo la S.S. Senese Aretina	b) <b>NON ACCOGLIBILE</b> in quanto in conflitto con le prestazioni di sicurezza della strada Senese Aretina; tale soluzione infatti non si configura come mantenimento dell'attuale accesso, originato da esigenze agricole, ma come previsione di un nuovo innesto carrabile a servizio di un'area produttiva di espansione in contrasto con le previsioni anche del Piano Strutturale vigente.	<b>NO</b>	
				c) La possibilità di realizzare di una viabilità privata che da Via degli Industriali disimpegnerà il lotto edificabile	b) <b>NON ACCOGLIBILE</b> in quanto non conforme con le previsioni di assetto viario per l'area in questione contenute nel Piano Strutturale vigente	<b>NO</b>	
				d) La possibilità di introdurre la destinazione d'uso non solo produttiva ma anche commerciale (nel limite del 20% della capacità edificatoria)	c) <b>ACCOGLIBILE</b> l'introduzione della destinazione commerciale per sole medie strutture di vendita o per la vendita di prodotti ingombranti	<b>SI</b>	

**VARIANTE SEMPLIFICATA N. 08.BIS AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA ADOTTATA CON D.C.C. n. 37 del 09/04/2018 –**

**Esame delle osservazioni pervenute e pareri in merito**

<b>N°</b>	<b>Protocollo gen. e data</b>	<b>Identificazione catastale</b>	<b>Richiedente</b>	<b>Oggetto</b>	<b>Parere tecnico</b>	<b>Modifiche cartografiche o agli elaborati testuali Si/no</b>	<b>Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)</b>
05	10804 Del 11/06/2018 Fuori termine	Foglio 82 particelle 585	SCARTONI ERICA	<p>a) Si chiede la inclusione del terreno nel Regolamento Urbanistico con i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie Territoriale: 4.707,00 mq, così ripartiti:</li> <li>- ARC 526,00 mq</li> <li>- Verde Privato Vincolato 1.320,00 mq</li> <li>- ARS 2.861,00 mq</li> <li>-SUL 1.412.10 mq. (indice pari al 30%)</li> </ul> <p>La nuova area manterrà la stessa impostazione tipologica di quella adottata (TRpr13) posta a fianco, non precludendone un' attuazione dell'intero fronte-strada lungo la S.S. Senese Aretina, con la possibilità di realizzare una pista ciclabile/marciapiede che potrebbe unire le due nuove aree di trasformazione e continuando in direzione di Sansepolcro e San Leo di Anghiari</p>	<p>a) <b>NON ACCOGLIBILE</b> in questa fase del procedimento in quanto l'eventuale inserimento di tale nuova TRpr deve essere corredato da Relazione di fattibilità geologica, sismica ed idraulica, ai sensi del Regolamento 53/R/2011 e di deposito al Genio Civile, ed essere sottoposta a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, il tutto prima della sua adozione.</p> <p>Si rileva comunque che l'accesso all'area dovrà essere conforme o compatibile con lo schema di assetto viario previsto nel Piano Strutturale.</p> <p>Si rimanda comunque alle valutazioni del decisore politico, con il supporto dei pareri dei servizi competenti in materia di viabilità, l'eventuale attivazione della procedura di adozione della modifica del R.U. per l'area oggetto della presente osservazione.</p>	<b>NO</b>	<p>SEDUTA DEL 11/07/2018</p> <p>La Commissione esprime <b>PARERE FAVOREVOLE</b> a maggioranza</p> <p>Favorevoli: Gallai, Del Siena, Muriqi, Giunti</p> <p>Contrari:</p> <p>Astenuti: Laurenzi</p>
				b) l'adeguamento dell' attuale accesso da Via degli Industriali	b) <b>NON ACCOGLIBILE</b> per quanto evidenziato ai precedenti punti a) e b)	<b>NO</b>	
				c) La destinazione d'uso non solo produttiva ma anche commerciale (nel limite del 20% della capacità edificatoria)	c) <b>NON ACCOGLIBILE</b> per quanto evidenziato ai precedenti punti a) e b) e per contrasto con il P.S. vigente che localizza la destinazione commerciale per medie strutture di vendita solo nelle ex zone D5 del previgente PRG e vieta nella zona industriale in questione le strutture commerciali di vicinato oltre le grandi strutture di vendita.	<b>NO</b>	