



ALLEGATO B

RU3 Cintolese. Area centrale: scuole, servizi e zona commerciale” - progetto presentato dalla società “Immobiliare Giovanna S.r.l.”, con contestuali varianti al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico.

SCHEDA ISTRUTTORIA OSSERVAZIONE

N.2

Osservazione del 27/09/2017 prot. n. 19399

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE

- Cartografica
- Modifica alla relazione
- Altro

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Con l'osservazione presentata viene osservato:

1. l'assetto planivolumetrico del progetto relativo all'area, comprensivo delle sistemazioni a verde e delle aree di sosta di relazione e pubbliche, non hanno tenuto conto delle condizioni espresse nel verbale della Conferenza di copianificazione del 21/12/2016;
2. il planivolumetrico di progetto del piano attuativo risulta prevedere l'introduzione di una zona destinata ad “ area di Servizio” in sostituzione di un “parcheeggio privato di progetto” previsto nella tavole oggetto di valutazione della conferenza di copianificazione;
3. rileva la necessità di approfondimenti circa il vincolo cimiteriale di cui all'art.338 del R.D. n. 1265/1934, con riferimento all'intero comparto adottato ed alle destinazioni in esso contenute;
4. evidenzia inoltre che la Variante al P.S. Ed al R.U. è stata adottata con il procedimento della variante semplificata di cui all'art.30 L.R. 65/2014 (variante semplificata) anzichè variante ordinaria secondo la disciplina dell'art.17 della stessa legge.

ISTRUTTORIA

Oggetto del piano attuativo :

- la variante al Piano Strutturale necessaria al fine di rettificare i refusi del Piano Strutturale per erronea trascrizione dell'osservazione parzialmente accolta;
- la variante al Regolamento Urbanistico per:
 - una nuova perimetrazione dell'area RU3, che, pur non modificando nella sostanza l'entità dell'intervento urbanistico, permette di conciliare le esigenze progettuali del soggetto attuatore con la dotazione di servizi di cui al D.M. 1444/1968,

nonché ridurre l'entità delle aree soggette ad esproprio mediante incremento della quota di terreni di proprietà della società "Immobiliare Giovanna S.r.l."

- una specifica destinazione d'uso della grande struttura di vendita fra le funzioni ammesse (GSV)
 - modeste modifiche alla viabilità di progetto
 - modifiche alle appendici delle N.T.A. allegate al R.U..
- un intervento che prevede la realizzazione di una nuova SUL per mq 10200 (comprensiva della SUL esistente inclusi gli edifici scolastici), gli edifici avranno un'altezza massima di 10,50 ml, il rapporto di copertura massimo insediabile sul lotto sarà pari al 75% della superficie fondiaria.
- Fra le funzioni insediabili nell'area è stata inserita la grande struttura di vendita (GSV) anche in forma di centro commerciale o strutture aggregate.
- Sostanzialmente il progetto prevede il trasferimento dell'attività di vendita dal fabbricato esistente, per una superficie complessiva di circa mq 1500, ad un nuovo edificio (per circa 2500 mq) che verrà realizzato nell'area che attualmente ospita il campo sportivo.
- La realizzazione di una rotatoria, di una nuova viabilità di collegamento fra la Variante SR 436 del Fossetto e Via Romani Sereno, nuove aree per la sosta pubblica e privata, aree a verde e percorsi pedonali anche a servizio degli edifici scolastici, uffici postali, cimitero e farmacia.

CONTRODEDUZIONI:

punto n.1 dell'osservazione:

sono stati introdotti accorgimenti rispetto al progetto adottato, finalizzati a garantire una adeguata riqualificazione urbana come previsto dal verbale della conferenza di copianificazione quali:

- introduzione di ampia fascia di verde in adiacenza al cimitero in luogo del parcheggio;
- introduzione di aree a verde, con l'eliminazione della viabilità interna, tra la scuola e l'edificio commerciale.

(Osservazione ACCOLTA con la conseguente modifica parziale dell'assetto urbanistico con la redistribuzione del verde pubblico/privato, della viabilità interna e dei parcheggi.)

punto n.2 dell'osservazione:

si ritiene che conseguentemente all'accoglimento del punto n.1 dell'osservazione, debba essere inserito, in luogo dell'area di servizio, un'area a parcheggio pubblico/privato, (Osservazione ACCOLTA con la conseguente modifica parziale dell'assetto urbanistico con la redistribuzione del verde pubblico/privato, della viabilità interna e dei parcheggi.)

punto n.3 dell'osservazione:

a seguito di approfondimenti svolti,

è stato rilevato che:

- Il R.U. Vigente approvato con delibera C.C. n. 10 del 05/03/2015 prevede nell'area ricadente in fascia di rispetto cimiteriale, aree a parcheggio pubblico e area a parcheggio privato;
- il R.U. Vigente prima dell'approvazione è stato sottoposto, nel rispetto normativo, all'esame ed all'espressione di parere della ASL di zona;
- lo stesso R.U. Vigente prevede l'ampliamento del cimitero nell'area situata alla parte opposta rispetto all'area interessata dal piano e destinata a parcheggio pubblico/privato del piano;

è stato considerato che:

l'art.338 del T.U. n.1265 del 27/luglio 1934 vieta l'edificazione nelle aree ricadenti in fascia di rispetto cimiteriale di manufatti/costruzioni edilizie incompatibili con la natura dei luoghi e con l'eventuale espansione del cimitero, ma la realizzazione di un parcheggio pubblico in adiacenza al cimitero con relativo tracciato viario non può essere definito costruzione edilizia.

Pertanto, se la finalità dell'art.338 del T.U. 1265/34 è di assicurare le condizioni di igiene e di salubrità mediante la conservazione di una cintura sanitaria intorno al cimitero e di consentire

futuri ampliamenti del cimitero stesso, garantendo il rispetto della tranquillità ed il decoro dei luoghi di sepoltura, **si può** affermare che la realizzazione di parcheggi pubblici/privati, definiti dall'art.16 comma 7 del D.P.R. 380/2001 opere di urbanizzazione primarie, risultano compatibili con qualsiasi destinazione urbanistica del territorio. In caso contrario non potrebbe essere realizzata neanche la viabilità per raggiungere il cimitero, essendo anche la strada un' opera di urbanizzazione.

punto n.4 dell'osservazione:

si premette che la procedura è stata concordata con la Regione Toscana nell'iter della copianificazione per la Grande struttura di vendita. Con nota del 03/08/2016 prot. 15886 "Rinvio conferenza di copianificazione", la Regione Toscana ha richiesto:

a) - integrazione documentale;

b) - chiarimenti sulla procedura seguita per l'approvazione della variante, onde accertare se fosse applicabile l' art.30 ovvero l' art.17 della L.R. 65/2014 precisando: *... "l' art.30 L.R. 65/2014 (varianti semplificate interne al territorio urbanizzato che non comportano incremento al dimensionamento del P.S. o diminuzione degli standards) per la quale non è richiesto l'avvio del procedimento, poichè in caso contrario, essa rientrerebbe nella disciplina di cui all'art. 17, che prevede l'avvio del procedimento prima di poter procedere alla conferenza stessa"*

In data 8/11/2016 prot.21981 e prot.PEC 22546 del 16/11/2016 l'istanza di copianificazione è stata integrata con i documenti richiesti ed è stato chiarito che..... *" la variante in questione ricade nella fattispecie di cui all'art.30 L.R. 65/2014, pertanto con la presente, in qualità di Responsabile del Procedimento, si specifica che si tratta di variante interna al territorio urbanizzato che non comporta incremento al dimensionamento complessivo del P.S."*

La Conferenza dei servizi è stata nuovamente convocata per il 21/12/2016 e si è conclusa con l'espressione di parere favorevole con prescrizioni.

La procedura seguita al fine dell'approvazione della Variante è quella di cui all'art.30 della Legge 65/2014 in quanto il comma 3 dell'art.30 esclude dal procedimento semplificato le varianti che introducono nel territorio urbanizzato la Grande Struttura di vendita, la variante al Piano Strutturale in questione non riguarda l'introduzione della Grande Struttura di Vendita all'interno del territorio urbanizzato, perchè è già prevista dal Piano Strutturale approvato con delibera C.C. n. 10 del 05/03/2015, ma si è resa necessaria al solo fine di rettificare un errore materiale riscontrato nell'accoglimento di un'osservazione del privato durante l'approvazione del P.S.del 05/03/2015.

Questo errore materiale poteva essere rettificato seguendo le disposizioni di cui all'art.21 della L.R. 65/2014, che consente la correzione di errori materiali contenuti negli strumenti di pianificazione con una delibera del Consiglio comunale; ma in considerazione dell'avviata procedura urbanistica con la presentazione del Piano Attuativo, si è ritenuto, per ragioni di economia procedurale, apportare la correzione del mero errore materiale riscontrato contestualmente all'approvazione del piano stesso.

La variante in oggetto rientra quindi nella disciplina di cui all'art.30 LRT n 65/2014, in quanto non incide sul dimensionamento del vigente P.S. che prevede già all'interno del perimetro del territorio urbanizzato la Grande Struttura di Vendita e ne dimensiona sia la SUL che la SV, ampiamente rispettati nel piano attuativo.

Si ricorda infine che il Piano Attuativo e contestuali varianti è stato sottoposto oltre che alla verifica della sostenibilità, come previsto dal R.U., alla verifica altresì di assoggettabilità a VAS nel percorso della copianificazione.

Si ritiene pertanto che l'osservazione n.2 presentata risulta accolta

PARERE: Favorevole

Contrario

Parzialmente favorevole



Il Responsabile del Procedimento
Geom. Maria Rosa Paiatici