

STUDIO

**Controdeduzioni all'osservazione del  
Servizio Pianificazione Territoriale della Provincia di Lucca ,  
in merito all'adozione del  
Piano attuativo di iniziativa privata  
relativo ad un area destinata ad insediamenti direzionali,  
commerciali , turistico-ricettivi, in Via Puccini.**

**BOZZA/CONTRIBUTO**

COMUNE DI PORCARI	
(PROVINCIA DI LUCCA)	
ARRIVO	
DATA - 0 AGO. 2013	PROT. 12877
TITOLO VI	GL 3

Comune di Porcari

raffronto tra la tavola 6.1. e la Tavola a "Allegato I" "Individuazione planimetrica delle opere di urbanizzazione di interesse pubblico".

Inoltre, il perimetro dell'ambito del piano attuativo, non va a considerare l'intera area individuata dal RU come "zona D5\*", provvedendo a scorporare una porzione di terreno ("Tavola 1 - Stralcio cartografia Regolamento Urbanistico"), indicando che la stessa è esclusa dal progetto in quanto di "diversa proprietà" con "destinazione a verde privato" (vedi TAV 1 - Stralcio cartografia Regolamento Urbanistico - Destinazioni).

**Pertanto si chiede:**

**A1.** Di rappresentare e perimetrare l'ambito del lotto soggetto a piano attuativo inerente la "zona D5\*", indicando chiaramente in un'unica tavola, la superficie territoriale e le superfici ivi incluse, destinate a standard pubblico da DM e a superficie fondiaria. Per una miglior chiarezza della comprensione del piano si ritiene necessario che non siano rappresentate le aree al contorno destinate dal RU a zona H2 e H6;

**A2.** Di adeguare le previsioni del piano attuativo alla effettiva superficie fondiaria, calcolata detraendo dalla superficie territoriale della "zona D5\*" l'intera superficie delle aree a standard da DM (strade, verde e parcheggi pubblici);

**A2.** Di inserire nel piano attuativo la porzione della "zona D5\*" scorporata (di altra proprietà), ricorrendo se necessario all'art. 66 della L.R. 1/2005, in assenza della quale la modifica del perimetro dell'ambito soggetto a piano attuativo costituisce Variante al Regolamento Urbanistico.

**B)** Per quanto riguarda la previsione degli standard di cui al DM 1444/68, l'atto di governo del territorio dovrebbe essere valutato e definito anche in riferimento al Regolamento di Attuazione dell'art. 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n.1 (Norme per il governo del territorio) - Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti - D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 2/R, ponendo come obiettivo strategico l'incremento della qualità del patrimonio insediativo, tenendo conto delle esigenze e delle dotazioni necessarie a riequilibrare e qualificare l'insediamento esistente, con particolare riferimento alle nuove previsioni, agli interventi di trasformazione o di riqualificazione urbanistica.

Il progetto di piano provvede da una parte ad indicare le aree e le "opere di urbanizzazione di interesse pubblico", di contro, a individuare e disciplinare le aree a parcheggio (individuate ai sensi dell'art. 5 del DM 1444/68) come "Aree per parcheggio privato di uso pubblico"; provvede altresì, ad individuare quota delle aree a standard pubblico del piano attuativo (individuate ai sensi dell'art. 5 del DM 1444/68) nelle aree H2 e H6, esterne alla "zona D5\*".

**Pertanto si chiede:**

**B.1** Che sia perseguito e reso esplicito l'obiettivo di cui sopra e, altresì che sia assicurato, in ogni caso, il rispetto delle disposizioni contenute nel Regolamento di Attuazione sopra citato ed, altresì, degli standard previsti dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, individuati quali livelli minimi inderogabili della qualità del patrimonio insediativo; in quanto gli standard pubblici da DM 1444/68 di progetto, risulterebbero insufficienti, in mancanza della cessione al patrimonio comunale delle superfici a parcheggio pubbliche previste ai sensi dell'art 5 del DM stesso;

vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti) e s.m.i., nonché il Regolamento di attuazione D.P.G.R. 1 aprile 2009, n. 15/R.

Il progetto di piano attuativo prevede una media struttura di vendita al piano terra con superficie di vendita di circa 560 mq, nonché, esercizi commerciali al piano primo con superficie di vendita pari a circa mq. 496.

L'art. 15 della LR 28/2005 definisce "per esercizi di vicinato, quelli aventi superficie di vendita non superiore a 300 metri quadrati", "per medie strutture di vendita, gli esercizi aventi superfici di vendita superiore a quella degli esercizi di vicinato e fino a 1500 metri quadrati ...", infine, "per centro commerciale, una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi di commercio al dettaglio in esso presenti".

Pertanto, fermo restando il rispetto degli standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968, n.1444, la dotazione di parcheggi necessaria per consentire l'insediamento degli esercizi commerciali è individuata dai parcheggi per la sosta stanziale ai sensi della L. 122/89, e dai parcheggi per la sosta di relazione nella misura stabilita ai sensi dell'art. 27 e seguenti del DPGR 15/R citato; per le medie strutture di vendita, oltre alla già richiamata previsione dei parcheggi e delle sistemazioni esterne di cui all'art. 29, si richiama, altresì, l'art. 11 "strutture di vendita in forma aggregata" del DPGR citato.

**Pertanto si chiede:**

**D.1** Ai sensi della Legge Regionale 7 febbraio 2005, N. 28 (Codice del commercio. Testo unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti) e s. m. i. e ai sensi del D.P.G.R. 1 aprile 2009, n. 15/R, di valutare la rispondenza con l'art. 11 e la conformità in merito alla dotazione di parcheggi e delle sistemazioni esterne ai sensi degli artt. 27, 28 e 29, del citato DPGR 15/R, ponendo particolare attenzione alla quantità di alberi di alto fusto da collocare, nonché al numero di posti auto (n. 1 posto auto ogni 25 mq di superficie a parcheggio) in relazione alla superficie minima di parcheggio di sosta di relazione nell'area di pertinenza; ovviamente, il tutto in aggiunta agli standard di cui al DM 1444/68 e ai parcheggi stanziali previsti ai sensi della L. 122/89.

Pertanto, si chiede di voler riconsiderare il progetto di piano attuativo alla luce dell'osservazione di cui sopra, in quanto il progetto di piano attuativo palesa possibili profili di incompatibilità con le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale.

L'Ufficio di Pianificazione Urbanistica è a disposizione per gli ulteriori eventuali approfondimenti che saranno ritenuti opportuni.

FM

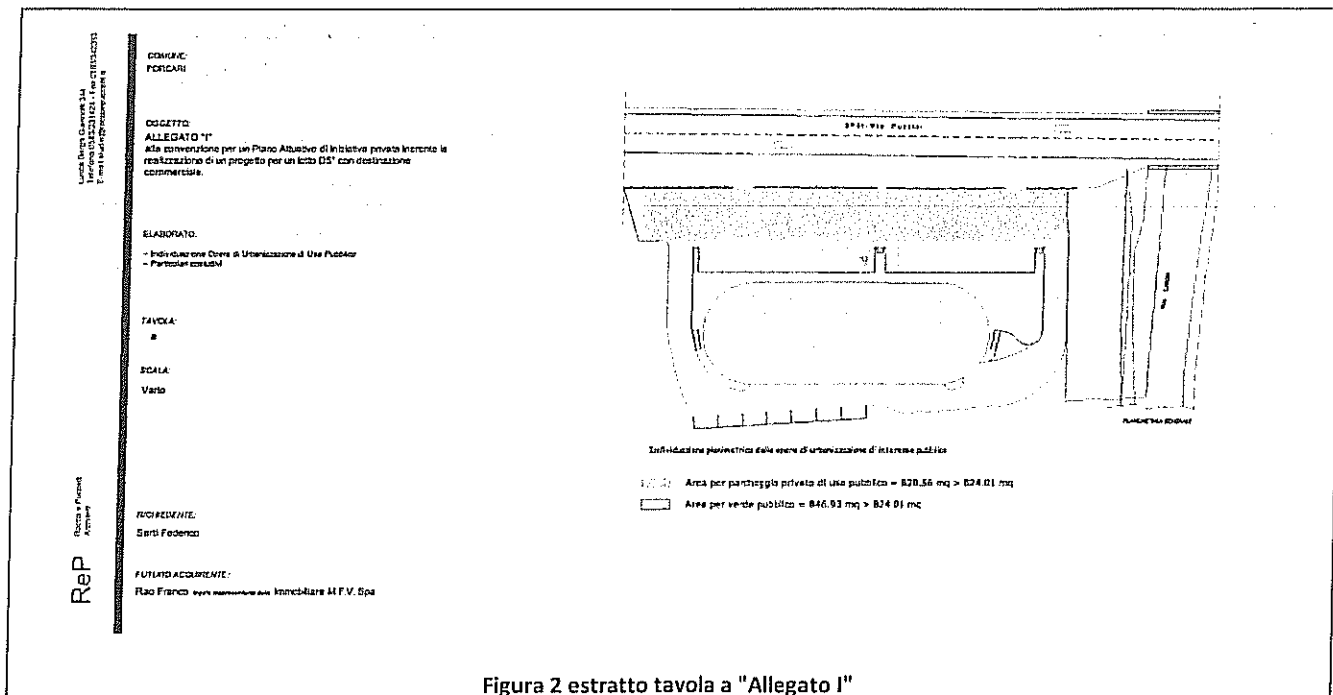
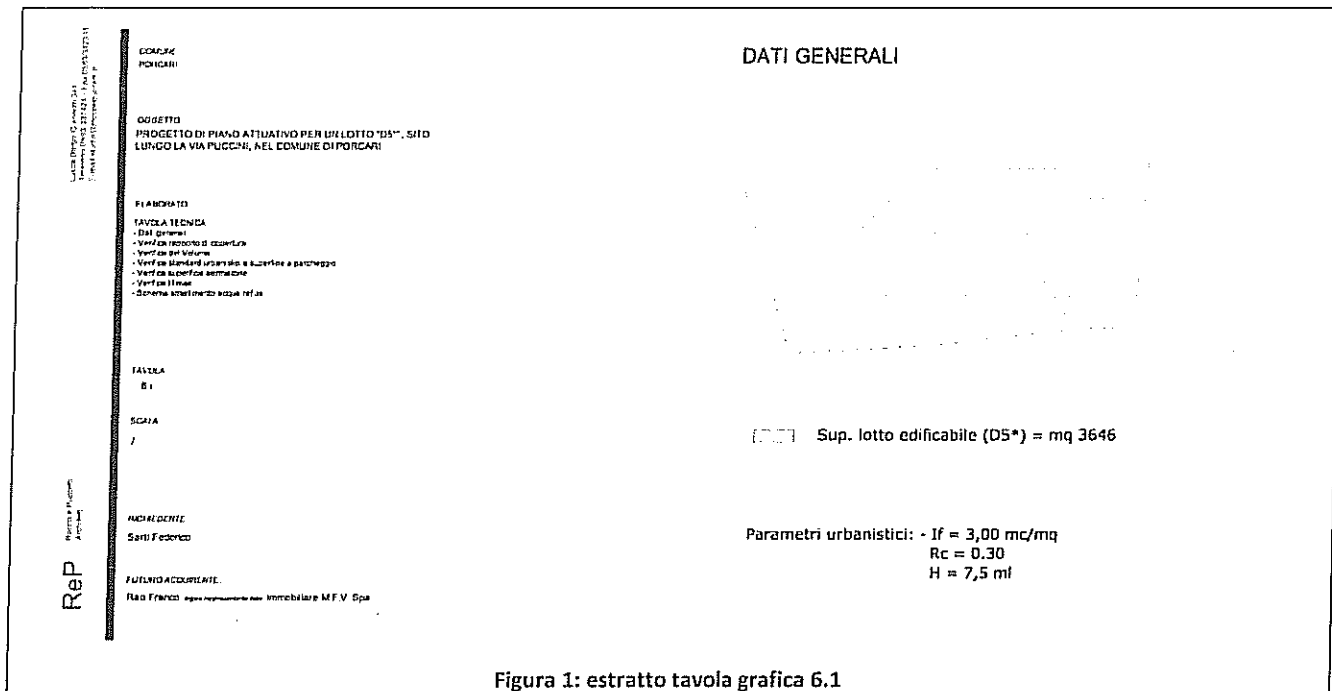
Il Dirigente

(Arch. Francesca Lazzari)

Documento Informatico firmato digitalmente

# CONTRODEDUZIONE - PUNTO A

## Estratti tavole grafiche citate al punto in oggetto



## CONTRODEDUZIONE - PUNTO A

### Argomentazioni della controdeduzione

#### ➤[sottopunti A.1 e A.2]

Coerentemente con quanto specificato nella premessa generale di cui al punto in oggetto prima di procedere con la stesura definitiva di una ripermimetrazione del lotto con l'individuazione della superficie fondiaria ottenibile al netto di quella a standard da DM, si ritiene opportuno chiarire quale sia la Superficie Territoriale di partenza.

Contrariamente a quanto ipotizzato nell'osservazione la St di partenza deve essere considerata nella sua interezza ovvero comprensiva della parte di terreno ricompresa tra la perimetrazione grafica della zona D5\* e la strada Provinciale (Via Puccini). La fascia suddetta pur se ricadente nella fascia di rispetto stradale (aree H2 vincolate come fasce di arretramento) costituisce un naturale proseguimento della zona retrostante.

Se come da consuetudine interpretativa, attuata dall'ufficio nella verifica delle pratiche presentate, la fascia di rispetto non viene ad alterare la valenza urbanistica delle zone poste lungo le strade o le ferrovie ma serve a segnalare un obbligo di distanza variabile in relazione al tipo di viabilità, la perimetrazione grafica dell'area oggetto di piano attuativo non deve essere considerata in modo vincolante alla definizione della stessa.

Quanto sopra è inoltre confermato dalle Norme di Attuazione - Variante parziale al Regolamento Urbanistico del Comune di Porcari giugno 2011, art. 33 " .... . *Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto suddette sono computabili ai fini del calcolo dei parametri urbanistici in modo analogo a quello delle zone omogenee di Piano retrostanti, nel rispetto delle perimetrazioni del Piano Strutturale. ....*" (vedasi estratto allegato)

#### ➤[sottopunto A.3]

In relazione alla mancata inclusione della parte di lotto ricompresa nella perimetrazione della D5\*, ed inizialmente esclusa in quanto non computata ad i fini degli indici e non interessata da opere soggette ad esproprio, il Comune ai sensi dell'art. 66 della L.R. 1/2005 es.m.i. ha invitato i proprietari della residua parte ad aderire al Piano Attuativo, inviando apposita comunicazione prot. gen. n° ..... (vedasi estratto allegato)

**Art. 31 - Zone H aree variamente vincolate come fasce di rispetto o per opere di tutela idraulica del territorio.**

- 31.1. Dette aree individuate con apposita campitura o simbolo nel QP -Tavola 2 - Planimetria Generale degli Interventi, comprendono sia le aree vincolate come fasce di protezione intorno ad impianti speciali e pubblici sia aree che costituiscono fasce di rispetto stradale e ferroviario sia infine aree destinate alla tutela idraulica del territorio. esse si suddividono nelle seguenti categorie:
- H.1 aree di pertinenza degli impianti e fasce di protezione di attrezzature e servizi pubblici di carattere tecnologico;
  - H.2 aree vincolate come fasce di arretramento dei manufatti dal filo strada o dalla ferrovia, verde privato;
  - H.3 aree destinate ad opere di regimazione idraulica.
  - H.4 aree vincolate come corridoi infrastrutturali per la viabilità di nuovo impianto;
  - H.5 aree vincolate come fasce di rispetto del cimitero.
  - H.6 aree destinate dal P.S. ad insediamenti urbani che vengono tenute di riserva.
- 31.2. Dimensionamento. Z.t.o. "G": non suscettibili di prescrizioni sul dimensionamento. di cui all'Art. 1 quater

**Art.33 - Zone H.2 aree vincolate come fasce di arretramento dei manufatti dal filo strada o dalla ferrovia, verde privato.**

- 33.1. Le zone classificate H.2, anche se non specificatamente individuate nel QP - Tavola 2 - Planimetria Generale degli Interventi, comprendono le aree inedificabili indispensabili per la viabilità su gomma e su rotaia esistente e di progetto: quando l'estensione di tali zone non viene indicata nel QP -Tavola 2 - Planimetria Generale degli Interventi, si intende che si applicano le disposizioni dettate dai vari Enti gestori della viabilità in oggetto (Ferrovie dello stato, società autostrade, ecc.) o dal Nuovo Codice della Strada eventualmente integrato dalle disposizioni comunali in attuazione dello stesso.
- 33.2. Destinazioni d'uso ammesse;
- viabilità privata e pubblica;
  - piazze, larghi stradali, aree destinate all'esposizione temporanea di beni e manufatti;
  - verde privato;
  - parcheggi privati;
  - distributori di carburante;
  - manufatti al servizio della viabilità su gomma e su rotaia;
  - impianti di autolavaggio, autofficine, locali destinati alla vendita di accessori auto e simili; queste attività sono consentite soltanto nelle zone ove si trovano impianti dismessi di distribuzione del carburante.
- 33.3. In dette zone potranno realizzarsi ampliamenti delle sedi viarie e ferroviarie, piste ciclabili, marciapiedi; possono inoltre essere previsti impianti di verde ed arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche come fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti ecc.; potranno altresì realizzarsi aree di parcheggio ed impianti di distribuzione del carburante, pertinenze e manufatti accessori a servizio della viabilità su gomma e su rotaia. Gli arretramenti dal filo stradale degli impianti di distribuzione del carburante e le loro caratteristiche esecutive verranno disciplinate dalle norme di sicurezza e dalle leggi vigenti. La localizzazione di tali impianti è subordinata all'approvazione del Consiglio Comunale nel rispetto del Piano dei Carburanti approvato con delibera di c.c. n.16 del 03 giugno 2005. I tracciati viari e ferroviari indicati nelle tavole grafiche del presente R.U.

**Capo IV - FINALITA', CONTENUTI E PROCEDURE DI APPROVAZIONE DEI PIANI  
ATTUATIVI**

**Sezione I - Norme comuni per i piani attuativi**

**Art. 65 - Piani attuativi**

1. I piani attuativi costituiscono strumenti urbanistici di dettaglio di attuazione del regolamento urbanistico o dei piani complessi di intervento ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio.
2. Ciascun piano attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più dei piani o programmi di cui al titolo V, capo IV, sezione II.
3. L'atto di approvazione del piano attuativo individua le disposizioni legislative di riferimento e i beni soggetti ad espropriazione secondo le procedure e le modalità di cui al d.p.r. 327/2001 e alla legge regionale sugli espropri.
4. Nei casi in cui contrastino con gli strumenti comunali ad essi sovraordinati, i piani attuativi sono adottati ed approvati contestualmente alle varianti a tali strumenti.
5. Il comune può subordinare la realizzazione degli interventi, previsti dal regolamento urbanistico o dai piani complessi d'intervento, alla approvazione dei piani attuativi.
6. Nella formazione dei piani attuativi il comune attua la concertazione fra i soggetti pubblici e privati che partecipano all'attuazione di ciascun piano.

**Art. 66 - Consorzi per la realizzazione dei piani attuativi**

1. Per la realizzazione degli interventi dei piani attuativi di cui all' articolo 65 per i quali è ammessa l'iniziativa privata, i proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dei beni calcolata in base all'imponibile catastale, ricompresi nel piano attuativo, hanno titolo a costituire il consorzio per la presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del conseguente schema di convenzione.
2. Il comune invita i proprietari non aderenti al consorzio di cui al comma 1 ad attuare le indicazioni del piano mediante l'adesione alla convenzione, assegnando un termine non inferiore a sessanta giorni. Decorso inutilmente il termine assegnato, il comune procede a diffidare gli stessi, assegnando un termine non inferiore a trenta giorni. La procedura descritta deve essere completata entro il termine massimo di centottanta giorni.
3. Decorso senza esito il termine di cui al comma 2, rientrano tra i beni soggetti ad espropriazione di cui all' articolo 65, comma 3, gli immobili dei proprietari non aderenti al consorzio.

**Art. 67 - Contenuto dei piani attuativi**

1. I piani attuativi contengono:
  - a) i progetti delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria;
  - b) l'indicazione delle masse e delle altezze delle costruzioni lungo le strade e piazze;
  - c) la determinazione degli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
  - d) l'identificazione degli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;
  - e) l'individuazione delle suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano;
  - f) il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e modalità delle leggi statali e dell' articolo 66 ;
  - g) la specificazione della profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione sia necessaria per integrare le finalità delle medesime opere e per soddisfare prevedibili esigenze future;
  - h) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento.
2. Il piano attuativo è inoltre corredato:
  - a) dal quadro conoscitivo di riferimento;
  - b) dalla normativa tecnica di attuazione;
  - c) dalla relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza interna ed esterna e che motiva i contenuti del piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio economici rilevanti per l'uso del territorio e per la salute umana, in attuazione di quanto previsto dal regolamento urbanistico; (234)
  - d) da una relazione di fattibilità.

Estratto osservazioni del Servizio pianificazione Territoriale della Provincia di Lucca

B) Per quanto riguarda la previsione degli standard di cui al DM 1444/68, l'atto di governo del territorio dovrebbe essere valutato e definito anche in riferimento al Regolamento di Attuazione dell'art. 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n.1 (Norme per il governo del territorio) – Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti – D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 2/R, ponendo come obiettivo strategico l'incremento della qualità del patrimonio insediativo, tenendo conto delle esigenze e delle dotazioni necessarie a riequilibrare e qualificare l'insediamento esistente, con particolare riferimento alle nuove previsioni, agli interventi di trasformazione o di riqualificazione urbanistica.

Il progetto di piano provvede da una parte ad indicare le aree e le "opere di urbanizzazione di interesse pubblico", di contro, a individuare e disciplinare le aree a parcheggio (individuate ai sensi dell'art. 5 del DM 1444/68) come "Aree per parcheggio privato di uso pubblico"; provvede altresì, ad individuare quota delle aree a standard pubblico del piano attuativo (individuate ai sensi dell'art. 5 del DM 1444/68) nelle aree H2 e H6, esterne alla "zona D5\*".

Pertanto si chiede:

B.1 Che sia perseguito e reso esplicito l'obiettivo di cui sopra e, altresì che sia assicurato, in ogni caso, il rispetto delle disposizioni contenute nel Regolamento di Attuazione sopra citato ed, altresì, degli standard previsti dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, individuati quali livelli minimi inderogabili della qualità del patrimonio insediativo; in quanto gli standard pubblici da DM 1444/68 di progetto, risulterebbero insufficienti, in mancanza della cessione al patrimonio comunale delle superfici a parcheggio pubbliche previste ai sensi dell'art 5 del DM stesso;

B2. Che gli standard pubblici da DM 1444/68 di progetto, siano individuati all'interno dell'ambito della superficie territoriale del piano attuativo, inerente la "zona D5\*";

B3. In merito alla previsione degli standard al fine di perseguire un idoneo livello qualitativo dell'intervento, è necessario considerare che non possono effettivamente definirsi standard urbanistici, così come indicati dal D.M. 1444/68, le aree a verde di risulta e di frangia di strade e parcheggi. Si ritiene pertanto che debba essere formulata una nuova soluzione progettuale della sistemazione degli standard a verde pubblico con l'individuazione di vere e proprie aree attrezzate a verde utili a consentire una effettiva fruibilità degli stessi.



**Argomentazioni della controdeduzione**

➤[sottopunti B.1 e B.2]

In merito alla dicitura "parcheggi privati di uso pubblico" utilizzata per indicare le aree di sosta previste ai sensi dell'art. 5 del DM 1444/68, si precisa che:

- da un punto di vista urbanistico le aree H2 prevedono la destinazione a parcheggio senza entrare nel merito dell'effettivo diritto reale di godimento

- Al secondo comma dell'art. 68 della L.R. 1/2005 si stabilisce che " L'approvazione del piano costituisce dichiarazione di pubblica utilità delle opere od impianti di interesse pubblico dallo stesso individuate". (vedasi estratto allegato)

Per quanto concerne la collocazione di una parte delle aree a standard al di fuori della Zona D5\* si precisa che stante quanto precedentemente definito al punto A, detta errata collocazione si limita alla previsione di una parte del verde pubblico in corrispondenza delle aree H2 ed H6. Nella nuova soluzione sulla base di quanto evidenziato al punto seguente pur se individuati all'interno della nuova St di progetto una parte degli stessi potrebbero comunque essere collocati al di fuori della stessa.

➤[sottopunto B.3]

Nello specifico in merito a quanto evidenziato al punto B3 si ritiene opportuno sottolineare che in accordo con l'Amministrazione Comunale la collocazione delle aree a standard era stata dettata da motivazioni di fruibilità. Da una parte la volontà di collocare i parcheggi pubblici nelle vicinanze della viabilità principale e dall'altra quella di posizionare il verde pubblico nelle vicinanze dell'argine del Rio Leccio come da indicazioni contenute nel rapporto ambientale della Variante al PS. (vedasi estratto allegato)

**Capo IV - FINALITA', CONTENUTI E PROCEDURE DI APPROVAZIONE DEI PIANI  
ATTUATIVI**

**Sezione I - Norme comuni per i piani attuativi**

*Art. 65 - Piani attuativi*

1. I piani attuativi costituiscono strumenti urbanistici di dettaglio di attuazione del regolamento urbanistico o dei piani complessi di intervento ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio.
2. Ciascun piano attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più dei piani o programmi di cui al titolo V, capo IV, sezione II.
3. L'atto di approvazione del piano attuativo individua le disposizioni legislative di riferimento e i beni soggetti ad espropriazione secondo le procedure e le modalità di cui al d.p.r. 327/2001 e alla legge regionale sugli espropri.
4. Nei casi in cui contrastino con gli strumenti comunali ad essi sovraordinati, i piani attuativi sono adottati ed approvati contestualmente alle varianti a tali strumenti.
5. Il comune può subordinare la realizzazione degli interventi, previsti dal regolamento urbanistico o dai piani complessi d'intervento, alla approvazione dei piani attuativi.
6. Nella formazione dei piani attuativi il comune attua la concertazione fra i soggetti pubblici e privati che partecipano all'attuazione di ciascun piano.

*Art. 68 - Validità dei piani attuativi*

1. Contestualmente all'atto di approvazione il comune fissa il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale il piano attuativo è realizzato ed i termini entro i quali sono operate le eventuali espropriazioni ai sensi dell' articolo 66.
2. L'approvazione del piano costituisce dichiarazione di pubblica utilità delle opere od impianti di interesse pubblico dallo stesso individuate.
3. Decorso il termine di cui al comma 1, il piano diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione.
4. Nel caso di cui al comma 3 permane l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano attuativo.
5. I piani attuativi, previsti dal piano complesso d'intervento e approvati durante il suo periodo di validità, non perdono efficacia oltre il periodo di validità del piano complesso.

**Estratto osservazioni del Servizio pianificazione Territoriale della Provincia di Lucca**

C) Per quanto riguarda l'impermeabilizzazione dei suoli, il Regolamento Urbanistico del Comune di Porcari, al comma 1, dell'art. 43 delle norme tecniche di attuazione del RU, dispone che *"ogni trasformazione di nuova edificazione deve garantire il mantenimento di una superficie scoperta permeabile, cioè tale da consentire l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche, pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria di pertinenza del nuovo edificio"*. Le NTA del RU, inoltre, al comma 4 del medesimo articolo, provvedono a individuare i rispettivi coefficienti di deflusso da tenere in considerazione per le differenti tipologie di "superfici scolanti";

In merito al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, inoltre, l'art. 25 delle norme tecniche di attuazione del PTC *"Disposizioni generali volte a contenere gli effetti delle impermeabilizzazione dei suoli"*, nonché l'art. 16 del Regolamento di Attuazione dell'art. 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n.1 (norme per la tutela del territorio) – Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti – D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 2/R, per il *"contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo nella costruzione di nuovi edifici"*, dispongono che nella realizzazione di nuovi edifici è garantito il mantenimento di una superficie scoperta permeabile, cioè tale da consentire l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche, pari ad almeno il 25 % della superficie fondiaria di pertinenza.

Il piano attuativo, di contro, provvede a verificare il rispetto della la superficie permeabile (Tavola 6.1), prendendo in considerazione la superficie del lotto, che in realtà non corrisponde alla superficie fondiaria ma bensì alla superficie territoriale del lotto, ed inoltre, con il richiamo *"Sp (verde, autobloccante, asfalto drenante, ecc.)"*, non provvede a considerare i differenti coefficienti di deflusso per le diverse superfici scolanti, di cui all'art. 43.4 delle NTA del Regolamento Urbanistico comunale.

**Pertanto si chiede:**

**C.1** Che il progetto di piano provveda a dimostrare il rispetto della superficie permeabile, riferita alla superficie fondiaria, così come previsto ai sensi dell'art. 43 del RU, dell'art. 25 del PTC e dell'art. 16 del DPGR 2/R;

**C.2** Che nella verifica del rispetto della superficie permeabile siano tenuti in considerazione i coefficienti di deflusso indicati dall'art. 43.4 delle NTA del RU per le differenti tipologie di superfici scolanti.

## CONTRODEDUZIONE - PUNTO C

### Argomentazioni della controdeduzione

#### ➤[sottopunti C.1 e C.2]

Ferma restando la definizione di una  $S_t$  condivisa da cui ricavare la successiva  $S_f$  sulla quale verificare il rispetto del 25% di superficie permeabile, in risposta a quanto chiesto al punto C.2 una verifica che tenesse conto dei coefficienti di deflusso è stata prodotta ed allegata alla VAS (vedasi schema allegato).

Con lo stesso procedimento si provvederà alla verifica della sup. permeabile per la nuova soluzione progettuale allo scopo di dimensionare un idoneo sistema di stoccaggio per le acque di prima pioggia.

#### CONTENIMENTO DELL'IMPERMEABILIZZAZIONE DEI SUOLI (art. 43 R.U. in coerenza con l'art. 25 PTC)

Area a verde  
= 569,00 mq  
 $\phi = 0,2$

Artificiale drenante  
= 476,00 mq  
 $\phi = 0,5$

Impermeabile  
= 2601,00 mq  
 $\phi = 1$

Ruscellamento superficiale dello Stato Attuale =  $Q_{st} = 0.06 \times 0.2 \times 3646 = 43.75$  mc

Ruscellamento superficiale dello Stato Modificato =  $Q_{sm} =$   
 $= [(0.06 \times 0.2 \times 569) + (0.06 \times 0.5 \times 476) + (0.06 \times 1 \times 2601)] = 177,34$  mc

Volume stoccaggio richiesto =  $(177.34 - 43.75) = 134,00$  mc

Schema di calcolo allegato alla VAS

# CONTRODEDUZIONE - PUNTO D

## Estratti tavole grafiche citate al punto in oggetto

### CALCOLO STANDARD URBANISTICI E SUPERFICIE A PARCHEGGIO

Dotazione D.M. 1444 (80% della sup. lorda di cui 50% verde e 50% parcheggio)  
= (1008,17+1051,86) = 2060,03 mq - 80% = 1648,02 mq = 824,01 mq + 824,01 mq a verde

Dotazione per L.122/89 (1mq ogni 10 mc) = 804,02 mq

Dotazione per normativa commerciale:

▭ Piano terra (560,41 mq sup. di vendita x 1,5 mq) = 840,61 mq  
(13,33 mq ad attività complementari x 1,00 mq) = 13,33 mq

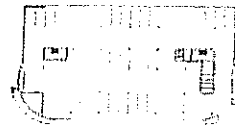
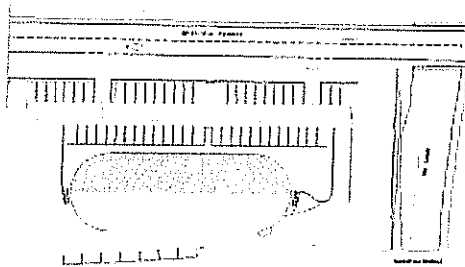
▭ Piano primo (496,47 mq sup. di vendita x 1,0 mq) = 496,47 mq

TOTALE = 2978,44 mq + 824,01 mq a verde

PT - Media struttura di vendita



PT - Esempi di vicinato



VERIFICA: ▭ Area per parcheggi = 3078,79 mq > 2978,44 mq  
[totale posti auto min. = 109]

VERIFICA: ▭ Verde = 1036,86 mq > 824,01 mq

Figura 4: estratto tavola grafica 6.1

**Allegati riferibili ai contenuti della controdeduzione**

- 1 - DPGR 15/R/2009 - art. 11 *"Strutture di vendita in forma aggregata (articoli 4, comma 2, lettera b) e 22, l.r. 28/2005)"*
- 2 - LR 28/2005 - art. 15 *"Definizioni"*
- 3 - DPGR 15/R/2009 - art. 27 *"Dotazione di parcheggi (articolo 22, comma 1, l.r. 28/2005)"*
- 4 - DPGR 15/R/2009 - art. 28 *"Parcheggi per gli esercizi di vicinato (articolo 22, comma 1, l.r. 28/2005)"*
- 5 - DPGR 15/R/2009 - art. 29 *"Parcheggi per le medie strutture di vendita (articolo 22, comma 1, l.r. 28/2005)"*

L.R. 7 febbraio 2005, n. 28 (1).

Codice del Commercio. Testo Unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti (2).

Art. 15 Il presente articolo, già modificato dall'art. 1, L.R. 28 novembre 2011, n. 63, è stato poi così sostituito dall'art. 8, L.R. 28 settembre 2012, n. 52, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dall'art. 71 della stessa legge).

Definizioni (12).

1. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni contenute nel presente capo si intendono:

- a) per commercio all'ingrosso, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande;
- b) per commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;
- c) per superficie di vendita di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine, cabine di prova e simili e le aree di esposizione della merce, se accessibili alla clientela. Non costituisce superficie di vendita, anche se accessibile alla clientela, l'area scoperta, purché adiacente all'esercizio commerciale e di dimensioni non superiori al 20 per cento della superficie di vendita e quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, servizi, spazi collocati oltre le casse, uffici se non accessibili alla clientela.
- d) per esercizi di vicinato, quelli aventi superficie di vendita non superiore a 300 metri quadrati;
- e) per medie strutture di vendita, gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a quella degli esercizi di vicinato e fino a:
  - 1) 1.500 metri quadrati;
  - 2) 2.500 metri quadrati se insediati nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti, inseriti nelle aree commerciali metropolitane Firenze-Pistoia-Prato e Livorno-Pisa, come individuati nell'allegato A.
- f) per grandi strutture di vendita, gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti di cui alla lettera e) e fino al limite stabilito dal piano di indirizzo territoriale (PIT) di cui all'articolo 48 della L.R. n. 1/2005, anche in misura differenziata in ragione delle diverse caratteristiche territoriali;
- g) per centro commerciale, una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi di commercio al dettaglio in esso presenti;
- h) per outlet:
  - 1) gli esercizi adiacenti ai locali di produzione nei quali imprese industriali vendono direttamente in maniera esclusiva beni di produzione propria, fatte salve le ipotesi di cui all'articolo 11, comma 2, lettera g);
  - 2) gli esercizi nei quali produttori titolari del marchio o imprese commerciali vendono al dettaglio merci non alimentari, che siano state prodotte almeno trecentosessantacinque giorni prima dell'inizio della vendita, dimostrabile da idonea documentazione relativa alla merce, di fine serie, in eccedenza di magazzino, prototipi o che presentino lievi difetti non occulti di produzione.
- i) per pastigliaggi, i prodotti da banco preconfezionati alla produzione da vendere nella stessa confezione originaria, costituiti generalmente da caramelle, confetti, cioccolatini, gomme da masticare, patatine, snack e simili.

**DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE 1 aprile  
2009, n. 15/R <sup>(1)</sup>**

**Regolamento di attuazione della legge regionale 7 febbraio 2005, n. 28 (Codice del commercio. Testo Unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti).**

(1) Pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana - n. 11 del 6.04.2009 - entra in vigore il 21/04/2009.

**Art. 29**

**Parcheggi per le medie strutture di vendita**

**(articolo 22, comma 1, l.r. 28/2005)**

1. Per le medie strutture di vendita, i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura di 1,5 metri quadrati per ogni metro quadrato di superficie di vendita e di 1 metro quadrato per ogni metro quadrato di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad attività complementari a quella commerciale, escludendo dal calcolo gli spazi destinati a corridoi delle gallerie dei centri commerciali.

2. Le aree esterne a parcheggio, localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali, nella misura minima di un albero ogni 100 metri quadrati di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale. Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati possono essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.

3. Il numero di posti auto che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio di sosta di relazione non può essere inferiore ad un posto auto ogni 25 metri quadrati di superficie a parcheggio.

4. Il comune può applicare l'articolo 28, comma 2, del presente regolamento qualora disponga di elementi circostanziati sui flussi di utenza e tenendo conto della situazione dei luoghi.

Studio ReP Rocco e Puccetti Architetti

Architetto Massimo Rocco



---