

**VARIANTE PARZIALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER MODIFICA SCHEDA
NORMA 2-T2 NELLA FRAZIONE DI VADA E VARIANTE CARTOGRAFICA PER
PRESA D'ATTO DEL NUOVO TRACCIATO AUTOSTRADALE E DELLA VIABILITÀ
SECONDARIA.**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
ai sensi dell'art. 17 della L.R. n°1/2005.**

Allegato A

REGISTRO DELLE OSSERVAZIONI

ALLEGATO DELIBERAZIONE C.C.

N. _____ DEL _____



Settore Promozione del Territorio e dell'Impresa
U.O. Pianificazione
Arch. Stefania Marcellini
Arch. Massimo Ferretti

Novembre 2013

Premesso che con deliberazione consiliare n. 73 del 18.07.2013, esecutiva ai sensi di legge, è stata adottata, ai sensi e con le procedure dell'art. 17 della L.R. 1/2005, la Variante parziale al Regolamento urbanistico per modifica scheda norma 2-t2 nella Frazione di Vada e variante cartografica per presa d'atto del nuovo tracciato autostradale e della viabilità secondaria

In conformità del soprarichiamato art.17 L.R. 3 gennaio 2005 n°1, la deliberazione suddetta ed i relativi allegati sono stati depositati in libera visione al pubblico per la durata di 60 (sessanta) giorni consecutivi decorrenti dall'inserzione dell'avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 33 e cioè dal 14.08.2013 al 14.10.2013.

Si attesta che nei 60 giorni del periodo di deposito risultano pervenute n°2 osservazioni , che di seguito si riportano

Osservazione n. 1 Prot. 42350 del 08/10/2013 - Ferri Graziani s.r.l.

Sintesi Osservazione:

- 1) nella scheda norma alla voce "carico urbanistico" sia inserita oltre all'indicazione della media struttura di vendita anche " negozi di vicinato e locali destinati a servizi ";
- 2) che alla voce " destinazioni d'uso" venga specificata nella sottocategoria di destinazione d'uso 6.05 " e ... veterinari"

Parere U.O. Pianificazione

1) Per quanto riguarda l'UTOE 2 " della Costa urbana e turistica" dove è ubicato il comparto, nella Disciplina e Statuto dei luoghi del Piano Strutturale all'art.32, sono individuati:

- al comma 9 gli obiettivi specifici (realizzazione di medie strutture di vendita);
- al comma 12 le azioni di trasformazione (realizzazione di medie struttura di vendita);
- al comma 14 il dimensionamento massimo ammissibile per ciascuna azione di trasformazione individuata al comma 12 (realizzazione di n. 1 nuova media struttura di vendita)

Nella scheda norma 2-t2 di cui all' Allegato 1 del R.U. vigente, alla voce " carico urbanistico", è inserito esclusivamente il dimensionamento che comporta azione di trasformazione così come previsto dal Piano Strutturale e non le altre destinazioni d'uso comunque ammissibili che invece sono riportate alla specifica voce.

Tra le destinazioni ammesse e riportate alla voce " destinazioni d'uso" sono previsti i negozi di vicinato nella sottocategoria 3.01.02 (esercizi di vicinato alimentare), 3.02.02 (esercizi di vicinato non alimentare) 3.02.03 (farmacie, vendita al dettaglio di prodotti sanitari etcc); 3.03 (somministrazione di alimenti e bevande etcc);

2) non si rilevano elementi ostativi nell'inserimento, alla voce " destinazioni d'uso" della scheda norma, nella sottocategoria d'uso 6.05 della specifica destinazione " veterinarie"

Proposta di controdeduzione

Si propone di non accogliere il punto 1 dell'osservazione per le motivazioni riportate nel parere istruttorio e di accogliere il punto 2 aggiungendo nella scheda norma alla voce " destinazioni d'uso", nella sottocategoria 6.05 " veterinarie".

Osservazione n°2 PEC:Prot. 43435 del 15/10/2013

Regione Toscana Direzione Generale Governo Del Territorio, Settore Pianificazione del Territorio - riferimento Punto 1 dell'osservazione-integrata con nota prot. n. 45271 del 24.10.2013 – Regione Toscana Settore rifiuti e Bonifiche dei siti inquinati

Prima di procedere all'esame dei contenuti della variante, l'osservazione elenca i principali atti della pianificazione e programmazione regionale di riferimento per le valutazioni di coerenza e compatibilità delle varianti facendo presente che le varianti necessitano di approfondimenti e verifiche riguardo il rispetto dei regolamenti di attuazione, nello specifico dei D.P.G.R. 9.02.2007 n. 2/R e n.3/R.

Sintesi Osservazione - L'osservazione ripercorre le previsioni della scheda-norma attuale e si conclude nel richiedere approfondimenti e verifiche rispetto al contesto paesaggistico territoriale di riferimento, alle regole insediative del tessuto edificato limitrofo ed alla salvaguardia del nuovo margine urbano che si viene a costituire con l'attuazione dell'intervento in particolare:

- a) *rispetto del dimensionamento definito nel RU vigente ;*
- b) *inserimento di criteri di attuazione che localizzino la nuova costruzione in adiacenza al tessuto già edificato al fine di mantenere un adeguato cono visivo in edificato sulla pianura agricola;*
- c) *definizione di criteri distributivi delle urbanizzazioni dell'area da prevedere nel permesso a costruire convenzionato, con particolare riferimento alla creazione di fasce verdi arboree ed arbustive di mitigazione dell'impatto paesaggistico dell'intervento e della realizzazione di interventi di mitigazione paesaggistica;*
- d) *si ricordano le disposizioni della LR 25/98:*
 - art. 4 comma 8: *“negli atti di pianificazione dei comuni, ai sensi delle disposizioni specificatamente previste dalla LR 01/2005, devono essere indicate le aree di servizio per la raccolta differenziata dei rifiuti e degli inerti, proporzionalmente alla quantità dei rifiuti prodotti e ai nuovi insediamenti previsti”.*
 - art. 4 comma 6 : *“ai fini del rilascio dell'autorizzazione prevista dalla legislazione vigente per le medie e le grandi strutture di vendita, è richiesta la presentazione del bilancio dei rifiuti prodotti e auto smaltiti da parte delle strutture da insediare”*

Parere U.O. Pianificazione

- a) rispetto del dimensionamento definito nel RU vigente

La previsione di dimensionamento in SUL è stata introdotta con il D.P.G.R. n. 3/R, ma non avendo, successivamente all'entrata in vigore di detto Regolamento, mai variato il Piano Strutturale, si ritiene di mantenere, per coerenza con lo strumento di pianificazione, il parametro della “ Superficie coperta” come verifica tra quanto previsto nella scheda norma vigente e quanto proposto nella scheda norma modificata.

Il carico urbanistico del RU vigente è stato predisposto sulla base di parametri indicati dal PS vigente che per il dimensionamento delle funzioni artigianali e commerciali prevede la superficie coperta e non la SUL .

La superficie coperta prevista nel comparto non ha subito variazioni in quanto rimane inalterata così come risulta nella scheda norma (scheda norma vigente:dimensionamento ammissibile Sc mq. 3000; scheda norma modificata: dimensionamento ammissibile Sc mq. 3000)

Raffronto parametri urbanistici	
Scheda norma vigente	Scheda norma modificata
Sc mq. 3000	Sc mq. 3000
Media struttura Vendita sup. vendita max mq.1500	Media struttura Vendita sup. vendita max mq.1500
RC 30% sup. comparto	RC 30% sup. comparto
Altezza edificio : 1 piano f.t. con porzioni di 2 piani f.t	Altezza edificio: 2 piani fuori terra
Ds ml 7,00	Ds ml 7,00
Dc ml 5,00	Dc ml 5,00
	Possibilità di realizzare 1 piano interrato per parcheggi privati e parcheggi privati ad uso pubblico *

* Il piano interrato non costituisce superficie utile lorda ai sensi del Regolamento Edilizio vigente, approvato con delibera CC n. 94 del 30.09.2013. L'art. 10 comma 1 lett. h) punto 3. esclude dal computo della Sul le superfici per autorimesse private, singole o collettive e al punto 4h) le autorimesse pubbliche o asservite all'uso pubblico. Altresì nell' Allegato 9 " Glossario" al RU vigente , sono escluse dal calcolo della SUL i locali pertinenziali quali le autorimesse.

L'introduzione nella scheda norma di poter realizzare un piano interrato è stata proposta con lo scopo di attuare una migliore e più funzionale fruizione delle urbanizzazioni e degli spazi ad uso pubblico.

Inoltre non essendo negata, nella scheda norma vigente, la realizzazione di un piano interrato, ai sensi del Regolamento Edilizio, lo stesso poteva essere realizzato ugualmente.

Per quanto sopra esposto si ritiene di confermare i contenuti della scheda norma modificata.

- b) inserimento di criteri di attuazione che localizzino la nuova costruzione in adiacenza al tessuto già edificato al fine di mantenere un adeguato cono visivo in edificato sulla pianura agricola:

Il contesto in cui si inserisce la previsione in variante è posto a conclusione dell'edificato di Vada, in adiacenza all'asse viario del Viale Italia e compreso tra via della Torre e Viale della Resistenza.

L'intervento nel suo complesso risulta in continuità con l'edificato esistente e va a definire il margine urbano di quella zona.

L'intervento è teso a riequilibrare e qualificare l'insediamento esistente.

La traslazione ad est del comparto della parte costruita è dettata da due precise motivazioni :

a) *normativa* - Il nuovo comparto viene a trovarsi in adiacenza all'area occupata dall'attuale supermercato Conad (trattasi di media struttura di vendita), pertanto affinché con la realizzazione della nuova struttura non si ricada nella casistica prevista dalla LR 28/2005 art 19 quinquies comma 1, lettera a), secondo cui le medie strutture di vendita adiacenti tra loro poste ad una distanza inferiore a 120 ml si configurano come strutture di vendita in forma aggregata, la struttura verrà necessariamente collocata in prossimità del confine est del comparto ad una distanza dall'altra struttura, superiore a 120 ml.

b) *logistico-distributiva* – La traslazione dell'edificato ad est del comparto ha anche motivazioni legate alla necessità di allontanare il traffico carrabile dei mezzi pesanti in arrivo e in partenza dal centro commerciale e per consentirne un più agevole accesso. In

questo modo l'accesso dei mezzi pesanti potrà avvenire dalla nuova strada di raccordo (confine est del comparto – Viale della Resistenza), soluzione peraltro già prevista nella scheda norma vigente. Conseguentemente l'ingresso posto su viale Italia sarà limitato alle sole auto, motocicli e cicli.

L'area su cui verrà realizzato il parcheggio, la sistemazione a verde e i percorsi ciclabili e pedonali diventerà il raccordo con il contesto urbano esistente.

Inoltre, la realizzazione di una pista ciclo-pedonale, così come previsto nella scheda norma modificata, darà attuazione a quanto previsto nel progetto redatto dall'Amministrazione sulle piste ciclopedonali. La nuova pista collegherà tratti di percorsi già esistenti nella zona.

- c) *definizione di criteri distributivi delle urbanizzazioni dell'area da prevedere nel permesso a costruire convenzionato, con particolare riferimento alla creazione di fasce verdi arboree ed arbustive di mitigazione dell'impatto paesaggistico dell'intervento e della realizzazione di interventi di mitigazione paesaggistica:*

La rimozione del ricorso al Piano attuativo è dovuta al fatto che trattasi di realizzazione di un singolo edificio inserito in un'area già dotata dalla rete di infrastrutture necessarie quali la rete fognaria, la rete acquedottistica, una viabilità principale. La realizzazione delle opere di urbanizzazione quale verde e parcheggi pubblici è garantita dall'approvazione di un planivolumetrico e dalla sottoscrizione di una convenzione con l'amministrazione com.le per la realizzazione delle medesime.

Si prende atto di quanto suggerito, in particolare riguardo alla necessità della *“creazione di adeguate fasce verdi arboree e arbustive di mitigazione dell'impatto paesaggistico... e della realizzazione di parcheggi prevalentemente permeabili”*. Tali prescrizioni saranno inserite nella scheda – norma alla voce *tutela e valorizzazione del paesaggio*.

d) Si prende atto del contributo facendo comunque presente che:

- su tutto il territorio comunale c'è un servizio di raccolta rifiuti a cassonetto;
- prima di rilasciare qualsiasi tipo di autorizzazione sulle diverse tipologie di insediamento viene recepito il parere dal soggetto Gestore del Servizio, al fine di programmare ed integrare il servizio;
- esiste un centro di raccolta a servizio del territorio com.le

Si ritiene comunque di attuare la programmazione richiesta in fase di revisione quinquennale del RU vigente in accordo con il gestore del servizio.

La scheda norma comparto sarà integrata con la seguente condizione:

“ gli elaborati progettuali necessari al rilascio del permesso di costruire dovranno contenere un documento contenente il bilancio dei rifiuti prodotti e auto smaltiti da parte delle strutture da insediare che dovrà essere valutato dall' Gestore del servizio”

Proposta di controdeduzione:

Per quanto riguarda il punto a) dell'osservazione si fa presente che sarà cura dell'Amministrazione, nella prima variante, adeguare il dimensionamento previsto dal proprio Piano Strutturale a quanto previsto dal D.P.G.R. 9.02.2007 n.3/R.

Si propone di non accogliere l'osservazione di cui al punto b) per le motivazioni riportate in istruttoria.

Si propone di accogliere parzialmente quanto suggerito nel contributo regionale al punto c) e di integrare la scheda norma modificata con prescrizioni tese a tutelare e valorizzare l'area.

Si ritiene di accogliere parzialmente l'osservazione di cui al punto d)