

REGOLAMENTO URBANISTICO

Variante n°3

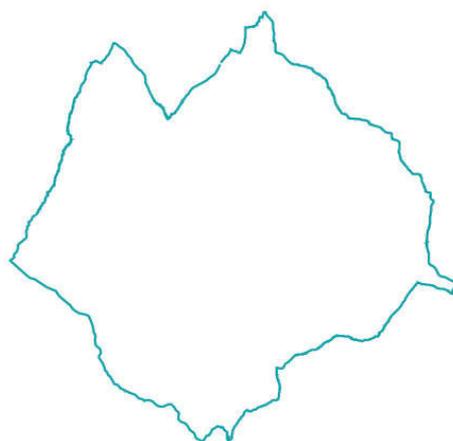
Adottata con D.C.C. n. 88 del 26/11/2012| Pubblicata sul B.U.R.T. n. 52 del 27/12/2012

Ambito di connotazione urbana di via Montalbano

Progettista: Arch. Riccardo L. Breschi

Responsabile del procedimento: Arch. Caterina Biagiotti

Garante per la comunicazione: Anna Maria Venturi



Relazione di Controdeduzione alle osservazioni

Il Sindaco: Marco Mazzanti

L'Assessore all'Urbanistica: Francesca Marini

Indice generale

Contenuti e criteri.....	3
Esame delle osservazioni.....	6

Contenuti e criteri

In relazione alla Variante n.3 al Regolamento Urbanistico, adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale numero 88 del 26/11/2012 e successivamente pubblicata sul B.U.R.T. n. 52 del 27/12/2012, sono pervenute all'Amministrazione Comunale, entro i tempi previsti, le seguenti osservazioni che mi sono state successivamente trasmesse:

n.	Protocollo n.	data	osservante
1	7574	14/02/2013	Gradi Gualtiero srl
2	8222	19/02/2013	Montagni Aldo e altri
3	8337	20/02/13	Testai Rosita, Testai Daniela
4	8798	22/02/13	Tesi Enrico Piero
5	8799	22/02/2013	OGA sas di Banci A. Vasco,
6	8800	22/02/2013	Mantellassi Massimo
7	8891	23/02/2013	Gamignani Nicola
8	8893	23/02/2013	Migliorini Alessandro, Guarducci Paola
9	8894	23/02/2013	Peruzzi Benedetto e altri
10	8895	23/02/2013	Peruzzi Benedetto, Peruzzi Franca
11	8898	23/02/2013	Borelli Piero, Lunardi Raffaello, Vignoli Romano
12	8901	23/02/2013	Giardi Massimo
13	8903	23/02/2013	Venturi Mario, Montagni Marcello, Grevi Luca
14	8906	23/02/2013	Comune di Quarrata-Servizio Urbanistica
15	8908	23/02/2013	Cirri Piero
16	8923	23/02/2013	Venturi Alessandro

A queste sono da aggiungere il contributo della Regione Toscana del 25/02/2013 prot. 9001 e la richiesta di integrazioni del Genio Civile del 14/01/2013 prot.n.11298. Sebbene entrambi i documenti non costituiscano osservazioni, come tali sono state analizzate e controdedotte nella presente relazione.

Per ciascuna delle osservazioni è stato espresso un parere che è riportato nella seconda parte della relazione: prima del parere, per ciascuna osservazione, sono elencati le seguenti informazioni:

1. Numero d'ordine dell'osservazione;
2. Numero di protocollo di presentazione;

3. Data di presentazione
4. Nome/denominazione dei soggetti osservanti;
5. Contenuto dell'osservazione;
6. Ubicazione dell'area e/o dell'immobile oggetto dell'osservazione ed identificazione catastale laddove indicata nell'osservazione;
7. Riferimento alle tavole della Variante al R.U.;
8. Riferimento alle Norme di Attuazione della Variante al R.U.

Nel caso l'osservazione ponga più quesiti, essi sono stati distinti per consentire risposte specifiche a ciascuna richiesta.

Conclude la nota il parere del progettista, con la valutazione sulla possibilità di accogliere o meno l'osservazione.

L'esame delle osservazioni si è basato sui seguenti criteri di carattere generale:

- salvaguardare la coerenza fra gli obiettivi della variante e gli specifici contenuti progettuali e normativi della scheda norma;
- favorire la fattibilità degli interventi previsti accogliendo proposte e suggerimenti che nel rispetto degli obiettivi generali consentono di elevare l'appetibilità delle opere di trasformazione e di riqualificazione insediativa e funzionale indicate dal piano;
- semplificare le procedure e le modalità di attuazione delle previsioni nella logica di favorire l'intervento diretto del singolo proprietario e di incentivare con meccanismi premiali l'intervento coordinato di più soggetti operatori, senza tuttavia renderlo obbligatorio.

I temi più importanti proposti dalle osservazioni riguardano la previsione della media struttura di vendita nell'area di trasformazione ATa3; l'organizzazione interna, il dimensionamento e le destinazioni d'uso dell'ATa2 e di porzioni dell'ARa.1 e dell'ARa.7; l'impostazione complessiva delle previsioni riguardanti le aree di riqualificazione ARa.6 e ARa.8; le indicazioni relative al dimensionamento residenziale ed alla monetizzazione dei parcheggi negli interventi di trasformazione edilizia ed in particolare nelle zone delle mostre di mobili TTa1. Le previsioni della Variante adottata, sia pure apportandovi anche significative modifiche, sono state sostanzialmente confermate sulla base del principio che molte delle previsioni contenute nella Variante sono opzioni che i privati operatori possono perseguire ma che non sono necessariamente obbligati ad attuare: è questo ad esempio il senso delle conferme delle previsioni relative alle zone ARa.6 ed ARa.8.

Nei pareri espressi per ogni osservazione sono riportate le motivazioni delle proposte di accoglimento e non accoglimento delle richieste avanzate: ogni singolo quesito è trattato e controdedotto separatamente.

Anche il contributo della Regione Toscana, pur non essendo nella forma e nei contenuti un'osservazione, è stato trattato come tale ed è stato pertanto analizzato e controdedotto per punti. Allo stesso modo, avvalendosi delle specifiche considerazioni e valutazioni del dr geologo Gaddo Mannori, è stato fatto per la richiesta di integrazioni del Genio Civile.

Il parere espresso su ciascuna osservazione o quesito posto dall'osservazione si conclude con una delle seguenti proposte:

- ACCOLTA
- NON ACCOLTA
- PARZIALMENTE ACCOLTA
- NON PERTINENTE quando l'osservazione pone questioni che non hanno attinenza con i contenuti dell'atto.

In alcuni casi il parere di "non accolto" è motivato anche nella sua espressione finale: ad esempio nel caso di richieste di precisazioni normative non necessarie o già contenute nel testo proposto.

L'esame e la controdeduzione delle osservazioni ha portato alla sostanziale conferma dei contenuti e degli elaborati della Variante n.3, con alcune modifiche riguardanti sia la scheda norma, che le Norme tecniche di attuazione generali del Regolamento Urbanistico e la relazione tecnica della Variante per le parti relative al dimensionamento. Per facilitare la comprensione delle modifiche introdotte a seguito dell'esame e dell'accoglimento delle osservazioni si allegano i testi sovrapposti della scheda norma, degli articoli delle NTA del RU modificati, del paragrafo della relazione tecnica relativo al dimensionamento della Variante.

Alla presente relazione fanno pertanto seguito:

- 1) Le schede contenenti l'esame e la controdeduzione delle osservazioni
- 2) Gli estratti degli articoli delle NTA del RU modificati a seguito dell'esame delle osservazioni con la sovrapposizione fra il testo adottato ed il testo modificato
- 3) Il testo scritto della Scheda norma con la sovrapposizione fra il testo adottato ed il testo modificato e gli schemi grafici modificati della stessa Scheda norma
- 4) Il paragrafo relativo al dimensionamento della relazione tecnica con la sovrapposizione fra il testo adottato ed il testo modificato.

Ottobre 2013

Arch. Riccardo L. Breschi

Esame delle osservazioni

n	N. e data protocollo	osservante	contenuto osservazione	Via Piazza Foglio Mappale	TAV	Art.NTA	Parere
1	7574 14/02/2013	Gradi Gualtiero srl	Richiesta di mantenere il distributore carburante riconfermando l'area in zona Tca anziché pP. Al distributore sono connessi servizi commerciali. Disponibilità a apportare migliorie estetiche all'impianto e locali annessi	via Montalbano n.386	A1		La permanenza del distributore di carburante non è compatibile con gli obiettivi finali, perseguiti dalla Variante, di riqualificazione urbanistica e funzionale della via Montalbano e delle aree ai suoi margini. La Variante ha inoltre la finalità di incrementare la dotazione di parcheggi pubblici lungo via Montalbano. Ovviamente la trasformazione dell'area è da considerarsi atto conclusivo della riqualificazione complessiva della via. Fino ad allora è consentita la permanenza del distributore con la sola condizione di non ampliare l'area ad esso destinato. Per tali ragioni si ritiene di non poter accogliere l'osservazione confermando la previsione contenuta nella Variante adottata. Non accolta
2	8222 19/02/2013	Montagni Aldo e altri	L'osservazione contesta la previsione di insediare una media struttura di vendita, anche alimentare, nell'area classificata ATa.3 ed a tale proposito propone di : 1. escludere la possibilità di insediare MSV di tipo alimentare nell'area dell'ACU	via Montalbano	A1	Art.7, appendice 3.2 (area ATa3)	1. La previsione di localizzare una media struttura di vendita lungo via Montalbano è coerente con l'obiettivo di riqualificazione funzionale della via e di promozione della sua vocazione commerciale; essa è inoltre in linea con la storia urbanistica dell'area, con le indicazioni degli ultimi studi per la programmazione commerciale a livello comunale, nonché con gli indirizzi per la localizzazione delle medie strutture di vendita contenute nel regolamento regionale sul commercio. A tale proposito si ricorda che: -lo studio di Simurg – Ricerche del 2010, l'ultimo studio finalizzato alla programmazione commerciale secondo i precedenti indirizzi normativi, individuava nel comune di Quarrata una potenzialità di mq 9000 di superficie di vendita di generi alimentari e prodotti per la persona e per la casa della grande distribuzione organizzata, dei quali almeno 5000 mq da localizzare sull'asse Vignole-Olmi-Quarrata. La previsione dell'ATA3 non satura tale potenzialità in quanto fissa per l'insediamento una superficie di vendita massima di 2500 mq ,che è il limite superiore delle medie strutture di vendita; - il previgente Prg classificava l'area come zona C3 , destinata a nuovi insediamenti di carattere commerciale,nei quali erano ammessi esercizi di vicinato e medie strutture di vendita senza alcun vincolo tipologico; - la riqualificazione delle aree urbane con sistemi commerciali in crisi, come Via Montalbano, mediante la costituzione di luoghi di aggregazione, nei quali l'inserimento di medie strutture di vendita costituisca elemento di attrattività era uno dei criteri indicati dal DPGR 01/04/2009 n.15/R attuativo del Codice regionale del commercio, per la programmazione delle medie strutture di vendita. Anche nel mutato quadro normativo degli ultimissimi anni, fortemente orientato alla liberalizzazione delle attività commerciali e delle relative ubicazioni , la previsione di una MSV su via Montalbano corrisponde ai requisiti di natura urbanistica su cui si fondano principalmente i criteri di localizzazione delle strutture commerciali , ed in primo luogo accessibilità e possibilità di garantire adeguate dotazioni di parcheggi. Per le ragioni sovraesposte e per la convinzione che l'insediamento di una MSV

n	N. e data protocollo	osservante	contenuto osservazione	Via Piazza Foglio Mappale	TAV	Art.NTA	Parere
			<p>2. configurare l'area Ata3 come somma di esercizi di vicinato e non unica struttura</p> <p>3. eliminare l'accesso all'area Ata3 da via Montalbano</p> <p>4. consentire che l'edificazione dell'area Ata3 avvenga tramite Piani Attuativi</p>				<p>alimentare su via Montalbano possa avere un effetto positivo sul potenziamento e la diversificazione delle attività commerciali e delle altre funzioni terziarie e di servizio della via si ritiene di non dover modificare la previsione dell'ATA3 e conseguentemente di non accogliere il primo punto dell'osservazione. Non accolta</p> <p>2.Per le stesse ragioni evidenziate nella risposta al punto 1 si ritiene non accoglibile la richiesta. La possibilità di inserire una media struttura di vendita in questo contesto è concepita come un volano per la ripresa delle strutture commerciali esistenti lungo la via , alle quali è prevalentemente affidata la funzione di costituire un nuovo tessuto di piccoli esercizi di vendita. L'inserimento di una MSV non è comunque l'unica opzione indicata dalla norma che ammette oltre alla destinazione commerciale (in tutte le funzioni e le tipologie di vendita fino alla MSV ammesse dall'art. 14 delle NTA del RU) anche la destinazione direzionale ed una larga parte delle funzioni di servizio. Non accolta</p> <p>3. Per favorire l'effetto di rivitalizzazione che questo insediamento può produrre su via Montalbano è necessario assicurargli un accesso ed un fronte visibile da questa via. Si fa tuttavia presente che, anche in relazione all'osservazione 14/1, si condivide la necessità di potenziare gli accessi all'area dalla viabilità esterna di progetto, e in conformità alla risposta data all'osservazione suddetta, si introducono nella scheda dell'ATA.3 specifiche condizioni che impegnano i soggetti attuatori di questa previsione a farsi carico della realizzazione della viabilità che unisce via Arcoveggio con il prolungamento di via Einaudi. Parzialmente accolta con conseguente modifica della scheda ATA.3</p> <p>4. La scelta di non obbligare i soggetti attuatori alla redazione di piani attuativi per realizzare le previsioni della Variante ACU , non riguarda solo quest'area ma tutte le aree dell'ambito ed è motivata non solo da esigenze di semplificazione delle procedure ma, in primo luogo, dal fatto che la variante n.3 al RU attraverso un'apposita scheda norma fornisce un quadro molto dettagliato di elementi progettuali, di indirizzi e di prescrizioni per la realizzazione dei singoli interventi urbanistici ed edilizi. Per tali ragioni, nel caso di sostanziale rispetto del quadro di indicazioni fornite dalla scheda norma, si ritiene corretto procedere all'intervento diretto previa comunque predisposizione ed approvazione di un Progetto unitario, lasciando ai soli casi previsti dalla normativa (come corretta in relazione all'osservazione 14/2), l'obbligo di redigere un piano attuativo. Non accolta</p>

n	N. e data protocollo	osservante	contenuto osservazione	Via Piazza Foglio Mappale	TAV	Art.NTA	Parere
			<p>L'osservazione pone poi le seguenti questioni di carattere generale:</p> <p>5. rafforzare il concetto di <i>borgo cittadino</i> e di <i>casa negozio</i> nella riorganizzazione di via Montalbano</p> <p>6. migliorare gli incentivi per favorire la ristrutturazione degli edifici esistenti, in particolare incrementando la residenza ed eguagliando alle normali tariffe la quota di monetizzazione</p> <p>7. non aggravare via Montalbano con il traffico dalla nuova struttura commerciale, creando l'accesso a quest'area dalla circonvallazione</p> <p>8. trovare una posizione diversa, più lontana dal centro abitato per la localizzazione delle casse di laminazione.</p>				<p>5. Per le ragioni espresse anche in precedenza non si condivide la valutazione che la previsione di una media struttura di vendita pregiudichi la possibilità di realizzare un modello tipicamente urbano di riqualificazione di via Montalbano: una media struttura di vendita è una struttura a carattere sostanzialmente urbano. Ovviamente tale caratteristica deve essere preservata in fase attuativa attraverso uno stretto rapporto con la strada e con la realizzazione di un fronte principale in forte continuità con gli insediamenti esistenti. Non accolta</p> <p>6. Condividendo in parte il senso dell'osservazione, ed in relazione ai contenuti di altre osservazioni (n.4, n.6, n.7) si introduce una modifica all'art.5 comma 3 delle norme per elevare la quota di destinazioni residenziali. Si ritiene invece giusto, in relazione ai benefici assegnati all'ACU, mantenere una differenziazione nelle tariffe per la monetizzazione riducendo tuttavia la differenza con le ordinarie tariffe, in parziale accoglimento anche di altre osservazioni. Parzialmente accolta con conseguenti modifiche all'art. 5 ed all'art. 12 della Scheda Norma</p> <p>7. La questione posta si collega a quella del punto 3 e viene come questa parzialmente accolta con la modifica normativa indicata in risposta a quel punto. Parzialmente accolta con conseguente modifica della scheda ATa.3</p> <p>8. Le casse di espansione sono funzionalmente ed economicamente connesse all'ATa.3, per tale ragione sono vicine a quell'insediamento. Esse non vanno tuttavia considerate come semplici opere idrauliche: per la loro modesta dimensione e per la loro scarsa profondità esse debbono essere concepite ed organizzate come parte integrante del verde urbano, come dimostrano esperienze sempre più diffuse di casse di laminazione in area urbana e suburbana Non accolta</p>
3	8337	Testai Daniela e	1. Eliminazione della	via Montalbano	A1	Art. 6	1. La previsione di parcheggio è necessaria, insieme ad altre condizioni

n	N. e data protocollo	osservante	contenuto osservazione	Via Piazza Foglio Mappale	TAV	Art.NTA	Parere
	20/02/2013	Testai Rosita	<p>previsione di parcheggio pubblico, con conseguente riduzione della premialità prevista, al fine di mantenere il verde esistente dotandolo di percorso pedonale che colleghi via Montalbano con via Caravaggio</p> <p>2. Consentire l'ampliamento del piano terra del fabbricato esistente (tramite demolizione di una rimessa esistente distaccata dal fabbricato e ricostruzione di un volume abitabile ad esso contigua)</p>	n.308		appendice 3.1 (area ARa6)	<p>descritte nella Scheda Norma, a garantire una dotazione di aree pubbliche nel caso che la proprietà opti per un intervento di demolizione e ricostruzione che sfrutti le premialità in termini di superficie utile lorda edificabile. In caso di demolizione e ricostruzione infatti la Variante incentiva un complessivo riassetto dell'area, che oltre al parcheggio pubblico comprende una piazza su via Montalbano ed una viabilità, interna al parcheggio pubblico, che può consentire il collegamento carrabile e/o ciclopedonale tra via Caravaggio e via Montalbano. Per interventi che non sfruttino la premialità in termini di SUL, si fa presente che non è richiesta la realizzazione delle dotazioni pubbliche (parcheggio, piazza e strada) indicate nella Scheda Norma, per cui in questo caso è ammesso il mantenimento del giardino. Per tanto non si ritiene accoglibile l'osservazione.</p> <p>Non accolta</p> <p>2. Si ritiene di poter accogliere nella sostanza la proposta, specificando nella norma che è consentito ampliare l'edificio principale accorpando i volumi pertinenziali esistenti sull'area.</p> <p>Accolta con conseguente modifica della Scheda dell'ARa.6</p>
4	8798 22/02/2013	Tesi Enrico Piero	<p>Considerando difficoltoso un intervento esteso all'intera area Ara1 propone nel caso di ristrutturazione della singola UMI1 (di proprietà):</p> <p>1) portare la SUL residenziale al 60% dalla SUL totale e la SUL esistente sia totalmente recuperabile</p> <p>2) consentire una h. max degli edifici di 13,5 m</p>	via Montalbano- via Arcoveggio	A1	art.6 appendice 3.1 (area ARa1)	<p>1) Si ritiene ammissibile portare dal 30% al 45% la SUL residenziale nel caso di intervento su singole UMI, a condizione che la quota eccedente il 30% sia coperta da una autonoma dotazione di parcheggi pertinenziali. La quota di SUL residenziale ammessa come premio in caso di progetto esteso a più UMI viene incrementata dal 60% al 65%: è questa infatti la fattispecie che la Variante intende premiare. Si fa comunque presente che è sempre ammissibile il recupero della SUL esistente a destinazione residenziale.</p> <p>Parzialmente accolta con conseguente modifica della scheda ARa.1</p> <p>2) Si ritiene di poter accogliere parzialmente la proposta, ammettendo la quota di 13,50 solo per una percentuale non superiore al 35% della superficie coperta, condividendo l'esigenza di favorire una riduzione della superficie coperta nelle UMI 1 e 2.</p> <p>Parzialmente accolta con conseguente modifica della scheda ARa.1 comma 4</p>

n	N. e data protocollo	osservante	contenuto osservazione	Via Piazza Foglio Mappale	TAV	Art.NTA	Parere
			<p>3) rivedere il punto 5 (scheda ARa.1) "condizioni speciali" abolendo le condizioni relative alla UMI 3 nel caso di intervento limitato alle UMI 1 e UMI 2</p> <p>4) ammettere le funzioni f.7 e f.8 (art. 17)</p> <p>5) Correggere il comma 7 della scheda ARa.1 consentendo intervento diretto in caso di sostituzione edilizia; al comma 5 estendere l'area di galleggiamento al perimetro dell'edificio esistente; modificare i perimetri delle UMI 1 e UMI 4 come da schema allegato e consentire nella UMI 4 la realizzazione dei parcheggi</p> <p>6) allineare il costo per la monetizzazione dei parcheggi quelli validi per altre zone del comune</p>				<p>3) Le dotazioni di attrezzature pubbliche previste nella UMI3 possono essere garantite in due modi: attraverso meccanismo perequativo che distribuisce oneri e benefici tra i proprietari delle UMI che propongono un piano di intervento, qualora siano coinvolti anche i proprietari della UMI3. Oppure tramite un fondo di garanzia fidejussoria che consenta al Comune di intervenire sulle aree della UMI 3 tramite esproprio in caso di mancata autonoma attivazione dei proprietari della UMI3. Perciò si rende necessaria la previsione del comma 5 della Scheda ARa.1. Non si ritiene quindi accoglibile le proposta. Non accolta</p> <p>4) Si ritiene di non poter accogliere la proposta, poiché tali funzioni, anche in relazione all'oss.7, non sono considerate idonee al contesto insediativo. Non accolta</p> <p>5) In considerazione delle caratteristiche e della complessità dell'area non si ritiene di poter accogliere la richiesta di ammettere la sostituzione edilizia senza progetto unitario. Non si ritiene di poter accogliere la proposta di integrazione del comma 5 relativa all'estensione dell'area di galleggiamento all'intera UMI in caso di intervento nella sola UMI1. Si modificano inoltre le planimetrie degli Schemi prescrittivi delle UMI1 prendendo atto della segnalazione. Non si ritiene invece accoglibile la proposta di modifica dello Schema prescrittivo della UMI4 e della normativa relativa alla stessa area. Parzialmente accolta con conseguente modifica della scheda ARa.1 e dei relativi elaborati grafici</p> <p>6) Data la necessità di garantire dotazioni di parcheggi adeguate al potenziale di crescita del carico urbanistico nell'area, e considerate le premialità riguardanti gli interventi nell'ACU si ritiene necessario mantenere la possibilità di un extraonere per la monetizzazione dei parcheggi, riducendo tuttavia la misura di tale extraonere ad una quota non superiore al 30% delle ordinarie tariffe. Parzialmente accolta con conseguente modifica dell'art. 12 della Scheda norma</p>
5	8799 del 22/02/2013	-OGA sas di Banci A. Vasco -Immobiliare Giotto spa di Chiti Romana	Richiesta di riconsiderare una precedente osservazione presentata al comune in data 29/11/2007 circa la sistemazione dell'area e quindi : 1) aumentare i parametri nel	via Montalbano, fosso Falcheretto	A1	art.7 appendice 3.2 (area ATa2)	1)Rispetto alle considerazioni contenute nell'osservazione si fa presente che il dimensionamento e le destinazioni d'uso dell'area sono state definite tenendo conto della sua estensione e delle sue caratteristiche che non consentono di accogliere una struttura di tipo commerciale come quella prevista nell'ATA.3 che ha una superficie molto più ampia e che è servita anche da una viabilità esterna. In merito al dimensionamento dell'intervento si fa presente che le potenzialità edificatorie delle aree di espansione previste dai previgenti

n	N. e data protocollo	osservante	contenuto osservazione	Via Piazza Foglio Mappale	TAV	Art.NTA	Parere
		- La Selva srl di Mantellassi Alfredo	<p>modo seguente: - SUL massima: 4500 mq, - sup coperta: 2500 mq - altezza max edifici: 13,6 m - SUL commerciale: 3000 mq con la possibilità di insediare superfici di vendita fino a 2500 mq e consentire l'insediamento di SMV anche alimentari - SUL residenziale 2000 mq</p> <p>2) consentire le seguenti funzioni -la funzione f.7 - la possibilità di insediare distributori di carburante - consentire destinazioni turistico-alberghiere e per la ristorazione, attività ricreative, sportive centri fitness e simili</p> <p>3) aumentare la superficie di galleggiamento fino al confine con via Montalbano per consentire l'accesso diretto da tale via.</p> <p>4) richiede una riformulazione dei punti 5 (Condizioni speciali) e 6 (esemplificazione progettuale) della Scheda Norma, consentendo di realizzare più di un edificio nell'area di galleggiamento, ed eliminando la richiesta di adeguate motivazioni per significativi scostamenti dall'esemplificazione progettuale.</p>				<p>strumenti urbanistici sono state in tutti i casi notevolmente ridotte. Si ritiene tuttavia possibile accogliere parzialmente la proposta avanzata, incrementando la Sul complessiva di 500 mq, la superficie coperta di 200 mq e l'altezza dei fabbricati fino a 13,50 mt su una quota della s.c. non superiore al 35 % del totale. Parzialmente accolta con conseguente modifica della scheda dell'area ATa.2</p> <p>2) Non si ritiene accoglibile la richiesta di prevedere la funzione f.7 e di consentire la realizzazione di un distributore di carburanti considerato che si prevede l'allontanamento di quello esistente nell'area attigua. Si ritengono invece compatibili e funzionali al carattere di insediamento misto che il piano assegna a quest'area, le destinazioni d'uso turistiche ricettive. Si fa invece presente che le destinazioni per attività sportive e ricreative e di ristorazione sono già ammesse dalla norma adottata. Parzialmente accolta con conseguente modifica della Scheda ATa.2</p> <p>3) La superficie di galleggiamento dell'esemplificazione progettuale ha carattere prescrittivo ma non esclude la possibilità di realizzare un collegamento, preferibilmente in uscita, con la via Montalbano attraverso la viabilità interna all'area ATa.2. La previsione di piano classifica la traversa di via Montalbano come viabilità pubblica; comunque al fine di favorire la fattibilità dell'intervento si ritiene opportuno rinviare alla fase attuativa la puntuale definizione del sistema di accessi all'area, allentando il carattere prescrittivo della norma attuale. Parzialmente accolta con conseguente modifica della Scheda ATa.2</p> <p>4) Si ritiene opportuno chiarire che lo schema grafico definito come "esemplificazione progettuale" ha carattere indicativo e non prescrittivo: le adeguate motivazioni per lo scostamento dall'esemplificazione progettuale dovranno essere fornite in sede di Progetto Unitario. L'articolo 6 comma 3 e l'articolo 7 comma 3 specificano le modalità di intervento nelle aree ARa e ATa, stabilendo che l'esemplificazione progettuale, può essere motivatamente modificato in sede di Progetto Unitario fermo restando il rispetto delle condizioni speciali e delle indicazioni contenute nello schema prescrittivo. In caso contrario è necessario e possibile presentare un Piano Attuativo. Si ritiene invece opportuno accogliere la proposta di modificare il punto 5 chiarendo che l'intervento può essere articolato in più corpi di fabbrica. Parzialmente accolta con conseguente modifica della Scheda ATa.2</p>

n	N. e data protocollo	osservante	contenuto osservazione	Via Piazza Foglio Mappale	TAV	Art.NTA	Parere
6	8800 22/02/ 2013	Mantellassi Massimo	<p>Considerando difficoltoso un intervento esteso all'intera area Ara7 propone nel caso di ristrutturazione della singola proprietà:</p> <p>1) portare la SUL residenziale al 60% dalla SUL totale</p> <p>2) assegnare alla proprietà una classificazione UMI5 mantenendo su questa le premialità</p> <p>3) consentire tutte le destinazioni possibili purchè compatibili con l'ambiente circostante</p> <p>4) allineare il costo per la monetizzazione dei parcheggi quelli validi per altre zone del comune (abolendo la maggiorazione del 50% prevista all'art.12, punto 4 della Scheda Norma 1)</p> <p>5) ampliare l'area di galleggiamento per l'edificio come da schema allegato</p>	<p>via Montalbano-via Scopelliti-viale Europa</p> <p>cat. Foglio 24, n.585, 298</p>	A1	art.6 appendice 3.1 (area ARa7)	<p>1) Si ritiene ammissibile accogliere parzialmente la richiesta, in relazione anche ad altre istanze simili, elevando la SUL residenziale ammessa con gli interventi di ristrutturazione edilizia dal 30% al 45% la SUL residenziale ammissibile, a condizione che la quota eccedente il 30% sia coperta da una autonoma dotazione di parcheggi pertinenziali. La quota di SUL residenziale ammessa come premio in caso di progetto esteso a più UMI viene di conseguenza incrementata dal 60% al 65%. Parzialmente accolta con conseguente modifica della scheda ARa.7</p> <p>2) Si ritiene accoglibile la proposta, rivedendo le premialità connesse all'intervento sull'area in oggetto e ponendo comunque l'obbligo di sistemare la strada di accesso alla residua porzione dell'UMI2, per consentire la connessione di detta area con via Montalbano. Accolta con conseguente modifica della scheda ARa.7 e dei relativi elaborati grafici</p> <p>3) Si ritiene di non accogliere la proposta di generico incremento delle funzioni, in quanto la gamma di destinazioni ammessa sull'edificio è già ampia ed è comune a tutte le zone TTA1. Non accolta</p> <p>4) In analogia alla controdeduzione all'osservazione 4/6 e ad altre osservazioni, data la necessità di garantire dotazioni di parcheggi adeguate al potenziale di crescita del carico urbanistico nell'area e considerate le specifiche premialità riguardanti gli interventi nell'ACU si ritiene opportuno mantenere la possibilità di un'extraonere sulla monetizzazione dei parcheggi, riducendo tuttavia la differenza rispetto alle ordinarie tariffe al 30%. Parzialmente accolta con conseguente modifica della Scheda Norma art 12 comma 4</p> <p>5) Si ritiene di poter accogliere parzialmente la proposta, estendendo leggermente l'area di galleggiamento sul retro in modo da consentire una maggiore articolazione degli interventi ammissibili, senza però compromettere la presenza di una adeguata ed ampia sistemazione a verde lungo il corso d'acqua. Si fa presente che gli interventi dovranno mantenersi ad una distanza di rispetto di 10 metri dal piede dell'argine. Parzialmente accolta con conseguente modifica della scheda dell'area ARa.7 e dei relativi elaborati grafici</p>
7	8891 22/02/2013	Gemignani Nicola	Richiesta di riconsiderare una precedente osservazione presentata al comune in data 29/11/2007 circa la	<p>via Montalbano n.364</p> <p>cat. foglio 24, n.</p>	A1	art.5	<p>1) Facendo riferimento alle risposte date per altre istanze simili si ritiene ammissibile elevare la quota della Sul residenziale, nel caso di intervento di ristrutturazione nelle zone TTA1, dal 30% al 45% la SUL residenziale ammissibile, a condizione che la quota eccedente il 30% sia coperta da una</p>

n	N. e data protocollo	osservante	contenuto osservazione	Via Piazza Foglio Mappale	TAV	Art.NTA	Parere
			<p>sistemazione dell'area. In riferimento all'area TTa1: 1) portare la SUL residenziale al 60% dalla SUL totale</p> <p>2) consentire le funzioni f.7, f.8 e f.15</p> <p>3) consentire le destinazioni tipo affittacamere, b&b, meublè fino ad una superficie di 600 mq</p> <p>4) allineare il costo per la monetizzazione dei parcheggi a quelli validi per altre zone del comune (abolendo la maggiorazione del 50% prevista all'art.12, punto 4 della Scheda Norma 1)</p>	574			<p>autonoma dotazione di parcheggi pertinenziali.. La quota di SUL residenziale ammessa come premio in caso di progetto esteso a più UMI viene di conseguenza incrementata dal 60% al 65%. Parzialmente accolta con conseguente modifica dell'art 5 della Scheda Norma.</p> <p>2) Le funzioni f.7, f.8 e f.15 non sono ritenute idonee alle caratteristiche e le dimensioni dell'area ed al contesto insediativo. Non accolta</p> <p>3) Le strutture ricettive assimilate alla civile abitazione sono ovviamente ammesse ove è ammessa la destinazione residenziale. Non si ritiene invece di estendere alle zone TTa1 la destinazione ricettiva alberghiera in quanto nello stesso ACU si destina a tale funzione apposite ed idonee aree. Parzialmente accolta in quanto in parte già contenuto nella norma</p> <p>4) In analogia alla controdeduzione all'osservazione 4/6 e ad altre osservazioni, data la necessità di garantire dotazioni di parcheggi adeguate al potenziale di crescita del carico urbanistico nell'area e considerate le specifiche premialità riguardanti gli interventi nell'ACU si ritiene opportuno mantenere la possibilità di un extraonere sulla monetizzazione dei parcheggi, riducendo tuttavia la differenza rispetto alle ordinarie tariffe al 30%. Parzialmente accolta con conseguente modifica della Scheda Norma art 12 comma 4</p>
8	8893 23/02/2013	Migliorini Alessandro e Guarducci Paola	Richiesta di modifica Norma o ripermimetrazione dell'area comprendendo tutta la proprietà nel perimetro TCa (anziché area a Verde) affinché sia possibile realizzare un garage interrato di pertinenza all'abitazione	via Don Sturzo 11	A1	art.2	L'area oggetto della richiesta non risulta di proprietà privata, per cui non si ritiene di poter accogliere l'osservazione. Non accolta.
9	8894 23/02/2013	Peruzzi Benedetto e altri	Richiesta di modifica alla Norma al fine di: 1) esplicitare la dicitura "tipologia del Centro Commerciale" come soluzione ammessa nella scheda dell'ATA3 al punto 2 (destinazioni d'uso ammesse)	via Montalbano	A1	Art.7, appendice 3.2 (area ATa3)	<p>1) Si ritiene che la dicitura attuale includa già tale possibilità. Tuttavia, al fine di eliminare qualsiasi dubbio, trattandosi di questione che riguarda tutte le medie strutture di vendita, ovunque previste, si esplicita nella norma generale delle funzioni commerciali (art.14 delle NTA) l'ammissibilità della tipologia del centro commerciale per le medie e le grandi strutture di vendita. Accolta con conseguente modifica delle NTA art.14</p> <p>2) Un impianto carburanti può essere ammesso solo se servito dalla viabilità esterna, e non da via Montalbano.</p>

n	N. e data protocollo	osservante	contenuto osservazione	Via Piazza Foglio Mappale	TAV	Art.NTA	Parere
			2) inserire tra le funzioni ammesse quella di impianto di carburante. 3) Al punto 5 (condizioni speciali) specificare che le schede non sono prescrittive riguardo alla collocazione dell'edificio e dei parcheggi che potrebbero essere realizzati sulla via Montalbano per una migliore visibilità e sicurezza dell'area				Non accolta 3) Si ritiene opportuno chiarire che lo schema grafico definito come "esemplificazione progettuale" ha carattere indicativo e non prescrittivo: le adeguate motivazione per lo scostamento dall'esemplificazione progettuale potranno avvenire in sede di Progetto Unitario. La superficie di galleggiamento dell'esemplificazione progettuale ha carattere prescrittivo ma non esclude la possibilità di inserirvi parcheggi pubblici o privati: l'articolo 6 comma 3 e l'articolo 7 comma 3 specificano le modalità di intervento nelle aree ARa e ATa, stabilendo che l'esemplificazione progettuale, può essere motivatamente modificata in sede di Progetto Unitario fermo restando il rispetto delle condizioni speciali e delle indicazioni contenute nello schema prescrittivo. In caso contrario è necessario e possibile presentare un Piano Attuativo. Non accolta.
10	8895 23/02/2013	Peruzzi Benedetto e Peruzzi Franca	Richiesta di modifica alle norme per la realizzazione di impianti sportivi (campi da calcetto, tennis pattinaggio e simili) nell'area di proprietà classificata come verde pubblico di progetto	via Brunelleschi, fosso Farcheretto	A1		Si ritiene di poter accogliere la proposta esplicitando tra le funzioni ammissibili nell'area anche i servizi sportivi, per una quota non superiore al 60% della superficie complessiva della stessa area e chiarendo che eventuali strutture di servizio sono ammesse solo fino ad una Sul massima di mq 100. Accolta con conseguente modifica dell'art. 10 comma 5 della Scheda norma e della scheda ATa.4
11	8898 23/02/2013	- Borelli Piero e altri - Vignoli Romano	Area Tca adiacente area ATa 2. Trattandosi di due proprietà la richiesta è finalizzata a mantenere due accessi distinti: uno che dovrebbe avvenire da via Montalbano (eliminato dalla Variante) ed uno dal parcheggio dell'adiacente area Ata2.	via Montalbano n.394-400 cat. foglio 24 n. 84, 710 foglio 24 n.341 e 82 sub. 1	A1	art.2	Il punto 5 della scheda dell'ATa.2 esplicita già nella Variante adottata che "in sostituzione dell'attuale accesso da via Montalbano deve essere assicurato un accesso indipendente ai fabbricati rurali adiacenti all'area dalla strada che collega via Montalbano con la via vicinale di Pietro in Castello." Si fa presente che in relazione all'osservazione 5/3 la definizione del sistema di accessi all'ATa.2 è stato sostanzialmente rinviato alla fase attuativa ed in quel contesto dovrà essere definito anche l'accesso agli immobili oggetto dell'osservazione. Non accolta
12	8901 23/02/2013	Giardi Massimo	Richiesta per sopraelevazione di fabbricato commerciale, non ancora ultimato, in allineamento con fabbricati confinanti (area Ta1)	via Montalbano cat. foglio 24 n. 102	A1		Non si ritiene di modificare la norma delle zone TTA1 che ammette diverse possibilità di intervento fino alla nuova edificazione (comprendente gli ampliamenti non riconducibili alla ristrutturazione edilizia) sulla base di indici di edificabilità già assai generosi. Non accolta
13	8903 23/02/2013	- Venturi Mario e altri - Montagni	Considerando un precedente Piano di lottizzazione presentato in data 28/12/2006 (pratica sospesa	via Montalbano cat. foglio 24 n. 478	A1	Art.7, appendice 3.2 (area ATa3)	1) Considerato che la norma ammette la realizzazione di strutture fino a 2500 mq di superficie di vendita, senza ulteriori specificazioni è ovvio che sono ammesse strutture di vendita al dettaglio sia del settore merceologico alimentare che non alimentare.

n	N. e data protocollo	osservante	contenuto osservazione	Via Piazza Foglio Mappale	TAV	Art.NTA	Parere
		Marcello	<p>per l'adozione del RU) richiede la modifica alla scheda Norma al fine di consentire per la UMI 2:</p> <p>1) la realizzazione di attività commerciali per vendita alimentari e non</p> <p>2) la possibilità di realizzare l'intervento senza vincolare gli spazi per gli edifici e di parcheggi purchè nel rispetto degli indici urbanistici</p>	foglio 24 n.111			<p>Non pertinente</p> <p>2) Quanto oggetto dell'osservazione è ammissibile tramite la proposta di piano attuativo. La superficie di galleggiamento dell'esemplificazione progettuale ha carattere prescrittivo mentre lo schema grafico definito come "esemplificazione progettuale" ha carattere indicativo e non prescrittivo: l'articolo 6 comma 3 e l'articolo 7 comma 3 specificano le modalità di intervento nelle aree ARa e ATa, stabilendo che l'esemplificazione progettuale, può essere motivatamente modificata in sede di Progetto Unitario fermo restando il rispetto delle condizioni speciali e delle indicazioni contenute nello schema prescrittivo. In caso contrario è necessario e possibile presentare un Piano Attuativo. Non si ritiene accoglibile la richiesta di consentire un assetto insediativo che si discosti dallo schema prescrittivo senza passare dall'iter di approvazione previsto per i piani attuativi.</p> <p>Non accolta</p>
14	8906 23/02/2013	Ufficio urbanistica, Ufficio edilizia privata	<p>1. Richiesta per specificare nelle NTA e nella Scheda Norma <u>se</u> le MSV alimentari possono essere insediate nelle aree di trasformazione e negli immobili esistenti e indicare le relative prescrizioni per la viabilità (in considerazione del fatto che la Provincia non ammette immissioni dirette per le nuove MSV commerciali e quindi deve essere prevista una viabilità di servizio).</p> <p>2. Necessità di procedere attraverso Piani Attuativi nei casi in cui i proponenti</p>				<p>1. Come spiegato anche in relazione all'osservazione 2 , punto 1, la previsione dell'inserimento di una media struttura di vendita, anche di tipo alimentare, nell'ATa.3 risponde all'esigenza di favorire il rilancio di via Montalbano come asse commerciale vitale e diversificato nella tipologia degli insediamenti e nell'offerta dei prodotti commerciali. Non si ritiene pertanto necessario introdurre ulteriori limitazioni o specificazioni nelle norme in relazione alla possibilità di insediare nell'area una media struttura di vendita. Per quanto riguarda l'impatto della MSV sul traffico e la mobilità è necessario fare presente che la struttura per le sue caratteristiche e dimensioni (e per le sue finalità) ha un carattere prevalentemente urbano: il suo bacino di riferimento è il centro urbano di Quarrata e pertanto essa deve essere messa in diretta relazione con via Montalbano che è la strada di accesso al capoluogo e che, nel disegno complessivo dell'ACU, deve assumere i caratteri e le funzioni tipiche delle strade urbane. Via Montalbano è in grado di assorbire l'incremento di traffico generato da questo tipo di struttura ed è supportata dalle previsioni di nuova viabilità contenute nel piano. Poiché si concorda con l'indicazione contenuta nell'osservazione di rafforzare l'utilizzazione della viabilità al contorno, si ritiene utile introdurre una modifica normativa nella scheda della zona ATa.3 finalizzata ad accelerare la realizzazione del collegamento viario fra via Arcoveggio e via Einaudi, mettendo in carico alla stessa ATa.3 la realizzazione di detto asse stradale.</p> <p>Parzialmente accolta, con la conseguente modifica della scheda ATa.3</p> <p>2. Si conferma l'opportunità di conservare come modalità privilegiata di attuazione del piano l'intervento diretto previa redazione di progetti unitari in virtù dell'avanzato livello di dettaglio progettuale fornito dalla scheda norma. Si</p>

n	N. e data protocollo	osservante	contenuto osservazione	Via Piazza Foglio Mappale	TAV	Art.NTA	Parere
			<p>chiedano di inserire aree non previste nella Scheda Norma (in quanto dovranno essere riverificate le condizioni di fattibilità dell'intervento) e nei casi in cui le aree di intervento non siano integralmente di proprietà dei proponenti (altrimenti non è applicabile l'art.66 della L.R. 1/2005). Per la realizzazione delle MSV i PA sono indispensabili in quanto sono necessarie ulteriori opere di urbanizzazione in considerazione anche di una viabilità alternativa a via Montalbano.</p> <p>3. Chiarire l'applicazione dell'art. 63 delle NTA, relativo ai parcheggi di urbanizzazione primaria, in riferimento agli interventi soggetti a progetto unitario. Eliminazione del comma 5 dell'art. 168</p> <p>4. Valutare le distanze tra le MSV (Regolamento del Codice del Commercio-distanza di 120 m tra le nuove e le esistenti MSV). Questo significa che per realizzare nuove MSV le esistenti devono cambiare destinazione o eventualmente trasformarsi in esercizi di vicinato (SV<mq 300)</p> <p>5. In riferimento alle distanze tra fabbricati l'art. 68 delle</p>				<p>condivide tuttavia l'esigenza di precisare meglio la fattispecie del ricorso al piano attuativo, stabilendo che al Piano Attuativo è obbligatorio fare ricorso anche nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - quando si renda necessaria una modifica delle opere di urbanizzazione non prevista o non ammessa dalle norme, - quando non partecipano al Progetto Unitario i proprietari di una superficie superiore al 10% della superficie dell'area o dell'UMI. <p>E' comunque sempre ammesso il ricorso a Piano Attuativo su richiesta e per iniziativa dei proprietari dei beni compresi nell'area o nell'UMI, il cui valore catastale superi il 50% del valore complessivo dei beni dell'area o dell'UMI. Tale disposizione viene indicata non solo per l'ACU di via Montalbano ma più in generale per tutti i progetti unitari di cui all'art. 49 delle NTA del RU.</p> <p>Parzialmente accolta con conseguente modifica dell'art. 49 delle NTA e degli artt. 6 e 7 della Scheda norma</p> <p>3. Si ritiene che la questione sia stata già chiarita con le modifiche introdotte nelle NTA del RU con la variante adottata, in particolare facendo esplicito riferimento alle schede norma per i parcheggi di urbanizzazione primaria all'art 63 comma 2 e con la soppressione del comma 5 all'art.168. Comunque, per non lasciare alcun dubbio in fase di applicazione della norma, si esplicita in tutte le schede delle aree ARa e ATa che non contengono già tali indicazioni e per le quali è prescritta la realizzazione di parcheggi pubblici, che essi devono essere dimensionati secondo i valori assoluti contenuti nelle stesse schede o secondo i parametri indicati dall'art.63 comma 1.</p> <p>Accolta con conseguente modifica delle schede delle aree Ara.6, Ara.7, ATa.2, ATa.3, ATa.4</p> <p>4. Si ritiene non necessario ribadire nelle norme il rispetto di una disposizione, come quella delle distanze fra MSV e GV, che è contenuta nella legislazione regionale attualmente vigente.</p> <p>Non accolta in quanto implicitamente già contenuta nelle norme</p> <p>5. La questione posta dall'osservazione è di sicuro rilievo: essa non attiene alla sola disciplina dell'ACU ma a tutta la gestione del R.U. Si ritiene pertanto che debba essere oggetto di una specifica riflessione che deve coinvolgere il livello regionale, tenuto conto della recente disposizione della L. 98/2013 di conversione del DL 69/2013 (Decreto del Fare) che all'art.30, comma 1 lettera 0a) affida alle Regioni la possibilità di disposizioni derogatorie al DM 1444/1968 che tratta fra gli altri, il tema delle distanze.</p> <p>Non accolta in quanto rinviata ad un successivo approfondimento</p>

n	N. e data protocollo	osservante	contenuto osservazione	Via Piazza Foglio Mappale	TAV	Art.NTA	Parere
			NTA deve essere riformulato in conformità con la giurisprudenza civile che considera tutti gli oggetti tipo pensiline, balconi scale ecc (anche se non si tratta di volumi abitativi) come elementi costruttivi ed esclude solo gli elementi puramente ornamentali o di limitata entità.				
15	8908 23/02/2013	Cirri Piero	Richiesta di classificazione dell'area Ara8 in TCa (come l'area adiacente) e proposta di realizzare un parcheggio sulla copertura del fabbricato esistente o monetizzare	via Montalbano n. 242 cat. foglio 24 n. 276	A1	art.6 appendice 3.1 (area ARa8)	Il lotto, oltre a risultare più densamente edificato rispetto all'area Tca limitrofa, assume un ruolo strategico per la sua posizione all'incrocio tra via Montalbano e via Giotto. Per questo motivo è obiettivo della Variante mantenere la previsione e l'incentivazione della realizzazione di posti auto. Nel caso di mancata attuazione delle previsioni dell'area ARa.8 sono ammessi comunque interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo R1, come indicato all'art. 6 comma 6 della Scheda norma. Non accolta
16	8923 23/02/2013	Venturi Alessandro	L'intervento urbanistico dovrebbe prevedere: 1) la possibilità di cambiamenti di destinazione degli immobili esistente almeno ai piani superiori senza oneri di urbanizzazione 2) assegnare al Comune tutta la gestione del viale Montalbano (tenendo conto anche che attualmente i parcheggi di aree private sono lasciati all'uso pubblico)				1) La Variante ha come obiettivo, tra gli altri, la promozione di interventi diffusi di rinnovo edilizio e di mutamento di destinazione d'uso degli immobili esistenti e soprattutto delle mostre dei mobili: a tale finalità concorrono in particolare le norme della Disciplina degli interventi relative alle zone TTA, TTA1 e soprattutto ARa, che premiano gli interventi coordinati di sostituzione edilizia, di ridefinizione dell'immagine architettonica della via, di rifunionalizzazione degli edifici esistenti, salvaguardando la prevalente destinazione commerciale dei piani terra. Il cambiamento di destinazione è ammesso in linea generale, con diverse destinazioni ammissibili e diverse condizioni a seconda di quanto specificato nella Scheda Norma per ciascuna area: l'onerosità o meno del mutamento di destinazione d'uso è disciplinata da disposizioni di carattere generale che non possono essere derogate per una singola area. Non accolta 2) La questione, che merita comunque attenzione, non può trovare soluzione nel solo ambito del Regolamento Urbanistico, tanto meno con una disposizione imperativa non valutata con tutti i soggetti interessati. La sede idonea per affrontare questo tema è il progetto di riqualificazione ambientale e funzionale di via Montalbano di cui all'art.9 della Scheda Norma. A tale proposito si ritiene opportuno inserire uno specifico richiamo alla questione al comma 3 di detto articolo. Parzialmente accolta con conseguente modifica dell'art. 9 comma 3

n	N. e data protocollo	osservante	contenuto osservazione	Via Piazza Foglio Mappale	TAV	Art.NTA	Parere
			3) eliminare le costruzioni grezze costringendo i proprietari a finirle o demolirle 4) le MSV non dovrebbero gravare sul traffico di via Montalbano e non dovrebbero essere di tipo alimentare				della Scheda Norma 3) Non rientra nelle facoltà del Regolamento Urbanistico costringere a demolire opere eseguite in proprietà privata, per tanto la proposta non è accoglibile. Non pertinente 4)In relazione a questa questione si rinvia alle valutazioni effettuate in relazione alle osservazioni 2/3 e 14/1 ed alle conseguenti determinazioni. Non accolta

CONTRIBUTI E RICHIESTE DI INTEGRAZIONI

17	9001 25/02/2013	Regione Toscana	<p>1. Le NTA devono contenere il quadro dimensionale degli interventi in rapporto al RU e all'UTOE con evidenziati i saldi residui (la quota di SUL per gli interventi ARa eccede la quota destinata dal RU utilizzando anche la quota prevista per interventi di cambio destinazione d'uso agricola)</p> <p>2. Richiesta di chiarimenti in merito agli incrementi di SUL e alla sostenibilità degli stessi anche rispetto al tessuto insediativo circostante</p> <p>3. In riferimento alle attività commerciali e produttive fare riferimento alle direttive del PIT (art.18-19) e alla normativa di settore LR 28/05 (sistemazioni urbane, gestione rifiuti ecc)</p>				<p>1) Si ritiene opportuno, in conformità a quanto già fatto per il Regolamento Urbanistico, conservare nella Relazione Tecnica il dimensionamento del Piano, tenuto conto che tale documento è comunque parte integrante della Variante. Si accoglie il suggerimento di indicare nella tabella finale di verifica del dimensionamento (paragrafo 3.1) una colonna con il SUL residua rispetto a quanto previsto dal Regolamento Urbanistico. In merito al calcolo della SUL residenziale da interventi di recupero, si fa presente che la disponibilità del RU dalla quale si attinge, non è di 8.667 mq ma dalla differenza tra detta cifra e 16,750 mq ovvero mq 8,083 come evidenziato nella tabella finale di verifica del paragrafo 3.1. Parzialmente accolta con conseguente modifica della Relazione Tecnica paragrafo 3.1</p> <p>2) Gli incrementi di SUL ammessi in alcuni casi come premialità per interventi di sostituzione edilizia o di rilocalizzazione di volumi esistenti, sono stati calcolati tenendo conto del contesto in cui si collocano. Nel caso specifico dell'Ara.6 citato nella nota della Regione, il quadruplicamento della SUL esistente (da 300mq a 1.200 mq) su una superficie territoriale di 2.190 porta ad un indice di utilizzazione fondiaria di poco superiore a 0,50 mq/mq. Non si ritiene di conseguenza di dover apportare modifiche alle previsioni effettuate. Non accolta</p> <p>3) Si accoglie la proposta di inserire l'indicazione del comma 1 lettera e dell'art. 19 del PIT nel testo della Scheda norma, inserendo un apposito articolo sulla qualità degli interventi edilizi. Accolta con conseguente modifica della Scheda norma.</p>
----	--------------------	-----------------	---	--	--	--	---

n	N. e data protocollo	osservante	contenuto osservazione	Via Piazza Foglio Mappale	TAV	Art.NTA	Parere
			<p>4. Promuovere la bioedilizia, bioarchitettura e tecnologie a basso impatto ambientale. riferimenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - "linee guida per la valutazione della qualità energetica degli edifici" di cui alla DGRT n. 322/2005 modificata dalla DGRT n. 218/2006 - "linee guida per l'applicazione della disciplina APEA della Toscana" vol II <p>5. Aggiornare la definizione delle attività commerciali atipiche ed il dimensionamento degli esercizi di vicinato alle disposizioni della LR 28/05 come modificata dalla LR 52/12.</p> <p>6. Chiarire le modalità di calcolo della superficie di vendita per le mostre per la vendita dei mobili.</p>				<p>4) Si fa presente che il Regolamento Edilizio di Quarrata pone particolare attenzione al tema della qualità degli interventi edilizi e della loro sostenibilità, con l'individuazione di appositi parametri e criteri di valutazione, nell'allegato A, al cui rispetto è subordinata l'attivazione dei premi volumetrici ammessi dalla Legge Regionale 1/2005. Condividendo il senso del contributo, si ritiene opportuno inserire un più esplicito richiamo al tema della sostenibilità, nel nuovo articolo 14 della scheda norma previsto in accoglimento del precedente punto. Accolta con conseguente modifica della Scheda norma.</p> <p>5) Si condivide il senso del contributo e per tanto si provvede a chiarire con apposita modifica dell'art. 14 comma 3 la natura delle attività commerciali atipiche riferendole alle specifiche fattispecie indicate dalla LR 28/05. Si provvede inoltre ad aggiornare ove necessario il limite superiore degli esercizi di vicinato che è stato portato da 250mq a 300mq di superficie di vendita. Accolta con conseguente modifica delle NTA artt. 14, 22, 22bis, 23, 24, 25, 217</p> <p>6) In relazione a tale richiesta di chiarimento, si fa presente che le mostre di mobili sono considerate una specifica funzione dal Regolamento Urbanistico per il peso e l'importanza che esse hanno nell'economia e nell'assetto urbanistico del Comune. Esse sono comunque considerate a tutti gli effetti come attività commerciali di vendita al dettaglio e per esse la superficie di vendita viene calcolata come per gli esercizi di vicinato e le medie e grandi strutture di vendita al dettaglio. Il Regolamento Comunale del Commercio ammette la possibilità, esclusivamente ai fini del calcolo degli standard urbanistici, senza alterare la tipologia dell'esercizio e la relativa procedura, di non considerare superficie di vendita le esposizioni di mobili nei quali non è consentito il libero accesso del pubblico. Non accolta in quanto la precisazione richiesta è già contenuta nelle norme</p>
18	14/01/2013	Regione Toscana Genio Civile	Richiesta di integrazione di elaborati e di adeguamento del quadro normativo. E' stato inoltre sollevato il problema degli edifici esistenti nella fascia dei 10 metri dal piede d'argine dei principali corsi d'acqua chiedendo di affrontare la questione nelle norme della				La richiesta di integrazione del Genio Civile è stata ottemperata con la consegna della Relazione geologica di fattibilità aggiornata in data 27/07/2013. A seguito di ulteriori richieste avanzate in via informale dal Genio Civile, è stato inserito un franco di sicurezza per gli interventi edilizi nelle aree allagabili, con riferimento all'art. 66 delle NTA del RU. In merito agli edifici posti a distanza inferiore a 10 mt dai corsi d'acqua, si fa presente che la Scheda norma incentiva la demolizione e ricostruzione ad adeguata distanza degli edifici situati in tale situazione: vedi ad esempio le zone ARa.2, ARa.3, ARa.7 e l'edificio terminale di via Beato Angelico in zona TCa. Per gli altri edifici situati in area urbana, si ritiene che la norma delle zone TCa e Tta1 contenga già adeguati

n	N. e data protocollo	osservante	contenuto osservazione	Via Piazza Foglio Mappale	TAV	Art.NTA	Parere
			Variante.				<p>incentivi per la sostituzione edilizia degli edifici esistenti posti nella fascia dei 20 mt dai corsi d'acqua. In questa fase, al fine di ottemperare alla sollecitazione ricevuta, e tenuto conto della particolarità del caso in questione, si ritiene opportuno introdurre una specifica norma per favorire la delocalizzazione dell'edificio denominato "Podere la Gora", situato nel corpo arginale del fosso Falcheretto, in una posizione che impedisce la corretta manutenzione dell'argine e che non consente di realizzare la previsione di verde pubblico assegnato all'area. La richiesta di integrazioni del Genio Civile è stata per tanto assolta, recependo all'interno della Scheda norma (paragrafi 4.1 e 4.3) le modifiche richieste e predisposte dal geologo dott. Mannori, ed inserendo all'art. 10 della Scheda Norma uno specifico comma che disciplina la delocalizzazione dell'edificio situato nel corpo arginale.</p> <p>Accolta con conseguente modifica dell'art.10 e dei paragrafi 4.1 e 4.3 della Scheda Norma</p>