



EMPOLIFAIMPRESA

Variante per le aree produttive

VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO AI SENSI DELL'ART. 222 DELLA LRT 65/201A RELATIVA ALLE AREE PRODUTTIVE.

VARIANTE AL PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA (PCCA).

Relazione di accompagnamento alla proposta di controdeduzioni alle osservazioni

PREMESSA

Quella che si illustra nelle pagine a seguire è la proposta di controdeduzioni alla variante denominata sinteticamente “EMPOLIFAIMPRESA”, più tecnicamente “Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico ai sensi dell’art. 222 della LRT 65/201a relativa alle aree produttive., e che ha seguito le seguenti fasi procedurali:

Avvio con Atto di Giunta n. 104 del 06.07.2016;

conclusione della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS con Atto Dirigenziale dell’Autorità Competente n. 1994 del 20.09.2017;

adozione in Consiglio Comunale con Del. C.C. n. 24 del 19.03.2018;

pubblicazione sul BURT della Regiona Toscana in data 18.04.2018;

scadenza termine ultimo per presentazione osservazioni: 18.06.2018

OSSERVAZIONI: NUMERO E ARGOMENTI

Complessivamente le osservazioni presentate nei tempi utili, ed esaminate dall'Ufficio, sono 70 di cui una doppia, ovvero presentata (n. 1) e poi integrata da una successiva identica (n. 20), per cui il numero reale è pari a 69 osservazioni.

Calcolando però che molte delle osservazioni presentate toccano più argomenti, con relativi articoli di riferimento, le osservazioni "multiple" sono state suddivise in un numero progressivo ed una lettera che segnala i diversi argomenti toccati, per un totale di 184 quesiti, alcuni dei quali ricorrono, con leggere variazioni, in più osservazioni; il report finale evidenzia in una specifica colonna (in rosso) queste analogie.

Quanto agli argomenti toccati dalle osservazioni, si possono raggruppare nelle seguenti categorie:

- aspetti procedurali (VAS, paesaggistica, comunicazione)
- contributi degli Enti chiamati ad esprimere parere
- dissenso di merito rispetto all'impostazione dell'intero provvedimento;
- dissenso di merito su specifiche previsioni;
- modifiche alla normativa generale per le zone D;
- modifiche o prescrizioni su specifiche previsioni;
- richiesta di nuove previsioni o cambi di destinazione urbanistica;
- altre casistiche specifiche.

SUDDIVISIONE DELLE OSSERVAZIONI

Le osservazioni sono state numerate in sequenza, a prescindere dal loro riferimento al procedimento principale (variante per le aree industriali) o secondario (modifiche al PCCA).

Successivamente si è potuto constatare che le osservazioni riferite al PCCA sono tre, ed hanno quel solo oggetto, pertanto sono state trattate in un diverso documento, del quale si riferisce in uno specifico paragrafo di questa relazione.

I TEMI PRINCIPALI

PROCEDURA: VAS, PAESAGGISTICA, GARANTE PER LA COMUNICAZIONE

Una osservazione sostiene che il provvedimento dovesse essere assoggettato a VAS, in ragione della sua portata e degli effetti indotti sull'ambiente, e del fatto che non si tratterebbe di variante "minore" ai sensi dell'art. 5, comma 3 della L.R. 10/2010, che sotto si riporta:

3. L'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione, effettuata dall'autorità competente secondo le disposizioni di cui all'articolo 22, della significatività degli effetti ambientali, nei seguenti casi:

a) per i piani e programmi di cui al comma 2, che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le relative modifiche che definiscano o modifichino il quadro di riferimento per la realizzazione dei progetti; [\(9\)](#)

b) per le modifiche minori di piani e programmi di cui al comma 2; [\(9\)](#)

c) per i piani e programmi, diversi da quelli di cui al comma 2, e per le loro modifiche, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti. [\(9\)](#)

Nel caso in esame la nozione di "modifica minore" rispetto al Piano di riferimento, che è il Regolamento Urbanistico, deriva dal carattere settoriale del provvedimento, che prende in esame solo le aree produttive, e dal rapporto tra le nuove previsioni introdotte con la Variante e il complesso delle aree produttive preesistenti, che è largamente minoritario.

Si tratta di completamenti di attività esistenti, o di presa d'atto di attività produttive già presenti ma inserite in aree urbanistiche improprie. In questo senso la variante in esame non trasforma il quadro delle previsioni urbanistiche vigenti, ma le adegua e le completa.

In ogni caso il procedimento di Verifica di Assoggettabilità è stato trasmesso all'Autorità Competente, che non è direttamente coinvolta dal procedimento, la quale sentiti i pareri degli Enti competenti (tra i quali ASL ed ARPAT) non ha eccepito in merito, ed ha concluso con l'esclusione dalla VAS della variante.

Altra osservazione rileva che non si sarebbe dato luogo alla procedura di verifica di conformità al PIT in riferimento alla previsione, introdotta in sede di adozione, di una cassa di espansione sul torrente Piovola, che interessa beni paesaggistici in quanto posti entro 150 metri dal corso d'acqua.

A tale proposito occorre considerare che il suolo interessato dalla previsione mantiene destinazione agricola, pertanto non è richiesto il parere della Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 5 della L.R. 65/2014; inoltre il PIT, all'art. 8 - punto 8.1 della Disciplina del Piano, fa salvi gli interventi necessari alla messa in sicurezza idraulica.

Quanto alla verifica di conformità al PIT essa deve subentrare prima dell'approvazione dell'atto, e non prima della sua adozione; ma stante il recente accordo in data 17 maggio 2018 tra Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e Regione Toscana la variante in oggetto, non essendo compresa tra i casi di cui all'art. 4, commi 2 e 3 del medesimo accordo, rientra tra le Varianti oggetto di valutazione di coerenza al PIT - PPR nel Procedimento Urbanistico Ordinario di cui al successivo art. 5, ai sensi degli artt. 17, 19, 20, 25, 49 e 53 della L.R. 65/2014. La Regione Toscana ha già espresso il suo parere nel quadro del contributo ai sensi art. 53 della L.R. 65/2014, inviato in data 19/06/2018, prot. 42186.

Nelle successive fasi del procedimento (approvazione del Piano Attuativo, approvazione del progetto delle opere idrauliche) verranno sviluppati gli aspetti progettuali ed acquisiti gli ulteriori pareri necessari.

Una osservazione è centrata sul procedimento seguito in materia di partecipazione, in particolare sulla attività del Garante per la Comunicazione, ritenendo che non siano state rispettate le disposizioni della L.R. 65/2014, del Regolamento DPRG 14 febbraio 2017, n. 4/R e relative Linee Guida.

A tale proposito si ricorda che in base all'art. 7 "disposizioni transitorie" delle Linee guida sui livelli partecipativi, le disposizioni in esse contenute si applicano ai procedimenti di cui al titolo II, Capi I e II e di cui al titolo III, capo I della LRT 65/2014, avviati successivamente alla loro entrata in vigore. Le linee Guida sono state deliberate il 16 ottobre 2017 e la loro entrata in vigore è conseguente alla esecutività della deliberazione di approvazione, decorrente dalla pubblicazione della stessa all'albo dell'Ente regionale. La variante di cui trattasi è stata formalmente avviata con deliberazione di Giunta comunale n. 104 del 6 luglio 2016, ed integrata nei suoi contenuti introduttivi con deliberazione del 21 giugno 2017, n. 112, pertanto in data anteriore all'entrata in vigore delle linee guida. Da ciò ne consegue che le Linee guida non si applicano a questo specifico procedimento di variante.

Il rapporto mette tuttavia in luce come, nonostante non si applichino le linee guida e i livelli partecipativi minimi in essi previsti, l'amministrazione abbia ritenuto comunque opportuno garantire l'informazione e la partecipazione. Dal 2014, con continui rilanci di notizie, l'amministrazione ha condotto, attraverso i propri canali informativi (comunicati stampa e social) e gli organi di stampa locale, una specifica campagna divulgativa, finalizzata ad informare e acquisire contributi e proposte da parte delle associazioni di categoria e di chiunque fosse interessato, contributi che poi hanno consentito di integrare l'avvio del procedimento e gli atti della Variante.

CONTRIBUTI DEGLI ENTI CHIAMATI AD ESPRIMERE PARERE

Particolare attenzione meritano i contributi degli Enti chiamati ad esprimersi, in particolare di Regione Toscana ed ARPAT.

La Regione Toscana ha inviato un contributo molto articolato, raccogliendo i pareri di tutti i settori, ciascuno dei quali ha richiamato le norme specifiche di cui tenere conto in questa o nelle successive fasi dell'attuazione della Variante.

Tutti i contributi sono stati accolti, in alcuni casi rimandando la loro messa in atto alle fasi attuative dei singoli interventi, in altri casi riportando specifiche prescrizioni in alcune schede-norma relative a singoli Piani Attuativi. E' il caso in particolare dell'area Piovola, del Polo Tecnologico presso Terrafino e in generale delle funzioni commerciali introdotte presso Terrafino e Carraia.

PCCA

Il parere di ARPAT invece è centrato sul Piano di Classificazione Acustica, e trattandosi di osservazioni prettamente tecniche si è ritenuto necessario affidare un incarico a Tecnico specializzato, il quale ha risposto a ciascuna osservazione accogliendole e adeguando gli elaborati di conseguenza. L'argomento è trattato in una specifica proposta di delibera.

Stesso esito è stato dato ad altre due osservazioni centrate sulla materia acustica e provenienti da Legambiente Empolese-Valdelsa, che vengono trattate nella stessa sede di cui sopra.

DISSENSO RISPETTO ALL'IMPOSTAZIONE GENERALE O RISPETTO A SPECIFICHE PREVISIONI

Alcune osservazioni manifestano un dissenso generale rispetto all'impostazione della Variante, affermando che essa non rispetta i principi generali della Legge Regionale 65/2014, che non è supportata da indagini conoscitive sufficienti, che introduce nuove previsioni nel territorio aperto invece di privilegiare l'ottimizzazione del territorio urbanizzato.

Altre esprimono un dissenso più centrato su specifiche previsioni, in particolare quelle di maggior rilevanza come il polo tecnologico della Piovola, l'area logistica al Terrafino, la ex cava della Farfalla, oppure per alcune ritenute a maggior impatto come la previsione di area di completamento a Carraia o l'ampliamento dell'attività esistente a Molin Nuovo.

Per queste osservazioni la risposta dell'Ufficio non può essere esauriente, poiché entrano in gioco valutazioni di merito e convinzioni alle quali non spetta all'Ufficio rispondere, ma alla politica. Per questo si rimanda alle specifiche considerazioni di ciascuna controdeduzione, ma soprattutto agli atti programmatici dell'Amministrazione che ha promosso il procedimento, nei quali sono motivate le scelte che hanno guidato la elaborazione tecnica.

Ciò premesso, i principali temi sui quali si sono appuntate le osservazioni di questo gruppo sono i seguenti:

CONSUMO DI SUOLO

Si sostiene che la Variante produrrebbe un ingiustificato consumo di suolo urbanizzato, in contrasto con i principi della L.R. 65/2014.

A tale proposito si rileva che l'effettiva trasformazione di suolo non urbanizzato è circoscritta sostanzialmente a due aree: l'area della Piovola, con l'ampliamento dell'attività esistente per 70.000 mq c.a., e l'area di Castelluccio, con un altro ampliamento per 36.000 mq. c.a.

Le altre previsioni sono già comprese nel territorio urbanizzato, come nel caso del polo logistico al Terrafino (120.000 mq) che era già stato oggetto di previsione come "polo tecnologico", e poi congelato con la destinazione di area a verde complementare; oppure sono prese d'atto di attività industriali esistenti da tempo e tuttora collocate in modo incoerente nel territorio aperto, come nel caso di alcune attività lungo la Via Lucchese.

La L.R. 65/2014 traccia un confine netto tra territorio urbanizzato e non urbanizzato, ma soprattutto in riferimento alle previsioni di tipo residenziale, mentre mantiene la possibilità di previsioni produttive mediante il ricorso alla Conferenza di Copianificazione, che anche in questa occasione è stata convocata prima dell'adozione ed ha espresso parere favorevole. La nuova previsione presso Castelluccio, subentrata a seguito di osservazione, non è stata riproposta in quella sede perché l'art. 25 della L.R. 65/2014 lo esclude in caso di: "...c) ampliamento delle strutture esistenti artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi, purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive..."

ECESSO DI PREVISIONI COMMERCIALI

Si sostiene che la Variante introdurrebbe una eccessiva quantità di destinazioni di tipo commerciale, sia in forma di nuove previsioni che di possibili cambi di destinazione di attività esistenti.

Per le nuove previsioni, si rimanda a quanto già sostenuto al punto precedente rispetto all'insieme delle nuove aree, rispetto ai quali la previsione di tipo commerciale è una quota minoritaria

Per i potenziali cambi di destinazione occorre considerare che la Variante si è proposta un adeguamento della normativa alla evoluzione in atto nelle attività produttive, non soltanto a livello locale. L'attività esclusivamente industriale lascia ovunque spazio ad attività i cui confini sono meno definiti, dove prevale la presenza di lavoro intellettuale tecnico, amministrativo, organizzativo rispetto alla attività di trasformazione materiale. In questo

senso la normativa sulle aree produttive si evolve verso una maggiore flessibilità, quindi riducendo la quantità delle aree esclusivamente industriali ed aumentando le aree in cui è ammesso un più ampio ventaglio funzionale, ivi compresa la funzione commerciale. Naturalmente si tratta di potenzialità che si aggiungono a quelle di tipo industriale, artigianale o direzionale, quindi è presumibile che solo una parte delle attività esistenti si convertiranno alle nuove destinazioni, ed in un ampio arco di tempo.

Inoltre si ricorda che le nuove destinazioni di tipo D2 non comprendono solo la funzione commerciale ma un ampio ventaglio di funzioni, tra le quali:

terziario di servizio alla produzione (Complessi direzionali e sedi bancarie, assicurative e finanziarie, i servizi tecnici, informatici e di telecomunicazioni, call center, centri elaborazioni dati, centri di ricerca, tutte strutturate in edifici monofunzionali;

servizi alla persona e alle imprese (Attività di servizio quali lavanderie e stirerie non industriali, sartorie e similari, calzolai, tappezzerie, botteghe di restauro mobili, corniciai, assistenza e riparazione beni personali e per la casa, orafi, laboratori artigianali artistici, toilette per animali, officine di riparazione, cicli e motocicli, parrucchieri, centri estetici e benessere, laboratori fotografici, agenzie di viaggio, biglietterie e box-office, internet point, agenzie ippiche, sale scommesse, onoranze funebri e noleggio beni di consumo)

attività direzionali di servizio alla persona e alle imprese (Uffici e studi professionali, sportelli bancari, ambulatori e studi medici, agenzie d'affari ed immobiliari, centri di riabilitazione fisioterapia, laboratori di analisi, strutture sanitarie private, ambulatori medici e veterinari)

terziario di tipo localizzato (Sale convegni, attrezzature culturali, per il tempo libero, cinema, discoteche, sale giochi, servizi per attività sportive quali campi da tennis e calcetto in strutture al coperto, servizi per il benessere fisico e la cura della persona (palestre, fitness, centri benessere, scuole di danza e ballo, ecc.)

Quanto agli effetti indotti sulla mobilità sono stati valutati, ed hanno prodotto il riesame e le proposte di integrazione del sistema della sosta in tutte le aree industriali.

MODIFICHE NORMATIVE GENERALI

Molte osservazioni hanno rilevato la necessità di qualche aggiustamento alla nuova normativa per le zone produttive.

Occorre ricordare che con la Variante è stato adottato un vero e proprio “Piano delle Funzioni”, con l'intento di dare ordine e coerenza normativa a questo argomento spesso fonte di difficoltà interpretative e di contrasti con la normativa edilizia.

In particolare è stato introdotto, accanto ai parametri urbanistici già conosciuti, l'Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF), adeguando la normativa a quella regionale che misura il dimensionamento sul territorio in termini di superfici utili lorde. Questa transizione comporta alcune novità rispetto alla condizione precedente, in cui il parametro fondamentale era la superficie coperta. In un'area industriale infatti, in cui le altezze massime sono dell'ordine dei 9 ml, si poteva immaginare di dividere in due piani tutti i capannoni raddoppiando la superficie utile, senza nessun controllo sui possibili effetti che come si può intuire sono molto rilevanti, dato che l'attività e gli addetti crescono in funzione della superficie utile.

Con l'introduzione dell'UF questa possibilità viene normata, introducendo dei valori massimi e legando ad essi la realizzazione di standard di verde e di parcheggi.

In generale, rispetto al raddoppio di cui sopra, si va a ridurre la superficie utile realizzabile portandola a valori che vanno dal 80% al 50% di quanto realizzabile raddoppiando la Sc.

Proprio su questo aspetto si sono avute alcune osservazioni, che tendevano a ripristinare i parametri previgenti; la soluzione adottata accoglie parzialmente alcune osservazioni, mantenendo la filosofia iniziale ma cercando di mitigare gli effetti eccessivamente restrittivi indotti in alcuni casi. In sostanza si è cercato di rendere più omogenei i nuovi indici per aree aventi stessa tipologia funzionale, mantenendo una distinzione - che del resto è alla base del Piano delle Funzioni - tra attività a maggiore e a minore impatto in termini di addetti e di urbanizzazioni.

Altro aspetto rilevante del Piano delle funzioni è la definizione puntuale delle funzioni ammesse per ciascuna destinazione urbanistica; un aspetto rilevante soprattutto al momento in cui si va a presentare l'inizio attività, e si richiede un parere di congruità urbanistica rispetto alla destinazione di zona.

Il meccanismo non è stato messo in discussione, ma alcune osservazioni chiedevano di semplificare le modalità di applicazione della norma, togliendo dalla norma urbanistica i riferimenti a pareri e procedure che stanno in altre sedi e a carico di altri Enti (ad esempio la ASL), e se ne è tenuto conto eliminando alcuni passaggi eccessivamente vincolanti dell'art. 64.

Numerose osservazioni chiedono di modificare la norma che limita al 10% gli uffici amministrativi dell'attività, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode; in questo caso si è considerato che nelle attività produttive dell'economia avanzata la componente "di servizio" è crescente rispetto alla attività di trasformazione di materie prime e/o semilavorati, e il limite del 10% appare pertanto anacronistico. D'altronde tale limite non trova riscontro in una specifica esigenza pianificatoria, dal momento che non produce una ripercussione diretta sulle dotazioni di standards, o su altri elementi tipici della pianificazione territoriale: quindi è stato rimosso, restando a questo punto in vigore la norma regionale (art. 99, comma 4 della L.R. 65/2014) in base al quale:

4. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

Sono stati accolti anche i richiami a una migliore specificazione della definizione di alloggio del custode, che è divenuto "alloggio di servizio", e la richiesta di semplificare le disposizioni relative al verde privato.

Sono state accolte le richieste volte a non riportare su ciascuna scheda-norma l'obbligo di sottoporre il Piano Attuativo a VAS, in quanto la valutazione ambientale è già stata fatta in sede di variante urbanistica come d'altronde sancisce la Legge Regionale 10/2010 all'art. 5, comma 2:

2. Non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante, quando lo strumento sovraordinato sia stato sottoposto a VAS.

Altre richieste non sono state accolte; è questo il caso di chi chiedeva di subordinare la realizzazione di standards nei PUA alla effettiva quantità edilizia realizzata; questa richiesta non è accoglibile, perché la natura stessa dello strumento urbanistico prevede che si dia luogo ad una lottizzazione in presenza dell'assolvimento degli obblighi relativi alle dotazioni minime di standards urbanistici.

Non sono state accolte anche le richieste che fanno capo a norme sovraordinate; è il caso dei quesiti volti a superare la limitazione delle superfici permeabili introdotta dal DGR 64/R e che non può essere superata con un atto comunale, o della normativa (regionale) sull'installazione del fotovoltaico a terra che invece consente già quanto richiesto.

MODIFICHE O PRESCRIZIONI SU SPECIFICHE PREVISIONI

Alcune osservazioni propongono modifiche o correttivi su specifiche previsioni, soprattutto sull'area presso la Piovola che è la previsione più rilevante in termini di coinvolgimento delle aree circostanti.

Queste proposte sono state in generale accolte, riportando nella scheda-norma prescrizioni relative alla gestione delle acque reflue e al sistema del verde.

Vi sono alcune osservazioni sostanzialmente identiche, che propongono la suddivisione in due parti di uno dei comparti adiacenti allo svincolo della FIPiLi di Empoli, e provenienti dal procedimento di Rigenerazione Urbana avviato in accordo con ANCI e Regione Toscana. Queste richieste non sono state accolte, perché metterebbero in discussione uno degli obiettivi principali della variante, ovvero il recupero complessivo di queste aree che contengono varie preesistenze da riordinare.

Altre osservazioni propongono modifiche non sostanziali su destinazioni d'uso, parametri e dotazioni di standard di singole schede-norma, che ove possibile sono state generalmente accolte.

Una modifica rilevante è quella proposta in relazione al polo tecnologico di via Piovola, per il quale si propone la suddivisione in una parte da gestire con Permesso di Costruire Convenzionato (PUC), ed una parte da assoggettare a Piano Attuativo. La richiesta è motivata dal fatto che tutta la parte a Nord è sostanzialmente già edificata, e non è interessata da aree a pericolosità idraulica, a differenza della parte sud che è in ampliamento e tocca aree a pericolosità elevata. La proposta presenta il vantaggio di consentire una più celere esecuzione di parte delle opere di urbanizzazione, in particolare i posti auto che oggi rappresentano uno dei principali problemi di quell'insediamento.

NUOVE PREVISIONI O CAMBI DI DESTINAZIONE

Le osservazioni che propongono nuove aree edificabili di tipo produttivo sono state in realtà poche, rispetto a quanto ci si poteva aspettare.

La più rilevante riguarda l'ampliamento dell'area produttiva di Castelluccio; si tratta a tutti gli effetti di un ampliamento, tanto che per connettere l'area esistente con la nuova si propone il contestuale spostamento della viabilità secondaria che oggi divide le due aree (via del Castelluccio dei Falaschi), quindi la proposta rientra nel disposto dell'art. 25 della L.R. 65/2014 che non assoggetta questa previsione alla Conferenza di Copianificazione. Tuttavia la rilevanza quantitativa della previsione (oltre 30.000 mq di SUL) e il fatto che essa interessa aree a pericolosità idraulica elevata, con relative opere di compensazione, inducono a ritenere opportuna una nuova adozione di questa previsione, da disporre contestualmente all'approvazione del corpo della Variante, per permettere eventuali osservazioni da parte di chi ne fosse interessato.

A tale scopo i proponenti hanno corredato la proposta di indagini geologiche ed idrauliche, nonché di un rapporto ambientale ai fini della verifica di assoggettabilità a VAs della previsione.

Le indagini geologiche ed idrauliche sono state esaminate dai Tecnici incaricati del supporto tecnico per tutta la Variante, i quali hanno prodotto gli elaborati da allegare alla scheda di deposito presso l'ufficio del Genio Civile; il rapporto ambientale è stato inoltrato all'Autorità Competente, quindi alla Città Metropolitana di Firenze, la quale ha confermato l'esclusione dalla VAS per la modifica in esame.

Nuove previsioni sono richieste da altre due osservazioni, in entrambi i casi però si tratta di territorio non urbanizzato e non connesso a destinazioni produttive già esistenti, quindi si renderebbe necessario un passaggio in Conferenza di Copianificazione; inoltre non rientrano negli obiettivi della Variante, che si propone il consolidamento ed adeguamento del sistema produttivo esistente.

Vi sono poi alcune richieste per cambio di destinazione, in generale volte a passare da D1 a D2, che sono state accolte o diniegate in ragione dei criteri con i quali erano state applicate queste destinazioni in fase di avvio; ovvero collocazione sugli assi infrastrutturali principali ed accessibilità diretta da essi.

ALTRE CASISTICHE

Tra le casistiche più specifiche si possono elencare:

la richiesta di deperimetrazione di un'area interessata, nello strumento urbanistico, dalla previsione di cassa di espansione che invece risulta non più necessaria a seguito di progetto preliminare approvato (accolta);

la richiesta di liberalizzazione nella localizzazione dei distributori di carburante, non accolta ma che dà luogo ad alcune precisazioni normative, per chiarire che edifici e manufatti debbono stare nelle fasce di rispetto stradale mentre fuori da esse possono essere localizzati parcheggi ed aree ricreative all'aperto;

la richiesta di una destinazione produttiva da parte del Circolo di Monterappoli, motivata dalla opportunità di inserire una destinazione commerciale (farmacia) a beneficio della frazione, ed accolta parzialmente introducendo una destinazione più congrua (zona A) al Centro Storico in cui la struttura si colloca, ma che consente la stessa finalità perché compatibile anche con attività commerciali.

Infine si segnala una osservazione giunta non nel periodo di pubblicazione della delibera, ma in risposta alle comunicazioni di avvio del procedimento espropriativo inviate prima della delibera di adozione, ai sensi dell'art. 11 del DPR 327/01; l'osservazione comunque è stata trattata assieme alle altre, in quanto richiedeva una piccola modifica cartografica.

CONCLUSIONI

In conclusione, il bilancio dei quesiti e delle Osservazioni esaminate dall'Ufficio è il seguente, tenuto conto che per le numerose osservazioni che assommano più quesiti, qualora la risposta non sia omogenea per tutti i quesiti proposti, anche per uno solo dei quesiti, l'osservazione risulta "parzialmente accolta":

N. totale osservazioni	69
N. osservazioni non accolte	21
N. osservazioni parzialmente accolte	25
N. osservazioni accolte	23
<i>di cui oss.ni PCCA (accolte)</i>	<i>3</i>

N. totale quesiti	184
n. quesiti non accolti	53
n. quesiti parzialmente accolti	31
n. quesiti accolti	78
<i>di cui quesiti PCCA (accolti)</i>	<i>22</i>

Arch. Paolo Pinarelli
Dirigente del Settore Tecnico