

OSSERVAZIONE 260 REGIONE TOSCANA - RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE

1 - TERRITORIO APERTO

Si contesta l'inserimento delle aree V6 negli "ambiti urbani". La disciplina non è ritenuta sufficiente a tutelarne la specificità agricola.

In particolare si ritiene che le aree V6 comprese tra gli abitati di Carmignano - S. Cristina a Mezzana e la nuova strada di Piano possano espandere il margine urbano.

Si chiede di riportare le aree V6 nelle Tavole A - B - C - D del Territorio Aperto attribuendo una disciplina che qualifichi e valorizzi il contesto paesaggistico degli insediamenti e la continuità con le aree rurali.

Controdeduzioni

Premesso che:

- a) - le aree V6 sono per il Regolamento Urbanistico (Art. 28.6.1) aree agricole a tutti gli effetti. L'Art. 28.6.1 comma 6 ne precisa la primaria finalità di riqualificazione e riconnessione paesistica. Solo previa convenzione, infatti, l'A.C. può consentirne l'uso (temporaneo) per allestimenti di feste, eventi, ecc.;
- b) - sono rappresentate nelle Tavole 1:2.000 in quanto inserite, quali aree di frangia, marginali e/o interstiziali, nel sistema complessivo del verde (pubblico - privato - rurale di margine) afferente ad ogni abitato interpretando il Regolamento di Attuazione (DPGR 2/R) della L.R. 1/2005, Art. 13 comma 1 c) per il quale fanno parte del Sistema del Verde "gli spazi verdi e le *aree agricole* residuali presenti ai margini del centro abitato".

A seguito di incontri con la responsabile di P.O. (Arch. Barbara Galligani) e la funzionaria del territorio (Arch. Laura Tovazzi) è stato concordato quanto segue:

- a) - inserimento delle aree suddette anche nelle Tavole "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000 con sigla che ne evidenzia come specifico ambito l'appartenenza ad una delle articolazioni previste per il territorio rurale (Aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola; Aree di rilevante interesse paesistico);
- b) - integrazione del testo normativo con gli inserimenti di seguito riportati:

Art. 25 inserimento comma 2.1

"Per le aree agricole interstiziali, marginali, di frangia alle quali il Regolamento Urbanistico attribuisce una funzione primaria di raccordo tra gli insediamenti e il territorio aperto, onde consentirne una lettura di maggiore dettaglio, costituiscono ulteriore riferimento le Tavole "Usi e modalità di intervento - Gli insediamenti" in scala 1:2.000 nelle quali le aree stesse sono evidenziate mediante specifica retinatura e sigla V6".

Art. 25.2 comma 4:

".....

Ambito AA1.c - Aree agricole di raccordo tra insediamenti e territorio aperto."

Nuovo Articolo

Art. 25.2.3 - Ambito AA1.c - Aree agricole di raccordo tra insediamenti e territorio aperto

1 - Tale Ambito è individuato:

- nelle Tavole A - C "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000;
- nelle Tavole P03 - P06 - P08 - P13 - P16 "Usi e modalità di intervento - gli insediamenti" in scala 1:2.000 mediante retinatura e sigla V6.

2 - Gli interventi consentiti sono definiti dall'Art. 28.6.1 comma 6 delle presenti N.T.A..

3 - All'interno dell'ambito AA1.c il Regolamento Urbanistico riconosce le seguenti aree:

- AA1.c.1 - Area agricola marginale Località Cervieta
E' evidenziata con sigla V6.3 nella Tavola P13.
Valgono le disposizioni dell'Art. 31.4 comma 9 delle presenti N.T.A.;
- AA1.c.2 - Area agricola marginale Località Colle
E' evidenziata con sigla V6.4 nella Tavola P03.
Valgono le disposizioni dell'Art. 33.3 comma 5 delle presenti N.T.A.;
- AA1.c.3 - Area agricola di frangia località Bacchereto
E' evidenziata con sigla V6.5 nella Tavola P08.
Valgono le disposizioni dell'Art. 33.3 comma 6 delle presenti N.T.A.

Art. 25.3 comma 4 :

"All'interno di tali aree il Regolamento Urbanistico evidenzia:

- Ambito AA2.a - Area di sponde Rio Stella - Rio Barberoni;
- Ambito AA2.b - Aree agricole interstiziali.

Nuovo Articolo

Art. 25.3.2 - Ambito AA2.b - Aree agricole di raccordo tra insediamenti e territorio aperto

1 - Tale Ambito è individuato:

- nelle Tavole C - D "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000;
- nelle Tavole P04 - P13 "Usi e modalità di intervento - gli insediamenti" in scala 1:2.000 mediante retinatura e sigla V6.

2 - Gli interventi consentiti sono definiti dall'Art. 28.6.1 comma 6 delle presenti N.T.A..

- 3 - All'interno dell'ambito AA2.b il Regolamento Urbanistico riconosce le seguenti aree:
- AA2.b.1 - Area agricola interstiziale tra l'insediamento urbano e la nuova viabilità di Piano. E' evidenziata con sigla V6.1 nella Tavola P04. Valgono le disposizioni dell'Art. 30.4 comma 5 delle presenti N.T.A.;
 - AA2.b.c - Area agricola interstiziale in località Le Fonti - Le Corti E' evidenziata con sigla V6.2 nella Tavola P13. Valgono le disposizioni dell'Art. 31.4 comma 8 delle presenti N.T.A.

Art. 25.4 comma 4:

.....

- Ambito AA3.c - Aree agricole di raccordo tra insediamenti e territorio aperto.

Nuovo Articolo

Art. 25.4.3 - Ambito AA3.c - Aree agricole di raccordo tra insediamenti e territorio aperto

1 - Tale Ambito è individuato:

- nella Tavola A "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000;
- nelle Tavole P09 - P10 - P15 "Usi e modalità di intervento - gli insediamenti" in scala 1:2.000 mediante retinatura e sigla V6.

2 - Gli interventi consentiti sono definiti dall'Art. 28.6.1 comma 6 delle presenti N.T.A.

3 - All'interno dell'ambito AA3.c il Regolamento Urbanistico riconosce le seguenti aree:

- AA3.c.1 - Aree agricole interstiziali tra l'abitato di Carmignano e la Via di Castello. Sono evidenziate con sigla V6.6 nelle Tavole P10 e P15. Valgono le disposizioni dell'Art. 34.4 comma 5 delle presenti N.T.A.;
- AA3.c.2 - Aree agricole interstiziali rispetto all'abitato di S. Cristina a Mezzana. Sono evidenziate con sigla V6.7 nelle Tavole P09 - P10. Valgono le disposizioni dell'Art. 34.4 comma 6 delle presenti N.T.A.
- AA3.c.3 - Aree agricole di margine tra gli abitati di Carmignano e S. Cristina a Mezzana e la nuova viabilità di piano. Sono evidenziate con sigla V6.8 nelle Tavole P09 - P10. Valgono le disposizioni dell'Art. 34.4 comma 7 delle presenti N.T.A.

2 - MOBILITÀ

Invito alla A.C. a valutare l'opportunità di realizzare nuovi interventi di mobilità soprattutto in ambiti di pregio paesaggistico o finalizzati a collegamenti comunali privi di valenza strategica.

Controdeduzioni

I principali interventi di mobilità indicati dal Regolamento Urbanistico sono tutti previsti dal Piano Strutturale.

I nuovi tracciati investono un ruolo strategico nell'assetto generale della mobilità nel territorio comunale:

- completamento del raccordo tra la Via Pistoiese e la seconda tangenziale di Prato attualmente interrotto alla connessione con la SR 66;
- completamento della circonvallazione dell'abitato di Comeana tra Via Macia e Via Stazione attualmente in fase di progettazione;
- by-pass urbano degli abitati di Carmignano e S. Cristina a Mezzana con funzioni di alleggerimento del traffico veicolare di attraversamento. Per questo tracciato il Piano Strutturale indica la necessità di particolare attenzione alla qualità paesistica del territorio attraversato mediante la formazione di un progetto integrato strada-sistemazioni a verde a costituire una cintura verde rispetto agli abitati impedendo l'allargamento del margine insediativo;
- by-pass dell'abitato di La Serra (Variante Carmignanese) in relazione alla previsione di formazione di una nuova area di centralità e la conseguente necessità di declassamento a strada urbana del tratto della Via Carmignanese che attraversa l'abitato.

Le indicazioni del Piano Strutturale sono recepite dal Regolamento Urbanistico attraverso il rimando all'Art. 18.1 delle N.T.A. del Piano Strutturale.

3 - DIMENSIONAMENTI

- a) - in mancanza dei dimensionamenti delle attrezzature commerciali e direzionali nel Piano Strutturale questi devono essere previsti nel Regolamento Urbanistico che deve accertarne la compatibilità con la qualità dello sviluppo.

Controdeduzioni

Attrezzature commerciali e direzionali confermate se esistenti o previste in aree di trasformazione (riqualificazione urbana, formazione di luoghi centrali) soggette a Piani Attuativi. Come indicato dal Piano Strutturale il dimensionamento è stabilito per ciascuna area dal Regolamento Urbanistico.

Si sottolinea che per consentire agli operatori privati una maggiore flessibilità anche in relazione alle mutevoli richieste del mercato, il Piano Strutturale ha indicato, per ciascuna area di trasformazione, una SUL complessiva da destinare alle attività commerciali, direzionali e di servizio.

Tale impostazione è confermata dal Regolamento Urbanistico nell'ambito delle disposizioni fornite dalle Schede Norma.

Tuttavia, tenendo conto dell'Osservazione della Regione Toscana, in applicazione del Regolamento di Attuazione della L.R. 1/2005 (D.P.G.R. 3/R) viene indicata la SUL max complessivamente consentita in ogni UTOE per le attività commerciali e separatamente per quelle direzionali e private di servizio.

Per quanto riguarda le attività commerciali i dati si riferiscono alla media distribuzione (presente unicamente nell'area di trasformazione "Bocca di Stella Est") e alle attività previste in forma aggregata;

- b) - Funzione turistico ricettiva: il Regolamento Urbanistico non doveva esaurire tutta la potenzialità del Piano Strutturale.

Controdeduzioni

Attrezzature di ricettività distinte con riferimento al Piano Strutturale (Sistema Funzionale dei luoghi del Turismo) in ricettività urbana, ricettività extraurbana, capisaldi del turismo rurale.

Si evince dai dati riportati nel presente documento che i posti letto previsti dal Regolamento Urbanistico per l'intero territorio comunale risultano in numero inferiore (- 130) rispetto alle previsioni del Piano Strutturale.

L'entrata in vigore della L.R. 21/2012 che sancisce l'inedificabilità assoluta delle aree classificate ad elevato rischio idraulico (PI4) impedisce di fatto la realizzazione della Porta turistica di Seano per la quale il Piano Strutturale indicava una quota di ricettività pari a 60 posti letto.

Per l'albergo Montalbano (70 posti letto) il Regolamento Urbanistico conferma la destinazione a R.S.A. prevista come opzione dal Piano Strutturale;

- c) - non corrispondenza tra i dimensionamenti delle Schede Norma e il quadro generale.

Controdeduzioni

Si tratta di errori di trascrizione che sono stati ovviamente corretti;

- d) - cambio di destinazione nel territorio aperto per residenze rurali e annessi. Si rileva incongruenza tra l'Art. 25.5 comma 14 (non ammesso il cambio di destinazione per annessi e residenze rurali) e gli Articoli relativi ai Capisaldi Turistici e Ricettività extraurbana che ne consentono il recupero a destinazione ricettiva.

Si citano il Regolamento di Attuazione 3R/2007 circa le deruralizzazioni e l'Art. 23 del PIT circa il recupero degli annessi per usi diversi equivalente a nuovo impegno di suolo.

Controdeduzioni

Le aree dei CT e RTe previste dal Piano Strutturale confermate e definite nei loro perimetri dal Regolamento Urbanistico, sono ambiti sottratti alla disciplina del territorio rurale in quanto inseriti nel Sistema Funzionale del Turismo indicato come strategico dal Piano Strutturale. Sono di conseguenza soggetti a disciplina speciale riferita alle indicazioni del Piano Strutturale per il Sistema. L'attività ricettiva è definita dal Piano Strutturale per ciascuna struttura come quantità massima di posti letto.

Per ragioni di maggiore chiarezza viene integrato l'Art. 25.5 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico prevedendo l'eccezione per gli ambiti CT e RTe.

4 - AMBITI DI ESPANSIONE

- a) - nel caso che i piani attuativi abbiano perso efficacia la riconferma dovrà essere subordinata alla verifica di coerenza rispetto al vigente quadro normativo.

Controdeduzioni

Nel territorio comunale non sussiste tale ipotesi.

- b) - per l'area esclusa dalla pianificazione del 1° Regolamento Urbanistico si dovrebbero fornire indicazioni per la sua tutela "in quanto elemento di qualità paesistica non suscettibile di trasformazioni urbanistiche che ne possano sminuire la rilevanza rispetto alle risorse essenziali del territorio".

Controdeduzioni

Le aree, riclassificate dal Piano di Bacino "a rischio idraulico molto elevato" (PI4) per le quali valgono le disposizioni della L.R. 21/2012, sono previste dal Piano Strutturale per la formazione della Porta Turistica di Seano, del Polo Sportivo di Ficarello e del Polo Sportivo di Poggio alla Malva.

Il 1° Regolamento Urbanistico sospende solo la definizione pianificatoria mantenendo nel Piano Strutturale le destinazioni previste in attesa che vengano definite e realizzate le opere necessarie alla mitigazione del rischio idraulico con conseguente riclassificazione.

Mancano nelle N.T.A. del Regolamento Urbanistico indicazioni specifiche per la tutela poiché si è ritenuta sufficiente l'applicazione della L.R. 21/2012.

5 - PIT E DISCIPLINA PAESAGGISTICA

- a) - **Aree della Produzione:** con riferimento all'Art. 19 del PIT; al Regolamento di Attuazione 2R/2007; all'Art. 37 L.R. 1/2005 si richiama la necessità di soluzioni progettuali che prevedano: arredi urbani e vegetazionali; riduzione fabbisogno idrico ed energetico; recupero e riciclaggio interno dei materiali.

Controdeduzioni

Si rimanda all'Art. 28.5 comma 6 delle N.T.A. che risponde in buona misura a quanto richiesto dalla

Regione.

- b) - **interventi di trasformazione e ridestinazione funzionale di immobili produttivi dismessi.** Si richiede:
- dimensionamento in riferimento alla SUL esistente;
 - per inserimento attività commerciali (UTOE 1 Scheda Norma n. 3; UTOE 2 Scheda Norma n. 6; P1a): coerenza con Artt. 14 - 15 PIT (equilibrata articolazione della rete commerciale e valutazione degli effetti cumulativi per la vicinanza di più strutture di vendita in forma aggregata).

Controdeduzioni

UTOE 1 Scheda Norma n. 3 (Riqualificazione area produttiva Bocca di Stella): l'introduzione di attività commerciali e servizi è prevista dal Piano Strutturale (Art. 14.1.2 comma 2 a) e finalizzata a:

- consentire la fattibilità economica degli interventi;
- diminuire il rischio idraulico attraverso il contenimento delle superfici coperte e impermeabili;
- introduzione di funzioni compatibili con la presenza residenziale (PEEP) e la prevista struttura socio-sanitaria (ASL).

La Sc di previsione è sensibilmente inferiore a quella esistente.

La SUL per attrezzature commerciali rappresenta circa il 16% del totale e si situa in un'area attualmente priva di tali attrezzature.

UTOE 2 Scheda Norma n. 6 (Porta turistica Comeana).

Il mix funzionale conferma le indicazioni del Piano Strutturale (Art. 18.3 comma 4 c).

Le attrezzature commerciali in senso stretto sono concentrate nell'Intervento 1 con una SUL pari a circa il 15% comprensiva dei servizi di accoglienza.

Le attività commerciali previste nell'Intervento 2 riguardano la promozione dei prodotti tipici del territorio, attività specifica della "Porta Turistica".

P1a

Sulla base di molteplici istanze, richieste, incontri è stata immessa nel Regolamento Urbanistico la possibilità di introdurre attrezzature commerciali con il limite del 25% della SUL delle proprietà richiedenti onde mantenere alle aree P1 la prevalente funzione produttiva.

- c) - **realizzazione di impianti sportivi e per il tempo libero** (UTOE 2 PT1 int. 3; UTOE 3 PU7; UTOE 5 RU5).

Si richiede:

- non deve essere alterato il valore dei paesaggi garantendo un idoneo assetto agrario e idrogeologico del territorio;
- per gli immobili realizzati con finalità turistico ricettive prescrivere la gestione unitaria delle attrezzature sportive.

Controdeduzioni

UTOE 2 Scheda Norma n. 6 (Porta turistica Comeana - PT1).

L'Intervento 3 che prevede la realizzazione di un centro fitness a cerniera tra le attrezzature della Porta e il contesto residenziale circostante è stato eliminato in quanto non compatibile con le disposizioni di salvaguardia per la formazione del Parco Agricolo della Piana (integrazione del PIT Regionale).

UTOE 3 PU7

La realizzazione del polo sportivo è eliminata dalla previsione del 1° Regolamento Urbanistico ricadendo l'area in zona a rischio idraulico molto elevato (PI4).

UTOE 5 Scheda Norma n. 10 (Riqualificazione urbana del Granaio RU5).

L'Intervento 3 prevede una vasta zona di verde sportivo e verde pubblico che contribuisce alla riqualificazione dell'area riconvertita a destinazione residenziale, ricettiva, attrezzature commerciali e servizi in sintonia con le previsioni di riconversione della limitrofa area ex produttiva del Comune di Poggio a Caiano.

L'area verde realizza una continuità con il Caposaldo Turistico di Villa Fuccioli:

Negli "aspetti ambientali" della Scheda Norma non si evidenziano emergenze vegetazionali.

- d) - **nuove cantine:** integrazione della norma con indicazioni finalizzate alla semplicità dell'impianto, al dimensionamento dei piazzali secondo le necessità di servizio, alla compatibilità con la morfologia dei luoghi.

Controdeduzioni

L'Art. 25.2 comma 6 f) viene integrato come segue:

comma 6 f) *Le realizzazioni dovranno inoltre evitare soluzioni monumentali e fuori scala, privilegiare la semplicità dell'impianto, dimensionare i piazzali di pertinenza in rapporto alle necessità di servizio, valutare sui crinali e nelle aree ad elevata intervisibilità la compatibilità con la morfologia dei luoghi, privilegiare localizzazioni prossime ad una idonea rete viaria.*

6 - ELABORATI GRAFICI

Si segnalano errori che vengono ovviamente corretti.

7 - DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI

Si richiede di verificare la corrispondenza delle N.T.A. ai parametri definiti dal Regolamento DPGR 64/R.

I parametri definiti dal DPGR 64/R verranno recepiti dal nuovo Regolamento Edilizio che dovrà essere redatto entro 12 mesi dall'approvazione del Regolamento Urbanistico che verrà automaticamente adeguato.

Si sottolinea comunque che i parametri urbanistici ed edilizi definiti dagli Artt. 23 e 24 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico risultano sostanzialmente compatibili con quelli regionali.

- 8 - Per quanto riguarda la nota della Direzione Regionale dei Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana circa l'implementazione della componente ambientale riferita al patrimonio culturale nel suo complesso si riporta di seguito la nota dell'estensore del rapporto ambientale nell'ambito del Regolamento Urbanistico (Dott. Geologo Luca Gardone):

“Nel Rapporto Ambientale è stato scelto di affrontare il tema del patrimonio culturale senza entrare nella specificità dei singoli Beni Immobili rimandando alle Tavole “Analisi del patrimonio edilizio e dell'assetto urbano” allegate al Quadro Conoscitivo, per una corretta individuazione e localizzazione degli edifici di interesse architettonico documentale e delle aree con presenze archeologiche. Si fa presente inoltre, che nessun Bene appartenente al patrimonio culturale ricade in aree interessate dagli interventi proposti dal Regolamento Urbanistico e pertanto non risultando soggetti a impatti negativi di qualsivoglia natura non si ritengono necessari eventuali monitoraggi e misure mitigative a riguardo.”

- 9 - Per quanto riguarda il contributo **dell'Ufficio del Genio Civile** si riporta quanto segue:

A seguito della verifica dell'adeguatezza delle indagini geologico-tecniche ai sensi dell'art.62 della LR.1/05 e DPGR.53/R/11 il Genio Civile di Prato ha richiesto delle integrazioni e chiarimenti articolati in diversi punti. Qui di seguito si indicano le modifiche agli elaborati in accoglimento delle osservazioni:

Per quanto riguarda l'aggiornamento del quadro conoscitivo:

- a) si modifica la Carta litotecnica (SG05) del RU per una migliore leggibilità;

Per quanto riguarda lo studio di MS:

- b) si modifica la carta GT04 - Comeana dello studio di MS con la corretta rappresentazione di tutti i punti di indagine. Per quanto riguarda la numerazione delle prove si fa presente che tutte le misure HVSR sono indicate e numerate nelle carte delle MOPS;
- c) si modifica la legenda di tutte le carte della serie GT introducendo i riferimenti delle specifiche tecniche degli ICMS relativamente alle voci di legenda delle coperture e del substrato;
- d) si modificano le legende di tutte le carte della serie MS per la corretta lettura della pericolosità sismica;
- e) si conferma che è stata fatta la ricerca sulla presenza di eventuali faglie suscettibili di attivazione/riattivazione nel catalogo ITHACA delle faglie capaci sullo specifico sito web di ISPRA; tale ricerca ha avuto esito negativo (non sono segnalate faglie capaci sul territorio di Carmignano);
- f) si implementa lo studio di MS per l'area di trasformazione prevista in Via del Granaio non compresa dalle carte MOPS con l'esecuzione di una specifica misura di microtremore HVSR. La zona di Via del Granaio viene rappresentata nelle tavole GT03 Seano e MS03 Seano con uno specifico riquadro;

Per quanto riguarda la definizione di fattibilità:

- g) si modifica la matrice di fattibilità per una migliore coerenza con le definizioni degli interventi di cui all'art.29 e del Titolo 4 delle NTA;
- h) si modifica la matrice di fattibilità nei valori attribuiti alle aree in pericolosità idraulica elevata (I3) e, conseguentemente, l'art.44.4 delle NTA;

Per quanto riguarda la fattibilità degli interventi soggetti a Schede Norma:

- i) si modificano le schede di fattibilità relative agli interventi in aree a rischio idraulico conseguentemente alle modifiche di cui al punto H;
- j) in tutte le schede di fattibilità dove gli areali ricadono in fattibilità idraulica F2 si aggiungono le prescrizioni di cui al comma d) dell'art.45.6 delle NTA.
- k) si modifica la Scheda Norma n.7 a chiarimento della pericolosità/fattibilità sismica.

Per quanto riguarda le NTA:

- l) si integrano le NTA in riferimento agli artt.10 comma 3 e 5 delle NTA del PS relativamente al Piani di Risanamento Idraulico (art.44.1 punto 6) e alla problematica dei piani interrati e seminterrati nelle zone a rischio idraulico (art.44.4 punto 4);

- m) si modifica l'art.44.2 a chiarimento della definizione della fattibilità sismica;
- n) si modifica l'articolazione dei commi all'interno degli artt.44.2 e 44.4 per una migliore leggibilità della norma;
- o) si integra l'art.44.5 punto 2 per un riferimento più incisivo alla necessità di realizzare indagini geofisiche e geotecniche secondo quanto indicato dal DPGR.n.53/R;
- p) si modifica l'art.45.6 comma 2.d a favore di una migliore comprensione delle condizioni di fattibilità in caso aumento delle superfici impermeabili ridefinendo anche l'altezza di pioggia da prendere come riferimento sulla base dei nuovi dati forniti dalla Regione Toscana (analisi di frequenza regionale delle precipitazioni estreme - LSPP).