



COMUNE DI SAN CASCIANO VAL DI PESA

PIANO OPERATIVO

**ANALISI DELLE OSSERVAZIONI E DEI CONTRIBUTI PERVENUTI E
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**

ARCH. SILVIA VIVIANI

GENNAIO 2021

NUOVO PIANO STRUTTURALE E PIANO OPERATIVO

DEL COMUNE DI SAN CASCIANO IN VAL DI PESA

ANALISI DELLE OSSERVAZIONI E DEI CONTRIBUTI PERVENUTI E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Nel periodo successivo alla pubblicazione sul BURT del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo, al Comune di San Casciano in Val di Pesa sono giunti complessivamente (considerando sia le istanze arrivate entro il termine del 15 luglio 2019 che quelle arrivate successivamente a tale data):

- n°229 osservazioni formulate da soggetti esterni all'Ente
- n°2 osservazioni formulate all'interno dell'Ente da parte del Settore Edilizia e Urbanistica
- n°5 contributi formulati da Autorità ed Enti coinvolti nel procedimento di formazione del PS, del PO e nel procedimento di VAS.
- n°5 osservazioni al piano degli espropri.

Le Istanze (intendendo per istanze sia le osservazioni che i contributi) giunte entro il termine del 15 luglio 2019 sono:

- n°184 osservazioni formulate da soggetti esterni all'Ente;
- n°1 osservazioni formulata all'interno dell'Ente da parte del Settore Edilizia e Urbanistica;
- n°5 contributi formulati da Autorità ed Enti coinvolti nel procedimento di formazione del PS, del PO e nel procedimento di VAS.

Tutte le osservazioni ed i contributi pervenuti, sia quelle giunte entro il termine sia quelle giunte dopo la data del 15 luglio 2019, sono state istruite dall'Ufficio e valutate dai professionisti incaricati che hanno redatto la proposta di controdeduzioni.

Delle 231 osservazioni complessivamente pervenute all'Amministrazione ne risultano:

- n°4 aventi per oggetto solo il PS
- n°187 aventi per oggetto solo il PO
- n°38 aventi per oggetto sia il PS che il PO
- n°2 aventi per oggetto la VAS

Inoltre, vi sono n°5 osservazioni aventi per oggetto il Piano degli Espropri.

Le osservazioni e i contributi di cui sopra, giunti al Comune sia in forma cartacea che via PEC, sono stati catalogati al loro arrivo con numero progressivo, in base al loro protocollo.

Di seguito si riportano cinque tabelle riassuntive relative:

- alle Osservazioni aventi per oggetto il solo PS
- alle Osservazioni aventi per oggetto il solo PO
- alle Osservazioni aventi per oggetto il PS ed il PO
- alle osservazioni aventi per oggetto la VAS del PO
- ai Contributi pervenuti al PS ed al PO, alla VAS del PS e del PO, alla VAS del PS, alla VAS del PO.

Per ogni Istanza, nella Tabella, è indicato:

- il numero progressivo assegnato in funzione della data di protocollo
- la data di invio
- la data di protocollo
- il numero di protocollo.

Le istanze sono state inoltre suddivise tra quelle pervenute entro il termine del 15 luglio 2019 e quelle oltre tale termine.

Tabella n. 1 - **OSSERVAZIONI PS (nei termini)**

OSSERVAZIONI PS (nei termini)			
n.	data invio	data protocollo	n. protocollo
31	11/07/19	11/07/19	13453
82	12/07/19	12/07/19	13671
158	15/07/19	15/07/19	13875
161	15/07/19	15/07/19	13886

Tabella n. 2a - OSSERVAZIONI PO (nei termini)

OSSERVAZIONI PO (nei termini)			
n.	data invio	data protocollo	n. protocollo
3	11/06/19	12/06/19	11276
4	17/06/19	17/06/19	11688
5	20/06/19	20/06/19	11986
6	27/06/19	27/06/19	12387
7	28/06/19	28/06/19	12493
8	28/06/19	28/06/19	12533
9	01/07/19	01/07/19	12600
10	01/07/19	01/07/19	12601
11	01/07/19	01/07/19	12602
12	01/07/19	01/07/19	12603
13	01/07/19	01/07/19	12604
14	02/07/19	02/07/19	12706
16	03/07/19	03/07/19	12816
18	05/07/19	05/07/19	13023
19	05/07/19	05/07/19	13030
20	08/07/19	08/07/19	13125
22	09/07/19	09/07/19	13237
24	09/07/19	09/07/19	13240
26	09/07/19	10/07/19	13337
27	09/07/19	10/07/19	13357
29	10/07/19	10/07/19	13393
30	10/07/19	10/07/19	13398
32	11/07/19	11/07/19	13455

OSSERVAZIONI PO (nei termini)			
-------------------------------	--	--	--

n.	data invio	data protocollo	n. protocollo
33	11/07/19	11/07/19	13456
34	11/07/19	11/07/19	13457
35	11/07/19	11/07/19	13459
37	11/07/19	11/07/19	13472
38	11/07/19	11/07/19	13473
39	11/07/19	11/07/19	13474
40	11/07/19	11/07/19	13475
41	11/07/19	11/07/19	13476
42	11/07/19	11/07/19	13477
43	11/07/19	11/07/19	13479
44	11/07/19	11/07/19	13480
45	11/07/19	11/07/19	13482
46	11/07/19	11/07/19	13483
47	11/07/19	11/07/19	13486
49	11/07/19	11/07/19	13504
51	11/07/19	11/07/19	13521
52	11/07/19	11/07/19	13522
53	11/07/19	11/07/19	13523
54	11/07/19	11/07/19	13525
55	11/07/19	11/07/19	13526
56	11/07/19	11/07/19	13527
57	11/07/19	11/07/19	13529
58	11/07/19	11/07/19	13546

OSSERVAZIONI PO (nei termini)			
-------------------------------	--	--	--

n.	data invio	data protocollo	n. protocollo
59	11/07/19	11/07/19	13547
61	11/07/19	11/07/19	13560
62	11/07/19	11/07/19	13563
63	11/07/19	11/07/19	13576
65	11/07/19	11/07/19	13578
66	11/07/19	11/07/19	13579
67	11/07/19	11/07/19	13580
68	11/07/19	11/07/19	13582
71	11/07/19	11/07/19	13585
72	11/07/19	11/07/19	13588
73	12/07/19	12/07/19	13618
74	12/07/19	12/07/19	13626
75	12/07/19	12/07/19	13632
76	11/07/19	12/07/19	13638
77	12/07/19	12/07/19	13654
78	12/07/19	12/07/19	13655
79	12/07/19	12/07/19	13660
81	12/07/19	12/07/19	13662
83	12/07/19	12/07/19	13684
84	12/07/19	12/07/19	13685
85	12/07/19	12/07/19	13686
87	12/07/19	12/07/19	13689
88	12/07/19	12/07/19	13694

OSSERVAZIONI PO (nei termini)			
-------------------------------	--	--	--

n.	data invio	data protocollo	n. protocollo
89	12/07/19	12/07/19	13695
90	12/07/19	12/07/19	13701
91	12/07/19	12/07/19	13703
92	12/07/19	12/07/19	13704
93	15/07/19	15/07/19	13720
97	15/07/19	15/07/19	13724
99	15/07/19	15/07/19	13728
100	15/07/19	15/07/19	13729
102	15/07/19	15/07/19	13732
103	15/07/19	15/07/19	13733
104	15/07/19	15/07/19	13734
105	15/07/19	15/07/19	13736
106	12/07/19	15/07/19	13737
107	15/07/19	15/07/19	13739
108	12/07/19	15/07/19	13741
110	12/07/19	15/07/19	13746
111	15/07/19	15/07/19	13747
112	12/07/19	15/07/19	13748
113	15/07/19	15/07/19	13750
114	15/07/19	15/07/19	13751
115	15/07/19	15/07/19	13754
116	12/07/19	15/07/19	13755
118	15/07/19	15/07/19	13759

OSSERVAZIONI PO (nei termini)

n.	data invio	data protocollo	n. protocollo
119	15/07/19	15/07/19	13761
120	15/07/19	15/07/19	13762
121	15/07/19	15/07/19	13763
122	15/07/19	15/07/19	13764
123	12/07/19	15/07/19	13765
124	15/07/19	15/07/19	13766
125	15/07/19	15/07/19	13768
126	15/07/19	15/07/19	13770
127	13/07/19	15/07/19	13771
128	15/07/19	15/07/19	13772
130	15/07/19	15/07/19	13776
131	15/07/19	15/07/19	13780
132	15/07/19	15/07/19	13782
133	13/07/19	15/07/19	13785
134	14/07/19	15/07/19	13795
135	15/07/19	15/07/19	13800
136	15/07/19	15/07/19	13802
137	15/07/19	15/07/19	13803
138	15/07/19	15/07/19	13809
139	15/07/19	15/07/19	13815
140	15/07/19	15/07/19	13819
141	15/07/19	15/07/19	13822
142	15/07/19	15/07/19	13824

OSSERVAZIONI PO (nei termini)

n.	data invio	data protocollo	n. protocollo
143	15/07/19	15/07/19	13825
144	15/07/19	15/07/19	13827
145	15/07/19	15/07/19	13830
146	15/07/19	15/07/19	13833
147	15/07/19	15/07/19	13840
149	15/07/19	15/07/19	13848
150	15/07/19	15/07/19	13849
151	15/07/19	15/07/19	13851
154	15/07/19	15/07/19	13870
155	15/07/19	15/07/19	13871
157	15/07/19	15/07/19	13874
159	15/07/19	15/07/19	13882
160	15/07/19	15/07/19	13884
162	15/07/19	15/07/19	13887
165	15/07/19	15/07/19	13895
166	15/07/19	16/07/19	13937
167	15/07/19	16/07/19	13952
168	15/07/19	16/07/19	13954
169	15/07/19	16/07/19	13956
172	15/07/19	16/07/19	13964
173	15/07/19	16/07/19	13965
174	15/07/19	16/07/19	13975
175	15/07/19	16/07/19	13976

OSSERVAZIONI PO (nei termini)			
n.	data invio	data protocollo	n. protocollo
176	15/07/19	16/07/19	13977
179	15/07/19	16/07/19	13980
180	15/07/19	16/07/19	13982
181	15/07/19	16/07/19	13983
182	15/07/19	16/07/19	13984
183	15/07/19	16/07/19	13985
184	13/07/19	16/07/19	14054
185	15/07/19	17/07/19	14101

Tabella n. 2b - OSSERVAZIONI PO (fuori termine)

OSSERVAZIONI PO (fuori termine)			
n.	data invio	data protocollo	n. protocollo
186	18/07/19	18/07/19	14214
187	17/07/19	17/07/19	14111
188	25/07/19	25/07/19	14619
189	06/08/19	07/08/19	15521
190	24/09/19	25/09/19	18402
191	24/09/19	25/09/19	18403
192	25/09/19	25/09/19	18428
193	26/09/19	26/09/19	18517
194	07/10/19	08/10/19	19365
195	15/10/19	15/10/19	19869

OSSERVAZIONI PO (fuori termine)

n.	data invio	data protocollo	n. protocollo
196	17/10/19	18/10/19	20062
197	19/11/19	19/11/19	21949
198	27/11/19	27/11/19	22475
199	28/11/19	29/11/19	22644
200	13/12/19	13/12/19	23541
201	23/12/19	24/12/19	24149
202	13/01/20	13/01/20	583
203	17/01/20	20/01/20	1101
204	04/02/20	04/02/20	2242
205	10/02/20	10/02/20	2602
206	02/03/20	02/03/20	4233
207	12/03/20	13/03/20	4917
208	10/04/20	10/04/20	6313
209	21/05/20	21/05/20	8431
210	22/05/20	22/05/20	8481
211	02/06/20	03/06/20	9084
212	04/06/20	04/06/20	9237
213	10/06/20	10/06/20	9654
214	27/07/20	28/07/20	12976
215	30/07/20	30/07/20	13149
216	30/07/20	30/07/20	13150
217	30/07/20	30/07/20	13151
218	30/07/20	30/07/20	13152

OSSERVAZIONI PO (fuori termine)			
--	--	--	--

n.	data invio	data protocollo	n. protocollo
219	30/07/19	30/07/19	13153
220	30/07/20	30/07/20	13232
221	07/08/20	10/08/20	13782
224	16/09/20	16/09/20	16206
225	16/10/20	16/10/20	18601
226	02/12/20	03/12/20	21949
227	17/09/20	17/09/20	16315
229	15/10/20	15/10/20	18454

Tabella n. 3a - OSSERVAZIONI PS/PO (nei termini)

OSSERVAZIONI PS/PO (nei termini)			
---	--	--	--

n.	data invio	data protocollo	n. protocollo
1	06/06/19	06/06/19	10870
2	10/06/19	10/06/19	11079
15	02/07/19	02/07/19	12776
17	04/07/19	04/07/19	12954
21	08/07/19	08/07/19	13163
23	09/07/19	09/07/19	13238
25	08/07/19	09/07/19	13250
36	11/07/19	11/07/19	13468
48	11/07/19	11/07/19	13487
50	11/07/19	11/07/19	13518

OSSERVAZIONI PS/PO (nei termini)

n.	data invio	data protocollo	n. protocollo
60	11/07/19	11/07/19	13557
64	11/07/19	11/07/19	13577
69	11/07/19	11/07/19	13583
70	11/07/19	11/07/19	13584
80	12/07/19	12/07/19	13661
86	12/07/19	12/07/19	13688
94	15/07/19	15/07/19	13721
95	15/07/19	15/07/19	13722
96	15/07/19	15/07/19	13723
98	15/07/19	15/07/19	13727
101	15/07/19	15/07/19	13730
109	15/07/19	15/07/19	13742
117	15/07/19	15/07/19	13756
129	15/07/19	15/07/19	13774
148	15/07/19	15/07/19	13847
152	15/07/19	15/07/19	13868
153	15/07/19	15/07/19	13869
156	15/07/19	15/07/19	13873
163	15/07/19	15/07/19	13888
164	15/07/19	15/07/19	13889
170	15/07/19	16/07/19	13960
171	15/07/19	16/07/19	13963
177	15/07/19	16/07/19	13978

OSSERVAZIONI PS/PO (nei termini)			
n.	data invio	data protocollo	n. protocollo
178	15/07/19	16/07/19	13979

Tabella n. 3b - OSSERVAZIONI PS/PO (fuori termine)

OSSERVAZIONI PS/PO (fuori termine)			
n.	data invio	data protocollo	n. protocollo
222	10/08/20	11/08/20	13865
223	05/10/20	05/10/20	17659
230	07/01/21	08/01/21	396
231	11/01/21	11/01/21	537

Tabella n. 4a - OSSERVAZIONI PO e VAS (nei termini)

OSSERVAZIONI PO e VAS (nei termini)			
n.	data invio	data protocollo	n. protocollo
28	10/07/19	10/07/19	13382

Tabella n. 3b - OSSERVAZIONI PO e VAS (fuori termine)

OSSERVAZIONI PO e VAS (fuori termine)			
n.	data invio	data protocollo	n. protocollo
228	09/10/20	09/10/20	18099

Tabella n. 5 - Contributi

CONTRIBUTI			
n. e oggetto Contributo	data invio	data protocollo	n. protocollo
N.1 PS/PO	27/06/19	27/06/19	12447
N.2 PS/PO/VAS	01/07/19	01/07/19	12659
N.3 PS/PO/VAS	12/07/19	16/07/19	14028
N.4 PS/VAS	27/09/19	27/06/19	18640
N.5 PO/VAS	27/09/19	27/06/19	18640

Di seguito si riporta la Tabella relativa alle Osservazioni pervenute inerenti al Piano degli Espropri.

Tabella n. 6 - Osservazioni al Piano degli Espropri

OSSERVAZIONI PIANO ESPROPRI			
n.	data invio	data protocollo	n. protocollo
1	13/06/19	13/06/19	11424
2	14/06/19	14/06/19	11500
3	14/06/19	14/06/19	11504
4	14/06/19	14/06/19	11505
5	14/06/19	17/06/19	11580

In una prima fase si è provveduto alla suddivisione delle osservazioni e dei contributi, distinguendo, da un lato, le istanze presentate da privati e, dall'altro, quelle presentate da soggetti istituzionali ed associativi.

Quindi le istanze sono state divise in tre ulteriori gruppi: quelle riguardanti solo il PS, quelle riguardanti solo il PO, quelle riguardanti sia il PS che il PO.

Nella fase istruttoria è stato predisposto quadro sinottico comprendente i dati dell'osservante/i, i riferimenti cartografici e catastali dell'immobile o dell'area in oggetto, l'indicazione riguardo l'elaborato di Piano osservato e l'individuazione delle tematiche affrontate o sollevate, seguite dalla sintesi di ciascuna richiesta mossa con l'osservazione, articolata in più punti nel caso di istanze più complesse. Tale database, successivamente, ha costituito il punto di partenza per le valutazioni e le verifiche legate alla controdeduzione di ciascuna osservazione e alla specifica dell'esito proposto (accoglibile/non accoglibile/parzialmente accoglibile /non pertinente).

Il principale criterio di organizzazione delle osservazioni, funzionale anche alla corretta analisi per la stesura delle successive controdeduzioni, è stato quello della suddivisione per tipologie di argomento affrontato, al fine di condurre una valutazione che tenesse sempre conto delle ricadute o implicazioni che l'accoglimento o il non accoglimento di un'osservazione ha sulle altre di simile contenuto e, più in generale, sull'equilibrio dell'intero strumento urbanistico.

Le tipologie individuate sono state:

- Modifiche cartografiche
- Modifica delle Norme Tecniche d'Attuazione
- Modifica Aree di Trasformazione
- Modifica al dimensionamento dei Piani
- Modifica dei documenti relativi al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica

Le proposte di controdeduzione formulate nella fase istruttoria sono state sviluppate sulla base degli input e degli indirizzi derivanti dall'Amministrazione Comunale, nel rispetto del quadro strategico, dei principi fondanti e dell'impostazione progettuale del Piano Strutturale e del Piano Operativo e, soprattutto, assicurando la conformità e la coerenza dei nuovi strumenti con i principi fondamentali

della disciplina urbanistica vigente in Toscana, in particolare al PIT/PPR della Regione Toscana, alla L.R. 65/2014.

In ogni singolo caso, si è provveduto ad attente verifiche sugli elaborati dei Piani, volte a constatare la presenza di errori materiali o di valutazione/interpretazione relativamente agli aspetti segnalati, sull'effettivo stato dei luoghi e talvolta anche sulla disciplina urbanistica finora vigente.

Nel complesso si è giunti alla seguente proposta di esito su un totale di osservazioni pervenute di n. 226, dato che per le cinque mancanti, (n°33, n°34, n°85, n°159 e n°173) viene rimandata al Consiglio Comunale l'espressione in merito ai contenuti delle osservazioni stesse

- n. 73 proposte sono accoglibili (32%)
- n. 81 proposte sono parzialmente accoglibili (36%)
- n. 60 proposte sono non accoglibili (27%)
- n. 12 proposte sono non pertinenti (5%)

Le osservazioni formulate all'interno dell'Ente da parte del Settore Edilizia e Urbanistica sono state invece accolte integralmente.

Per quanto riguarda le osservazioni valutate come non pertinenti, poiché relative ad aspetti non contemplati fra quelli di pertinenza del Piano Strutturale e/o del Piano Operativo, esse sono state comunque oggetto di istruttoria, con sintesi e specifica considerazione esplicativa dei motivi della valutazione.

I contributi formulati da Autorità ed Enti coinvolti nel procedimento di formazione del PS e del PS e quelli formulati da Autorità ed Enti coinvolti nel procedimento di VAS del Piani sono stati tutti accolti.

Di seguito si riporta l'elenco degli elaborati del Piano Strutturale modificati in conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni sopra indicate e del recepimento delle varie prescrizioni e raccomandazioni formulate dai soggetti competenti.

ELABORATI del Piano Strutturale CHE SI PROPONE DI MODIFICARE

- A1 - Relazione generale di Piano con allegati
 - A1 Allegato n.01 – Siti di interesse archeologico (individuati nella TavQC11)
 - A1. Allegato n.02 – Punti di vista paesaggio (riverito alla tavola PO1.1)
 - A1. Allegato n.03 – Manufatti votivi
 - A1. Allegato n.04 – Beni monumentali (ex 1089)
 - A1. Allegato n. 05 – Alberi monumentali

- A3 - Relazione sul quadro previsionale strategico (dimensionamento del Piano)
- A4 - Norme Tecniche del PS (il presente documento)
- Tav. QC1 - Orografia
- Tav. QC2 - Carta della irradiazione solare
- Tav. QC3 - Carta delle pressioni ambientali - settore nord-ovest - scala 1:10.000
- Tav. QC3 - Carta delle pressioni ambientali - settore nord-est - scala 1:10.000
- Tav. QC3 - Carta delle pressioni ambientali - settore sud-ovest - scala 1:10.000
- Tav. QC3 - Carta delle pressioni ambientali - settore sud-est - scala 1:10.000
- Tav. QC4 - Viabilità nord - scala 1:10.000
- Tav. QC4 - Viabilità sud - scala 1:10.000
- Tav. QC5 - Viabilità - percorsi storici nord - scala 1:10.000
- Tav. QC5 - Viabilità - percorsi storici sud - scala 1:10.000
- Tav. QC6 - Viabilità – percorsi escursionistici nord - scala 1:10.000
- Tav. QC6 - Viabilità – percorsi escursionistici sud - scala 1:10.000
- Tav. QC7 - Infrastrutture nord - scala 1:10.000
- Tav. QC7 - Infrastrutture sud - scala 1:10.000
- Tav. QC8 - Uso del Suolo nord - scala 1:10.000
- Tav. QC8 - Uso del Suolo sud - scala 1:10.000
- Le Tavole QC8.1 nord e sud (uso del suolo aree boscate) saranno eliminate**
- Tav. QC9 - Vincoli paesaggistici - settore nord-ovest scala 1:10.000

- Tav. QC9 - Vincoli paesaggistici - settore nord-est scala 1:10.000
- Tav. QC9 - Vincoli paesaggistici - settore sud-ovest - scala 1:10.000
- Tav. QC9 - Vincoli paesaggistici - settore sud-est - scala 1:10.000
- Tav. QC10 - Altri Vincoli - settore nord-ovest - scala 1:10.000
- Tav. QC10 - Altri Vincoli - settore nord-est - scala 1:10.000
- Tav. QC10 - Altri Vincoli - settore sud-ovest - scala 1:10.000
- Tav. QC10 - Altri Vincoli - settore sud-est - scala 1:10.000
- Tav. QC11 - Aree di interesse archeologico scala 1:15.000
- Tav. QC13 - PTCP - Invarianti strutturali nord est - scala 1:10.000
- Tav. QC13 - PTCP - Invarianti strutturali nord ovest - scala 1:10.000
- Tav. QC13 - PTCP - Invarianti strutturali sud est - scala 1:10.000
- Tav. QC13 - PTCP - Invarianti strutturali sud ovest - scala 1:10.000
- Tav. P01 -A - Patrimonio territoriale nord-ovest - scala 1:10.000
- Tav. P01 – A - Patrimonio territoriale nord-est - scala 1:10.000
- Tav. P01 – A -Patrimonio territoriale sud ovest- scala 1:10.000
- Tav. P01 - A- Patrimonio territoriale sud- est - scala 1:10.000
- Tav. P01 -B - Patrimonio territoriale nord-ovest - scala 1:10.000
- Tav. P01 – B - Patrimonio territoriale nord-est - scala 1:10.000
- Tav. P01 – B -Patrimonio territoriale sud ovest- scala 1:10.000
- Tav. P01 - B- Patrimonio territoriale sud- est - scala 1:10.000
- Tav. P01.1 - Patrimonio Territoriale - Carta del Paesaggio e delle visibilità nord- ovest scala 1:10.000
- Tav. P01.1 - Patrimonio Territoriale - Carta del Paesaggio e delle visibilità nord- est scala 1:10.000
- Tav. P01.1 - Patrimonio Territoriale - Carta del Paesaggio e delle visibilità sud – ovest scala 1:10.000
- Tav. P01.1 - Patrimonio Territoriale - Carta del Paesaggio e delle visibilità sud- est scala 1:10.000
- Tav. P02.1 - Invarianti del PS: caratteri idro-geomorfologici nord - scala 1:10.000
- Tav. P02.1 - Invarianti del PS: caratteri idro-geomorfologici sud - scala 1:10.000
- Tav. P02.2 - Invarianti del PS: caratteri ecosistemici nord - scala 1:10.000
- Tav. P02.2 - Invarianti del PS: caratteri ecosistemici sud - scala 1:10.000

- Tav. P02.3 - Invarianti del PS: carattere policentrico insediativo nord - scala 1:10.000
- Tav. P02.3 - Invarianti del PS: carattere policentrico insediativo sud - scala 1:10.000
- Tav. P02.4 - Invarianti del PS: caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali nord scala 1:10.000
- Tav. P02.4 - Invarianti del PS: caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali sud scala 1:10.000
- Tav. P02.5 - La perimetrazione del territorio urbanizzato quadro 1
- Tav. P02.5.1 - La perimetrazione del territorio urbanizzato quadro 1 - su ortofotocarta
- Tav. P04 – Aree degradate scala 1:15.000
- Rapporto Ambientale
- Sintesi Non Tecnica

G. Elaborati relativi alle indagini geologiche, sismiche

- Relazione geologica
- Relazione tecnica illustrativa di supporto allo studio di Microzonazione Sismica (MS) di Livello I
- Tavola G.02 Nord - Carta geomorfologica scala 1:10.000
- Tavola G.02 Sud - Carta geomorfologica scala 1:10.000
- Tavola G.03 Nord - Carta idrogeologica e delle permeabilità superficiali scala 1:10.000
- Tavola G.03 Sud - Carta idrogeologica e delle permeabilità superficiali scala 1:10.000
- Tavola G.05 Nord - Carta litotecnica scala 1:10.000
- Tavola G.05 Sud - Carta litotecnica scala 1:10.000
- Tavola G.06 Nord - Carta geologico-tecnica scala 1:10.000
- Tavola G.06 Sud - Carta geologico-tecnica scala 1:10.000
- Tavola G.09 Nord - Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica – MOPS scala 1:10.000
- Tavola G.09 - Sud Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica - MOPS scala 1:10.000

H. Elaborati relativi alle indagini idrauliche

- Tavola 9AA - Planimetria della pericolosità idraulica ai sensi del DPGR 53r/2011 fiume Greve e affluenti - Quadro 1 scala 1:5000

- Tavola 9BA - Planimetria della pericolosità idraulica ai sensi del DPGR 53r/2011 fiume Greve e affluenti - Quadro 2 scala 1:5000
- Tavola 9CA - Planimetria della pericolosità idraulica ai sensi del DPGR 53r/2011 fiume Greve e affluenti - Quadro 3 scala 1:5000
- Tavola 10AA - Planimetria della pericolosità idraulica ai sensi del DPGR 53r/2011 fiume Pesa e affluenti - Quadro 1 scala 1:5000
- Tavola 10BA - Planimetria della pericolosità idraulica ai sensi del DPGR 53r/2011 fiume Pesa e affluenti - Quadro 2 scala 1:5000
- Tavola 10CA - Planimetria della pericolosità idraulica ai sensi del DPGR 53r/2011 fiume Pesa e affluenti - Quadro 3 scala 1:5000

Di seguito si riporta l'elenco degli elaborati del Piano Operativo modificati in conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni sopra indicate e del recepimento delle varie prescrizioni e raccomandazioni formulate dai soggetti competenti.

ELABORATI del Piano Operativo CHE SI PROPONE DI MODIFICARE

- A1 - Relazione generale di Piano Operativo
- A4 - Norme Tecniche del PO
 - Allegato 01 – Progetti Norma Aree di Trasformazione (AT)
 - Allegato 02 – Schede normative dei Nuclei Rurali
 - Allegato 03 – Schede Complessi Edilizi in Territorio Aperto
 - Allegato 04 – Edifici schedati dei centri urbani
 - Allegato 05 – Schede edifici in Territorio Aperto
 - Allegato 06 – Schede Opere Pubbliche OOPP
- PO.01 – Centri Urbani -San Casciano Nord scala 1:2000
- PO.02- Centri Urbani- San Casciano Sud scala 1:2000
- PO.03 – Centri Urbani -Chiesanuova - La Romola scala 1:2000
- PO.04 – Centri Urbani -Cerbaia – San Pancrazio scala 1:2000
- PO.05 – Centri Urbani -Ponterotto – Calzaiolo – Bargino scala 1:2000
- PO.06- Centri Urbani- Mercatale – Montefiridolfi scala 1:2000
- PO.07- Centri Urbani - Spedaletto – Montecapri – Sant’Andrea in Percussina scala 1:2000
- PO.08- Centri Urbani- Talente Croce di Via Calcinaia scala 1:2000
- PO.09.1 Territorio Aperto nord scala 1:10.000
- PO.09.1 Territorio Aperto sud scala 1:10.000
- PO.09.2 Territorio Aperto nord– Edifici, nuclei rurali, complessi scala 1:10.000
- PO.09.2 Territorio Aperto sud – Edifici, nuclei rurali, complessi scala 1:10.000
- PO.09.3.1 Territorio Aperto – Aree soggette ad altre funzioni – Aree di Trasformazione scala 1:4.000
- PO.09.3.2 Territorio Aperto – Aree soggette ad altre funzioni –scala varie
- PO.10.1 Disciplina dei Centri storici scala 1:1.000
- PO. 10.2 Disciplina dei Centri storici scala 1:1.000
- PO – Piano Protezione Civile Comunale

- PO – Piano Protezione Civile Comunale - Allegati
- Rapporto Ambientale
- Sintesi non Tecnica
 - Allegato 01 -Aria;
 - Allegato 02- Acqua;
 - Allegato 03- Paesaggio;

- Relazione geologica e Allegato A – Schede di fattibilità geologica e sismica;
- Tav. G.1 Nord – Carta della pericolosità geologica. Scala 1:10.000;
- Tav. G.1 Sud - Carta della pericolosità geologica. Scala 1:10.000;
- Tav. G1.1N – Osservazioni al Piano Stralcio Assetto Idrogeologico-PAI- Scala 1:10.000;
- Tav. G1.1S – Osservazioni al Piano Stralcio Assetto Idrogeologico-PAI- Scala 1:10.000;
- Tav. G2N- Carta della pericolosità sismica locale- Scala 1:10.000;
- Tav. G2S – Carta della pericolosità sismica locale- Scala 1:10.000;
- Tav. G3N – Carta delle aree con problematiche idrogeologiche – Scala 1:10.000;
- Tav. G3S – Carta delle aree con problematiche idrogeologiche – Scala 1:10.000;
- Tav. G4 N- Carta delle Fattibilità. Scala 1:2.000;
- Tav. G4 S- Carta delle Fattibilità. Scala 1:2.000;

**DOCUMENTO CONTRODEDUZIONI
CONTIENE CONTRODEDUZIONI AL PO
IN RIFERIMENTO A:**

- Contributi pervenuti dagli Enti;**
- Osservazioni da privati e altri soggetti**
- Osservazioni al piano espropri**
- In rosso quanto dovrà essere oggetto di nuova adozione**

CONTRIBUTI DA PARTE DI ENTI

CONTRIBUTO n. 1 (12447/2019 del 27/06/2019) Regione Toscana Genio Civile

(CONTRIBUTO RIGUARDANTE IL PS – PO)

Il Settore Genio Civile Valdarno Superiore chiede le seguenti integrazioni alle indagini idrauliche, sismiche e geologiche (53/R/2011 e LR 41/18)

A) In merito alla modellazione idraulica viene chiesto:

1- di verificare con l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale se sono state adottate le corrette “condizioni al contorno” o in alternativa siano fornite quelle da utilizzare per la modellazione idraulica relativamente al Rio Fossatino ed altro affluente del Torrente Pesa in località Cerbaia e per Affluente del Torrente Sugana;

2- il corretto inserimento nel P.G.R.A del Borro dell'Ermellino (o Salatio);

3- di integrare le carte della pericolosità idraulica ai sensi del 53/R/11 con la pericolosità geomorfologica laddove non sia stato effettuato uno studio idrologico di dettaglio, oppure si utilizzi la Carta delle Aree allagabili per i Fossi Minori, già prodotta da Comune ed esaminata con esito positivo dal Genio Civile.

B) In merito alle problematiche geologiche e sismiche viene chiesto:

1- che vengano approfondite con scala maggiore di dettaglio (1:5.000 e/o 1:2.000) le cartografie la Carta Geomorfologica e la Carta della Pericolosità Geologica al fine di evidenziare con maggiore chiarezza le problematiche di natura geologica connesse agli interventi previsti nel PO;

2- di dettagliare nelle cartografie sopradette, i contesti geomorfologici relativi ad alcune scarpate, rilevati con i sopralluoghi congiunti, che interferiscono anche indirettamente con interventi edificativi previsti dal PO;

3- che venga effettuata una revisione delle prescrizioni di fattibilità geologica e sismica contenute nel PO volta ad uniformare e dettagliare maggiormente le stesse al fine di evitare comportamenti ed interpretazioni non univoci in merito agli approfondimenti di natura geologica e/o sismica da effettuare;

4- che vengano effettuati studi di microzonazione sismica alle aree circostanti ad interventi di natura edificativa di entità non trascurabile;

5- di procedere all'aggiornamento del PAI prima dell'invio delle integrazioni richieste al fine di evitare di dovere procedere ad una successiva modifica delle integrazioni delle cartografie geomorfologiche e di pericolosità geologica.

Proposta di controdeduzione dei progettisti

In accoglimento del contributo:

Rispetto al punto A):

1- In data 09 agosto 2019 con prot. 15785/2019 è stato richiesto un parere all'Autorità di Bacino Distrettuale Fiume Arno, ai sensi dell'art. 14 della disciplina del Piano della Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A) al fine verificare le “condizioni al contorno” richieste dal Genio Civile. In data 09 settembre 2019 con protocollo 17095/2019 l'Autorità di Bacino ha comunicato che “*i corsi d'acqua oggetto di studio idrologico idraulico appartengono al reticolo idraulico secondario, così come definito ai sensi della disciplina di piano del PGRA*”. “*Le condizioni al contorno di valle, relative al reticolo principale, sono costituite dai livelli sul fiume Pesa e sul fiume Greve derivanti dai risultati di studi già approvati da questa Autorità di Bacino durante la fase di*

osservazioni al PGRA. Pertanto, ai sensi dell'art. 14 della disciplina del PGRA, lo studio idrologico idraulico presentato risulta coerente, per quanto attiene le condizioni al contorno, con il quadro conoscitivo di questa Autorità”;

2- Non si procederà a studi di approfondimento sul Borro dell’Ermellino, ma si mutueranno e aggiorneranno le carte di pericolosità con inserimento dello stesso;

3- Si utilizzeranno per le aree non studiate a livello di dettaglio la Carta delle Aree allagabili per i Fossi Minori, già prodotta da Comune ed esaminata con esito positivo dal Genio Civile;

Rispetto al punto B):

1- Al fine di ottemperare a tale richiesta è stata prodotta una cartografia a scala di dettaglio (1:5.000 e/o 1:2.000, sulla base della grandezza dell’area di interesse) che evidenzia gli aspetti geomorfologici e di pericolosità geomorfologica per tutte le aree interessate da previsioni urbanistiche oggetto del PO e per tutte le aree interessate da studio di microzonazione sismica di livello 1.

2- Nella carta geomorfologica e conseguentemente nella carta della pericolosità geologica sono state inserite le scarpate di erosione quiescenti evidenziante nell’ultimo sopralluogo effettuato in contraddittorio con il tecnico del Genio Civile della Regione Toscana. In merito alla pericolosità geologica è stato assegnato a suddette scarpate un buffer di influenza di 10 m.

3- Al fine di ottemperare a tale punto sono state differenziate le prescrizioni di fattibilità geologica e sismica, associate alle previsioni urbanistiche oggetto di PO, sulla base delle tipologie specifiche degli interventi previsti così da adattare le prescrizioni suddette alle singole situazioni tecnico progettuali e geologiche/geomorfologiche/sismiche presenti nei comparti interessati da previsioni urbanistiche. In aggiunta a ciò, in fase di approvazione verrà inserito l’abaco di fattibilità geologica e sismica per tutti gli interventi edilizi che non rientrano nelle previsioni urbanistiche oggetto del PO. Le prescrizioni sono state redatte in ottemperanza alle normative tecniche vigenti in materia.

4- Al fine di ottemperare a tale richiesta, in accordo con il tecnico del Genio Civile della Regione Toscana, è stato eseguito uno specifico studio di microzonazione sismica di livello per l’area interessata dalla previsione urbanistica facente capo alla Soc. Laika s.p.a.. Tale studio andrà ad integrazioni degli studi eseguiti in fase di adozione per i centri urbani maggiormente significativi indicati dalla Comune di San Casciano in Val di Pesa.

5- Per ottemperare al suddetto punto sono stati inviati all’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Settentrionale gli shapefile inerenti la carta geomorfologica e la carta di pericolosità geologica così da permettere all’ente sovracomunale di modificare e correggere tali file sulla base dei sopralluoghi effettuati sia in solitaria che in contraddittorio con i tecnici incaricati dall’Amministrazione Comunale di sviluppare gli studi geologici a supporto del presente PO che con i tecnici del Genio Civile della Regione Toscana. La restituzione di tale documentazione da parte dell’all’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Settentrionale all’Amministrazione Comunale e conseguentemente ai tecnici incaricati degli studi geologici a supporto del PO è propedeutico allo sviluppo delle cartografie geomorfologiche e di pericolosità geologica a supporto dell’approvazione del P.O. in oggetto.

• FAVOREVOLE

Parere della Giunta Comunale

• Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

CONTRIBUTO n. 2 (Prot. 12659/2019 del 01/07/2019) Soprintendenza di Firenze

(CONTRIBUTO RIGUARDANTE IL PS – PO - VAS)

Esaminata la documentazione la Soprintendenza rileva:

- A)** che debba essere operata una verifica di quanto le nuove previsioni insediative prefigurate dalla Variante Generale al PS e alla conseguente Disciplina del PO costituiscano risposta alle criticità rilevate dalla pianificazione sovraordinata in particolare il PIT con valenza di Piano Paesaggistico *“un'erosione consistente dei caratteri originari, con forme insediative carenti di effettiva corrispondenza con il contesto paesaggistico: lottizzazioni con tipologie urbane ai margini dei centri abitati, strade di fondovalle, aree industriali e artigianali costituite da capannoni prefabbricati. L'espansione delle aree residenziali, talvolta di dimensioni considerevoli, ha investito pianure e colline con tipologie e scelte localizzative che generano importanti problemi di inserimento paesaggistico, anche in relazione alle configurazioni insediative preesistenti”* [...] *“con tipologie riferibili alle lottizzazioni urbane, spesso rese accessibili da deviazioni stradali della maglia viaria storica, che si inseriscono nel territorio rurale senza definire alcun rapporto estetico-percettivo ed ambientale con il contesto circostante di grande pregio”*;
- B)** le strategie atte a promuovere il recupero degli alloggi inutilizzati nei centri, nei nuclei storici o delle zone degradate sembrano operati senza l'istituzione di linee prioritarie di intervento e senza che emergano programmi e strategie sul medio periodo volti a perseguire obiettivi di qualità paesaggistica e/o progetti di paesaggio;
- C)** le NTA del PS all'art. 11 commi 4, 5 e 6 e agli articoli 12, 12, 14 e 15 prevedono importanti e condivisibili azioni di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale territoriale ma si potrebbero configurare contrasti con i principi di tutela con le previsioni del PO;
- D)** Considerata la conformazione del territorio comunale sarebbe opportuno inserire all'interno dei progetti-norma del Po specifici elaborati redatti sulla base di profili altimetrici schematici, fotografie panoramiche ed analisi di intervisibilità al fine di poter consentire fin da questa fase le interazioni delle trasformazioni urbanistiche rispetto al contesto in rapporto ai principi di tutela e prevenire le eventuali criticità e/o fattori di particolare sensibilità;
- E)** che debba essere approfondito ai fini di tutela e salvaguardia dei beni architettonici e paesaggistici, all'interno delle NTA del PO, la disciplina degli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente. Su immobili di valore è prevista la possibilità di intervenire anche con interventi di ristrutturazione edilizia conservativa. In taluni casi sono consentiti ampliamenti volumetrici con interventi diretti. Questo potrebbe comportare contrasto ed incomprensioni nei casi di immobili ricompresi in aree paesaggisticamente tutelate per decreto (ex art. 136 del Codice) dove la disciplina del PIT/PPR detta una serie di “prescrizioni” puntuali rispetto ai connotati tipomorfologici degli edifici di pregio architettonico e/o testimoniale;
- F)** alcuni interventi in territorio rurale previsti dalle NTA del PO dovrebbero coordinarsi in modo più puntuale con la Disciplina del PIT/PPR . Per esempio la realizzazione delle recinzioni. Le NTA ne prevedono la realizzazione fino a 2,00 ml, introducendo così elementi potenzialmente estranei all'immagine consolidata del paesaggio agricolo locale e portatori di effetti di distonia ed interferenza visiva. Altro elemento da valutare in modo più puntuale riguarda l'installazione di dispositivi per la produzione di energie da fonti rinnovabili. Occorrerebbe una verifica di coerenza in relazione agli obiettivi-direttive-prescrizioni dettate dalle schede di vincolo del PIT/PPR per ciascuna area dichiarata di notevole interesse pubblico (ex art. 136 del Codice), per quelle ope legis (ex art. 142 del Codice) ma anche per altre parti del territorio che, anche se non tutelate da specifici provvedimenti, sono comunque importanti per la denotazione dell'immagine e della forma del territorio;
- G)** debba essere inserito un specifico articolo nelle NTA del PO che preveda di indirizzare alla Soprintendenza tutte le pratiche inerenti lavori di scavo e/o movimentazione terra che ricadano nelle località di interesse archeologico rappresentate nella Tav. 11 del Quadro Conoscitivo. Per interventi ricadenti in altre aree non individuate nell'elaborato citato ricordare che si applica la norma, qualora si verificassero scoperte archeologiche fortuite, prevista dagli articoli 90 e ss. Del D.Lgs. 42/2004 e smi e dagli articoli 822, 823, 826 del Codice Civile nonché dell'art. 733 del Codice Penale.

Proposta di controdeduzione del progettista

A) I criteri con cui è stato disegnato il perimetro del territorio urbanizzato sono contenuti nell'articolo 5.5 della Relazione Generale del Piano Strutturale adottato. Non risultano processi di completamento atti ad estendere il perimetro dei centri urbani attraverso palesi trasformazioni di ambiti attualmente esterni al territorio urbanizzato.

Dall'osservazione della sola carta "PS_PO2.5_Perimetro_TU_ (Quadro1 e Quadro2)" del Piano Strutturale senza parallelamente osservare la carta "PS_PO_2.5.1_Ortofoto (Quadro1 e Quadro2)" potrebbe non essere immediatamente evidente che alcune aree sono già interessate dalla presenza di impianti sportivi o attrezzature pubbliche.

A maggior chiarimento sarà prodotto per la Conferenza Paesaggistica un elaborato che evidenzia sia quanto già esistente nelle aree che quanto previsto dal Piano Operativo adottato.

B) il recupero degli alloggi inutilizzati nei centri, nei nuclei storici è stato pensato operando prevalentemente all'interno dei contenitori edilizi esistenti consentendo ulteriori frazionamenti. I modesti ampliamenti previsti sono pensati all'interno dei resedi di pertinenza. Le norme generali di ciascun tessuto edilizio contengono prescrizioni specifiche per ogni tessuto:

- art. 84 per i tessuti storici CS;
- art. 92 per i tessuti contemporanei.

L'articolo 132, commi da 24 a 29 delle NTA del Piano Operativo disciplina gli interventi di paesaggio e valorizzazione possibili nelle Aree di pertinenza dei Complessi edilizi esistenti definendole "aree di elevato valore paesaggistico". Le norme ne definiscono criteri di individuazione e ne disciplinano gli interventi tutelandone il rapporto di percezione delle visuali esterne e il mantenimento delle relazioni con il contesto rurale circostante.

C) Tutto il Titolo VII delle NTA del Piano Operativo disciplina il territorio rurale sia per quanto attiene gli interventi possibili e le norme di tutela relative ai singoli edifici sia per quanto riguarda il territorio rurale in senso lato.

Le norme sono state redatte tenendo ben presente quanto dettato dal Piano Strutturale facendo particolare attenzione a non configurare elementi di contrasto con le norme sovraordinate.

D) Non è possibile, al livello della pianificazione prevista dal Piano Operativo, un tale livello di approfondimento. Sarebbe necessario un rilievo puntuale delle aree e sarebbe necessario conoscere già il progetto esecutivo. Il livello richiesto è adatto al Piano Attuativo.

E) Gli interventi edilizi ammessi dal PO non possono andare in contrasto con le eventuali prescrizioni sovraordinate dettate dal PIT/PPR che attengono semmai alle caratteristiche qualitative degli interventi medesimi e che vengono verificate in fase di progetto.

F) L'installazione di recinzioni in zone agricole sono state oggetto di varie osservazioni al Piano Operativo da parte delle aziende agricole presenti sul territorio comunale. In sede di Conferenze Paesaggistica cercheremo di capire, rispetto alle esigenze delle attività agricole ed economiche presenti sul territorio, come migliorare le norme al fine di ridurre i possibili effetti di distonia ed interferenza visiva segnalati.

Per quanto riguarda l'installazione di dispositivi per la produzione di energie da fonti rinnovabili le norme contenute nello strumento urbanistico devono soddisfare obblighi dettati dalla normativa vigente (Dlgs. 192/2005) che prevedono entro il 2021 il consumo energetico "quasi zero" per i nuovi edifici di tipo privato incentivandone l'installazione e le discipline paesaggistiche relative al miglior inserimento.

Le norme del Piano Operativo adottato hanno cercato di disciplinare l'installazione di dispositivi per la produzione di energie da fonti rinnovabili tenendo presenti gli obiettivi-direttive-prescrizioni dettate dalle schede di vincolo del PIT/PPR per ciascuna area dichiarata di notevole interesse pubblico (ex art.136 del Codice), per quelle ope legis (ex art.142 del Codice). Le norme sono state redatte cercando di differenziare i criteri sulla base del contesto generale (urbano/rurale) che specifico (edificio storico/edificio recente ecc.). In sede di Conferenza paesaggistica cercheremo di capire quali sono gli elementi che potrebbero comportare eventuali contrasti al fine di introdurre le possibili correzioni.

G) L'art. 62 delle NTA del Piano Operativo adottato disciplina le aree di tutela archeologica ed in esso sono già contenute le richieste evidenziate con il contributo.

• **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

CONTRIBUTO n. 3 (prot. 14028/2019 del 16/07/2019) Regione Toscana

(CONTRIBUTO RIGUARDANTE IL PS – PO- VAS)

A) Settore Autorità di gestione FEASR, Sostegno allo sviluppo delle attività agricole Direzione Agricoltura e Sviluppo rurale

Richiamando l'art. 69 della LR 65/2014 che dispone che gli strumenti della pianificazione territoriale e gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale non possono contenere prescrizioni in merito alle scelte agricolo-culturali, anche poliennali delle aziende, l'articolo 111 delle NTA del PO dovrebbero essere eliminata la prescrizione di introdurre appezzamenti di oliveto in fase di Piano di Miglioramento (PAPMAA);

B) Settore Forestazione. Usi civici. Agroambiente. Direzione Agricoltura e sviluppo rurale.

Facendo presente che la disciplina inerente le aree boscate, anche ai sensi dell'art. 80 della LR 65/2014 è di esclusiva competenza regionale, il Comune può inserire nei propri strumenti indicazioni conformi ai dettami della LR 39/00 e del suo regolamento attuativo DPGR 48/r/2003.

Invita pertanto:

- a riverificare i contenuti delle prescrizioni contenute nell'articolo 110 delle NTA del PO, in particolare i commi 3 e 4 tenendo conto della normativa sopra menzionata ed utilizzando la terminologia tecnica in essa contenuta al fine di evitare possibili errori di interpretazione:
- a riverificare i contenuti del Rapporto Ambientale del PO in quanto si rilevano profili di contrasto tra quanto contenuto nel documento in merito eccessivo aumento dello sfruttamento del bosco ceduo e quanto contenuto a pag. 75 del documento dove si afferma di favorire lo sviluppo della filiera agroenergetica incentivando la gestione attiva delle superfici forestali. Si suggerisce di accordare i contenuti aggiungendo, quando si parla di gestione attiva dei boschi, “al fine di preservare i boschi da un eccessivo sfruttamento mantenendone la fertilità”.

C) Settore Programmazione Viabilità Direzione Generale Politiche Mobilità Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale

Dall'analisi della documentazione viene rilevato:

1- relativamente alla previsione ATPUC2.5 (Piazzale Aldo Moro) viene fatto presente che la S.R.2 Cassia, strada appartenente al demanio regionale compreso il tratto incluso nell'abitato di San Casciano è in gestione alla Città Metropolitana di Firenze ex art. 23 della LR 88/98.

Al fine di una valutazione nelle successive fasi di pianificazione, viene richiesta ulteriore documentazione tecnica conoscitiva utile a determinare le interferenze con la S.R.2 Cassia con particolare riferimento alla geometria della rotatoria ed alla sicurezza stradale, oltre al parere della Città Metropolitana di Firenze;

2- relativamente all'area denominata 5.5 negli elaborati oggetto di Conferenza di Copianificazione viene allegato il contributo dato in quell'occasione dove veniva fatto presente che gran parte dell'area interessata dalla previsione ricadeva in vincolo di cui all'art. 142 c.1 lett.c del Codice di Beni Culturali e del Paesaggio previguardandosi contrasti con le prescrizioni del PIT/PPR di cui all'Elaborato 8b ed in particolare all'art. 8.3 lett.g) “non sono ammesse nuove previsioni al di fuori del territorio urbanizzato di nuovi edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali”.

3- Viene ricordato che per le varianti e gli interventi puntuali previsti sulle strade appartenenti al demanio regionale dovranno essere autorizzati dalla Provincia competente sentita la R.T. Ai sensi del D.P.R. n. 41/R del 02/08/2004 e s.m.i art. 2 e art. 3.

D) Settore Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti

Direzione Ambiente ed Energia

Vengono inviati contributi idonei ad incrementare il quadro conoscitivo e le indicazioni necessarie ai fini delle coerenza e compatibilità con gli atti della programmazione e pianificazione regionale applicabili a tutti i procedimenti avviati ai sensi degli articoli 17, 19 o 25 della LR 65/2014 e s.m.i.

Componente atmosfera

Nei Comuni in cui i livelli di inquinamento rispettano i valori limite di qualità dell'aria non è richiesto di fare Piani di Azione Comunale (PAC), ma occorrerà garantire che, nelle trasformazioni del territorio, vengano adottate le necessarie misure atte a preservare la migliore qualità dell'aria ambiente.

Le Norme Tecniche di attuazione contenute da pag. 119 a 127 del Piano Regionale per la qualità dell'aria (PRQA) approvato con DCR n. 72 del 18/07/2018, devono trovare piena ed immediata osservanza ed attuazione da parte di tutti i soggetti pubblici e privati e prevalgono sulle disposizioni degli strumenti di pianificazione in contrasto. In particolare si rimanda all'applicazione dell'art.10.

Componente energia

Gli obiettivi da raggiungere a livello nazionale e regionale rispetto alle normative europee per l'abbattimento dei consumi di energia prodotta da fonti fossili e l'aumento considerevole, anche nel tessuto urbano, della produzione da fonti rinnovabili richiedono grande impegno e la necessità di muoversi su più fronti.

a1- prescrizioni minime di efficienza energetica per i nuovi edifici e le manutenzioni straordinarie, in recepimento della DIR 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia

Lo strumento urbanistico deve richiamare gli obblighi dettati dalla normativa vigente (Dlgs. 192/2005) che prevede entro il 2020 consumo energetico “quasi zero” per i nuovi edifici di tipo privato e entro il 2018 per i nuovi edifici pubblici.

Lo strumento potrebbe anche richiedere requisiti più stringenti anche se la normativa vigente è già stringente.

Il raggiungimento di tali obiettivi è possibile anche con una progettazione urbanistica adeguata.

Ad esempio il così detto “diritto al sole” cioè garantire illuminazione naturale e assenza di ombreggiamenti che tagliano la produttività degli impianti solari. Possibilità di intervenire con forti coibentazioni, tetti ventilati o tetti freddi. Si devono quindi evitare divieti confliggenti su materiali e colori.

Si ricorda che i controlli edilizi rispetto a tali prescrizioni sono deboli.

a2- prescrizioni minime di fonti rinnovabili ad oggi ancora definite dal Dlgs 28/2011 art.11, nel caso di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti

Viene ricordato che:

- l'inosservanza di tali prescrizioni, ai sensi del Dlgs 28/2011 comporta il diniego del rilascio del titolo edilizio;
- per “edificio di nuova costruzione” per il Dlgs 28/2011 si intende quello la cui richiesta di titolo edilizio è stata presentata successivamente al 29 marzo 2011, data di entrata in vigore del Decreto;
- per “edificio sottoposto a ristrutturazioni rilevanti” si intende l'edificio demolito e ricostruito, o l'edificio di SUL maggiori di 1000 mq soggetto a ristrutturazione integrale dell'involucro;
- le normative comunali devono essere adeguate a quanto previsto dal Decreto evitando prescrizioni diverse nella stessa materia.
- non è sufficiente documentare l'impossibilità tecnica ad ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi di fonti rinnovabili: tale non ottemperanza fa scattare gli obblighi sostitutivi maggiori sull'efficienza energetica previsti dall'Allegato 3 del Decreto;
- successivamente all'approvazione del Piano della Qualità dell'Aria in caso di nuove costruzioni o anche di semplici ristrutturazioni impiantistiche vigono specifici divieti sugli impianti civili a biomassa;
- lo Strumento Urbanistico ha il compito di individuare gli immobili, oltre a quelli notificati, il cui valore storico-artistico li sottrae agli obblighi dell'art. 11 del Dlgs 28/2011.

- lo strumento urbanistico potrebbe introdurre prescrizioni, non previste dal Decreto, per immobili con SUL inferiore a 1000mq;
- l'ente locale ha il compito di assicurare la realizzabilità degli interventi (in futuro ad eccezione dell'edificato storico, dovranno essere coperte di pannelli intere falde esposte a sud e dovranno essere garantiti spazi adeguati, per isolamento del rumore e calore, per l'installazione delle pompe di calore).

b1- Incentivi pubblici e privati per piccoli impianti a fonti rinnovabili. Incentivi statali su fotovoltaico e altre fonti rinnovabili

“In caso di trasformazioni del territorio con volumetria rilevante va necessariamente verificata la possibilità della contemporanea installazione di impianti da FER di dimensione adeguata ai consumi previsti per l'area”.

b2- realizzazione di impianti e connesse reti di teleriscaldamento e teleraffrescamento.

“Politica longimirante potrebbe essere quella di lasciare comunque spazi sufficienti per adeguati sviluppi delle infrastrutture di rete.

b3- realizzazione di impianti a fonte rinnovabile non direttamente connessi alle esigenze energetiche di un edificio

Si danno le seguenti indicazioni:

Lo strumento comunale, visto il piano normativo nazionale e regionale vigente, non deve operare tramite divieti specifici alla installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile in determinate aree del territorio di competenza, in quanto questo potrebbe essere illegittimo. In materia di aree non idonee richiamerà la legge regionale, i suoi atti attuativi, nonché il PAER (Piano Ambientale ed Energetico Regionale approvato il 10/02/2015).

“Lo strumento comunale può fornire indicazioni, dettare congrue modalità di inserimento, stabilire specifiche qualitative su zone determinate, che anche gli impianti a fonte rinnovabile dovranno rispettare.” Nel caso di tipologie di impianti FER sui quali la Regione ha già dato criteri di inserimento le ulteriori specificazioni/integrazioni rispetto a quanto disciplinato dalla Regione.

Lo strumento comunale può anche individuare zone con caratteristiche idonee all'installazione di impianti da fonte rinnovabile ma deve tenere presente il rispetto delle normative vigenti nonché il piano paesaggistico regionale ricordandosi che la LR 11/2011 ha vietato installazioni di fotovoltaico in area agricola e prescritto per i fotovoltaici a terra superiori a 20 kW distanze minime.

Componente rumore

Si fa presente che Che hai sensi dell'art. 7 della LR 89/98 i Comuni devono adeguare i propri strumenti urbanistici al piano di classificazione acustica ed i propri regolamenti comunali.

Componente radiazioni non ionizzanti e ionizzanti

- Inquinamento elettromagnetico a bassa frequenza – distanza elettrodotti

Si fa presente che gli strumenti urbanistici comunali devono riporare il riferimento delle Dpa (Distanza di prima approssimazione) dagli elettrodotti, dalle sottostazioni e cabine di trasformazione, fornite ai Comuni dai gestori degli impianti.

- Inquinamento elettromagnetico ad altra frequenza – localizzazione impianti di radiocomunicazione

Si fa presente che la LR 49/2011 “Disciplina in materia di impianti di radiocomunicazione”, prevede che i Comuni effettuino la pianificazione delle installazioni degli impianti di radiocomunicazione, tra i quali gli impianti per la telefonia cellulare, mediante l'approvazione di un Programma Comunale degli Impianti. La legge sopra citata non richiede che l'approvazione del Programma comunale segua le procedure previste dalla LR 65/2014.

-Radioattività ambientale – Radon

In attesa del recepimento della direttiva europea, la normativa nazionale di riferimento per l'inquinamento da Radono è il D.Lgs. n. 230/1995 s.m.i. . Al fine di proteggere gli edifici da esposizione a radono e contemporaneamente dall'umidità del suolo, si danno le seguenti indicazioni:

“come misura di protezione dal radon si può provvedere all'isolamento dal suolo, tramite vespaio areato, dei locali adibiti ad abitazione posti al piano terreno e alla protezione delle eventuali pareti contro terra dei medesimi locali tramite realizzazione di opportuno scannafosso areato.

Componente rifiuti

Si fa presente che con DCR n. 94 del 08/11/2014 è stato approvato il Piano che definisce le politiche regionali di settore in materia di gestione dei rifiuti e bonifica dei siti inquinati (PRB).

Ai sensi dell'art. 13 della LR 25/98 i contenuti del piano regionale sono prescrittivi per tutti gli aspetti connessi con gli strumenti urbanistici.

Si ricorda che:

- Il Piano Regionale di gestione rifiuti concorre a definire le condizioni necessarie per la previsione di nuovi insediamenti e di interventi in sostituzione di tessuti insediativi ove questi ultimi comportino aumento della produzione dei rifiuti (art. 4 della LR 65/2014);
- L'inserimento di un'area nell'elenco dei siti da bonificare, di cui all'art. 199, comma 6, lett.b) del Dlgs. 152/2006, o nell'anagrafe dei siti contaminati di cui all'art. 251 del medesimo Dlgs 152/2006 determina il rispetto dell'art. 13Bis della LR 25/98 nonché costituiscono misure di salvaguardia del PIT i vincoli, obblighi e limitazioni all'utilizzo delle aree da bonificare.
- Lo strumento urbanistico deve essere aggiornato sulla base di nuovi procedimenti di bonifica.
- Nella cartografia e nelle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico del Comune devono essere riportate le aree inserite in anagrafe dei siti oggetto di procedimento di bonifica;

Componente risorse idriche

Il Comune di San Casciano ha una zona classificata di crisi idropotabile attesa (ex allegato B del DPGR n. 142 del 04/07/2012) ed ha una parte del territorio classificata ZVN da analisi pressioni e impatti (zone vulnerabili nitrati – vedi Regolamento 76/R/2012 art. 36 quater e spties).

Si ricorda che per i Piani Attuativi è stata approvata la LR 41/2018.

I Comuni provvedono, nella formazione e aggiornamento degli strumenti di governo del territorio a:

- Richiedere, in fase di adozione del Piano Strutturale e delle varianti allo stesso, il parere all'Autorità Idrica Toscana di cui alla LR 81/95, in relazione al previsto aumento dello smaltimento dei reflui da depurare e del fabbisogno idropotabile;
- Individuare le zone di accertata sofferenza idrica ove non possono essere previsti incrementi di volumetrie o trasformazioni d'uso salvo che tali interventi non comportino ulteriore aggravio di approvvigionamento idrico;
- Prevedere nuovi incrementi edificatori solo dove sia accertato il rispetto degli obblighi in materia di fognatura e depurazione ovvero sia prevista la contestuale realizzazione degli impianti di fognatura e depurazione;
- Prevedere, nelle zone di espansione industriale e nelle nuove zone a verde fortemente idroesigenti, la realizzazione di reti duali;
- Imporre nelle nuove costruzioni gli scarichi di water a doppia pulsantiera;
- Prevedere che la rete antincendio e quella di innaffiamento del verde pubblico siano separate da quella idropotabile.

Si ricorda inoltre che:

- per eventuali impianti di trattamento di fitodepurazione, le condizioni per l'uso irriguo di acqua in uscita sono disciplinate dal DM n. 185 del 12/06/2003; più restrittivi che per le acque superficiali;
- deve essere acquisito il parere di AIT e di Publiacqua in particolare per le eventuali interferenze/distanze di rispetto con le infrastrutture del Servizio Idrico Integrato presenti nell'area interessata da lavori.

E) Settore Pianificazione e controlli in materia di cave
Direzione Politiche della Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale

Si ricorda il Piano Regionale Cave di cui alla LR 35/2015.

Proposta di controdeduzione del progettista

A) in accoglimento del contributo della Direzione Agricoltura sarà modificato l'articolo 111 comma 2 lettera d) delle NTA del Piano Operativo adottato eliminando il termine "prescritta" sostituendolo con "consigliata";

B) in accoglimento del contributo del Settore Forestazione:

1) **sarà modificato l'articolo 110 commi 2, 3 e 4** rimandando all'applicazione delle normative vigenti sulle aree boscate (LR 39/2000, DPGR48/2003/R ed art. 80 della LR 65/2014) nel modo seguente:

comma 2

– sarà modificato al fine di chiarire che per trasformazione del bosco deve interdersi quello disciplinato dall'art. 41 della legge forestale, nel modo seguente:

"Gli interventi di trasformazione *consentiti*, compresi quelli urbanistici ed edilizi, sono quelli previsti dalla legge forestale vigente." ~~consentiti a condizione che non comportino alterazioni significative permanenti, in termini quantitativi e qualitativi, fatta eccezione per manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo, ad attività antincendio, nonché interventi volti al recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi~~

comma 3

a) modificare con :*"nuove costruzioni fatte salve quelle previste dalle normative di settore vigenti necessarie alla vigilanza e alla sicurezza ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile*

b) eliminare in quanto disciplinati dalla normativa di settore vigente

c) eliminare in quanto disciplinati dalla normativa di settore vigente

h) eliminare la parola "spartifuoco" in quanto teminologia non corretta

i) aggiungere in fondo al periodo *"salvo quelle previste dalla normativa di settore vigente"*

comma 4

a) eliminare in quanto disciplinato dalla normativa di settore vigente

b) eliminare in quanto disciplinato dalla normativa di settore vigente

aggiungere in fondo al periodo *"previste dalla normativa di settore vigente"*

l) modificare con: *"In caso di rimboschimento compensativo ~~devono essere utilizzate localizzazioni, forme, quantità e tipi di vegetazione tali da generare risorsa durevole, come allungamento e allargamento dei fronti e delle masse boscate; creazione di macchie arborate; irrobustimento di filari, alberature di argine, corridoi ecologici~~*

2) sarà modificato l'art. 63 delle NTA del PO inserendo:

- al comma 1 il riferimento alla disciplina di settore vigente per gli alberi monumentali (LR 30/2015 e L 10/2013);

- un nuovo comma 5. *" Ai sensi dell'art. 100 della LR 30/2015 è inedificabile l'area circostante fino ad una superficie pari ad almento il doppio dell'area di insidenza della chioma"*

3) sarà modificato l'art.109 comma 6 lettera b) e l'art. 23 comma 3 inserendo: *"Per quanto riguarda gli interventi su sentieri e mulattiere si rimanda all'art. 47 del Regolamento forestale vigente"*

4) saranno controllati i contenuti del Rapporto Ambientale al fine di eliminare i profili di eventuale contrasto.

C) in accoglimento del contributo del Settore Programmazione Viabilità si apporteranno le seguenti modifiche:

– **Scheda ATPUC2.5- Riqualificazione Piazzale Aldo Moro:** anche in accoglimento di quanto evidenziato dalla Città Metropolitana nel procedimento di VAS, sulla scheda sarà inserita la seguente prescrizione:

“La S.R.2 Cassia è una strada appartenente al demanio regionale compreso il tratto incluso nell'abitato di San Casciano in Val di Pesa ed è in gestione alla Città Metropolitana di Firenze. Al fine di determinare le interferenze con la Cassia, con particolare riferimento alla geometria della rotatoria ed alla sicurezza stradale, dovrà essere prodotta idonea documentazione grafica utile all'acquisizione del parere della Città Metropolitana ai sensi dell'art. 1 del regolamento n. 41/R del 02/08/2004”.

– **Area denominata 5.5 con destinazione artigianale/industriale Calzaiolo:** Successivamente agli esiti della Conferenza di Copianificazione la previsione non è stata inserita negli strumenti di pianificazione adottati.

D) in accoglimento del contributo del Settore Energia ed Inquinamenti:

Componente atmosfera

Il Comune di San Casciano non presenta criticità relativamente ai valori di qualità dell'aria è stato tuttavia inserito l'art. 41 all'interno delle Norme del Piano Operativo al fine di disciplinare la salvaguardia dell'ambiente con particolare riferimento all'aria.

Componente energia

1- L'art. 48 delle norme del Piano Operativo disciplina il risparmio energetico e la produzione energetica da fonti rinnovabili. In accoglimento del contributo vengono inserite le seguenti modifiche all'art. 48:

- Il comma 2 sarà modificato sostituendo “ ~~A tal fine il Regolamento Edilizio definisce il raggiungimento di livelli minimi, in relazione alle diverse tipologie di intervento, al progresso della tecnica ed in modo da assicurare la compatibilità, sotto il profilo dei costi, delle azioni obbligatorie con gli interventi edilizi che si intendono eseguire~~” con : *“Le nuove costruzioni e gli interventi sugli edifici esistenti dovranno rispettare le normative di settore vigenti relativamente alle prescrizioni minime di efficienza energetica e di fonti rinnovabili.”*

– al comma 4 verrà inserita la seguente lettera m) : *“del “ diritto al sole” al fine di garantire l'illuminazione naturale e assenza di ombreggiamenti che riducano la produttività degli impianti solari”;*

2- Si evidenzia che le norme del Po forniscono indicazioni sulle modalità di inserimento degli impianti a fonte rinnovabile nelle diverse zone del territorio sulla base delle tipologie di edifici stabilendo specifiche qualitative su zone determinate (es. art. 84 commi 10 e 16, art. 86 comma 14, art. 87 comma 6, art. 88 comma 9, art. 89 comma 9, art. 90 comma 11, art. 91 comma 6, art. 92 comma 3 lett.g), art. 101 commi da 15 a 19);

3- Si evidenzia che nel rispetto del piano paesaggistico regionale e della LR 11/2011 che ha vietato installazioni di fotovoltaico in area agricola e prescritto per i fotovoltaici a terra superiori a 20 kW distanze minime, le norme del Piano Operativo hanno recepito la normativa all'art. 130.

4- In accoglimento del contributo sarà inserito un nuovo comma agli articoli 84, 86 e 132 che sottrae agli obblighi dell'art. 11 del Dlgs 28/2011 gli immobili di valore storico artistico notificato nonché gli immobili classificati di Rilevante Valore (RV);

Componente rumore

La tutela del clima acustico è disciplinata dall'art. 42 delle NTA del Piano Operativo.

Nel caso in cui con l'approvazione definitiva di alcune previsioni di trasformazione si riscontrassero contrasti con il Piano di Classificazione Acustica, entro dodici mesi dalla loro efficacia il Piano dovrà essere adeguato al fine di comprenderle e valutarne i possibili impatti e necessarie mitigazioni.

Componente radiazioni non ionizzanti e ionizzanti

Gli articoli 25 e 26 delle Norme del Piano Operativo, facendo riferimento alla cartografia del Piano Strutturale disciplinano gli interventi in prossimità delle reti di metanodotto e delle reti di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica facendo riferimento alle specifiche distanze rispetto alla potenza degli impianti fornite dai soggetti gestori.

L'art. 45 delle norme del PO disciplina la tutela dall'inquinamento elettromagnetico.

In accoglimento del contributo può essere inserito nell'art. 45 anche la tutela dell'inquinamento da Radon nel modo seguente:

“Al fine di tutela della radioattività ambientale dovuta alla possibile presenza di Radon (Dlgs. n. 230/1995) si deve provvedere all'isolamento dal suolo, tramite vespaio areato, dei locali adibiti ad abitazione posti al piano terreno e alla protezione delle eventuali pareti contro terra dei medesimi locali tramite realizzazione di opportuno scannafosso areato”.

Componente rifiuti

L'art. 44 delle norme del Piano Operativo disciplina la tutela del suolo e del sottosuolo facendo riferimento alle aree interessate dal censimento delle bonifiche ambientali la cui mappatura aggiornata è stata graficizzata nella tavola PS_QC03 del Piano Strutturale adottato e dal documento di VAS.

Componente risorse idriche

In sede di procedimento di VAS sono state presentate da ARPAT e da Publicqua osservazioni che segnalano criticità di approvvigionamento idrico e incompletezza delle rete di smaltimento dei reflui per incompletezza della fognatura chiedendo che venga posta particolare attenzione all'insediamento di nuove attività industriali ed al concretizzarsi di ogni singolo intervento urbanistico o infrastrutturale.

Tali argomenti sono stati segnalati anche dalla Città Metropolitana in qualità di soggetto competente per la VAS.

Gli articoli 109 lettere k) e l) delle norme del PO relative alla disciplina generale delle zone agricole richiede, oltre ad altre cose, che gli interventi di nuova costruzione e recupero del patrimonio edilizio esistente anche con sola modifica della destinazione d'uso, assicurino l'approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque con acquisizione dei pareri e autorizzazione da parte dei gestori dei servizi.

In accoglimento del contributo e delle osservazioni presentate, le norme del Piano Operativo saranno integrate nel modo seguente:

1- al comma 1 dell'articolo 148 verrà inserito il seguente periodo: *“i progetti dovranno essere corredati da uno studio di sostenibilità ambientale rispetto all'approvvigionamento idrico e allo smaltimento reflui mediante acquisizione dei necessari pareri degli enti competenti”.*

2- all'articolo 109 delle NTA del Piano Operativo sarà inserita la lettera n : *“deve essere acquisito il parere dell'Autorità Idrica Toscana e del Gestore Unico in particolare per le eventuali interferenze/distanze di rispetto con le infrastrutture del Servizio Idrico Integrato presenti nell'area interessata da lavori”.*

• **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

• **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

• **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 5 (18640/2019 del 27/09/2019) Città Metropolitana autorità competente VAS

(CONTRIBUTO RIGUARDANTE IL PO)

La Città Metropolitana di Firenze con Atto Dirigenziale n. 2770 del 26/09/2019 ha espresso parere favorevole ex art. 26 LR 10/2010 (Parere Motivato) per la conclusione del procedimento di VAS sulla Variante Generale al Piano Strutturale del Comune di San Casciano nel rispetto delle prescrizioni e sulla base delle considerazioni esplicitate nel rapporto istruttorio che riportava che seguenti prescrizioni:

“A) Si chiede di integrare – nella successiva fase di stesura del Piano di monitoraggio – il set di indicatori ambientali previsti e considerati validi per il monitoraggio della Variante al PS.

In particolare si ritiene necessario inserire anche i seguenti indicatori:

- a) rapporto tra le aree degradate/dismesse (m2) oggetto di recupero e la superficie complessiva di tale aree presenti sul territorio comunale;*
- b) rapporto tra l'estensione delle aree bonificate (m2) ed il totale dei suoli contaminati (m2);*
- c) prendere in considerazione fra i determinanti non sanitari sulla salute la “qualità dei servizi” anche:*
 - % di popolazione servita da acquedotto;*
 - % di accoglienza dei servizi educativi pubblici per l'infanzia;*
 - numero di posti per anziani in strutture pubbliche/private nel territorio in rapporto alla popolazione over 75;*
 - estensione pro capite di verde fruibile in area urbana (m2/ab).*

B) in sede di stesura dei nuovi Piani Attuativi che prevedano/ammettano destinazioni d'uso attrattive del traffico veicolare, il P.A. dovrà essere integrato con una documentazione contenente una valutazione in tal senso. In caso emergano problematiche legate al transito, alla sosta e alla qualità dell'aria, il Piano dovrà contenere idonee azioni di mitigazione.

C) per le opere che comportano un maggior carico urbanistico, o che possano interferire con le infrastrutture del sistema idrico, al concretizzarsi di ogni singolo intervento urbanistico o infrastrutturale, e prima del rilascio delle relative autorizzazioni e/o permesso di costruire, dovrà preventivamente essere richiesto il parere di Publiacqua S.p.A. Nell'ambito dell'espressione del parere saranno valutate le opere necessarie da realizzare, sul sistema idrico, per la sostenibilità dell'intervento.”

Il rapporto fornisce raccomanda che *“ laprevisione denominata ATPUC2.5 SAN CASCIANO - RIQUALIFICAZIONE PIAZZALE A. MORO, nelle successive fasi di pianificazione, si ricorda l'opportuno approfondimento relativo alle interferenze con la S.R.2 Cassia con particolare riferimento alla geometria della rotonda ed alla sicurezza stradale. A tal proposito si ricorda di coinvolgere opportunamente la Città Metropolitana Di Firenze, ente gestore della strada regionale”;*

Si fa presente:

- a) “che i contributi pervenuti dagli Enti Sovraordinati “evidenziano raccomandazioni che, seppur non propriamente afferenti impatti ambientali sono indirizzate ad una migliore articolazione dei contenuti del Piano aventi indirettamente un carattere ambientale. Si invita l'Autorità Procedente a considerare quanto in essi contenuto.*
- b) il contributo pervenuto da Ila Regione Toscana / Settore Servizi pubblici Locali, Energia e inquinamenti (prot. n. 31191 del 18/06/2019) “può essere apprezzato come un "vademezum" sul rispetto della disciplina di carattere ambientale, nonché come una serie di raccomandazioni da tenere in considerazione nel complesso processo di "governo del territorio", da applicarsi non*

necessariamente e/o non esclusivamente nella fase di formazione del piano in oggetto ma anche nelle successive fasi.

Si invita l'Autorità Procedente a considerare come utile riferimento quanto in essi contenuto”.

Proposta di controdeduzione del progettista

Per quanto riguarda le prescrizioni si propone di inserire le seguenti modifiche:

Rispetto alla lettera A):

- saranno integrati gli indicatori contenuti a pag. 153 del Rapporto Ambientale di VAS del PO;

Rispetto alla lettera B):

- sarà inserito all'art. 4 delle NTA del PO il seguente comma:

“ In sede di redazione del Piano Attuativo, per le trasformazioni che prevedano/ammettano destinazioni d'uso attrattive di traffico veicolare il Piano dovrà contenere le valutazioni in tal senso e contenerne idonee azioni di mitigazione”.

Rispetto alla lettera C) saranno apportate le seguenti modifiche:

1) Art. 29 delle NTA:

a) Titolo: introdurre anche “reti di approvvigionamento e scarichi idrici”;

b) comma 2: (modifiche in corsivo) “Gli interventi di realizzazione, adeguamento e manutenzione delle reti fognarie, idrauliche e di depurazione ~~di tali impianti~~ sono sempre consentiti e sono riservati agli Enti pubblici preposti e/o a soggetti e/o enti gestori da essi autorizzati, nel rispetto delle normative di settore vigenti”.

c) comma 3 nuovo alinea: “- delle captazioni ad uso idropotabile devono essere rispettate le normative vigenti per le aree di salvaguardia;”

d) inserire i nuovi i seguenti nuovi commi:

“4. La realizzazione di interventi relativi ad impianti idrici, fognari e depurativi da parte di soggetti privati deve seguire quanto esplicitato ai commi successivi.

5. Approvvigionamenti idrici: i nuovi insediamenti e/o le modifiche della destinazione d'uso di insediamenti esistenti che comportino significativi incrementi dei prelievi idrici sono sottoposti alla preventiva verifica della disponibilità della risorsa mediante richiesta all'ente competente o suo gestore.

6. Nel caso di nuovi insediamenti derivanti da interventi di nuova edificazione o ristrutturazione urbanistica è fatto obbligo realizzare reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche di dilavamento delle coperture destinandole ad usi non potabili ma funzionali all'abitazione (es. scarico WC). Devono essere previsti all'interno delle aree di proprietà adeguati serbatoi di accumulo delle acque meteoriche.

7. Scarichi idrici in zone servite da pubblica fognatura : per i nuovi insediamenti e/o modifiche della destinazione d'uso di insediamenti esistenti comportanti significativo incremento di produzione dei reflui in zona servita dalla pubblica fognatura è fatto obbligo di provvedere al relativo allacciamento, previa valutazione del volume e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e del relativo impatto sul sistema fognario e depurativo. In accordo con l'ente competente deve essere attestata l'adeguatezza della rete fognaria e della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente. L'innesto un carico aggiuntivo ulteriore la potenzialità del sistema di depurazione è condizionato all'adeguamento tecnico e dimensionale dello stesso o all'individuazione di una soluzione depurativa alternativa, allo scopo di garantire la tutela dei corpi idrici ricettori ed il rispetto di quanto prescritto dalla vigente normativa in materia. Il sistema di pretrattamento deve essere progettato in conformità alle disposizioni contenute nel Regolamento del Servizio Idrico Integrato.

8. Scarichi idrici in zone non servite dalla pubblica fognatura: per i nuovi insediamenti e/o per le modifiche di destinazione d'uso di insediamenti esistenti comportanti significativo incremento dei reflui in zona non servita dalla pubblica fognatura è fatto obbligo di verificare, anche in accordo con gli enti competenti, la fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria. Nel caso in cui tale verifica desse esito favorevole è fatto obbligo l'allaccio alla pubblica fognatura. Nel caso in cui l'allaccio non fosse possibile, le trasformazioni sono possibili solo se viene garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo previa valutazione dell'impatto dello scarico

depurato sulla qualità del corpo idrico ricettore. Devono essere evitati problemi di tipo igienico sanitario connessi al sistema di smaltimento e rispettate tutte le normative legate alla vulnerabilità drogeologica nonché le altre normative di settore vigenti.”

- 2) **Art. 4: (Piani Attuativi)** “9) *Per le opere che comportano significativi incrementi dei prelievi idrici e/o incremento di produzione di reflui, o che possano interferire con le infrastrutture del sistema idrico, si rimanda a quanto disciplinato dall'art. 29”;*
- 3) **Art. 5: (PUC)** “ 7) *Per le opere che comportano significativi incrementi dei prelievi idrici e/o incremento di produzione di reflui, o che possano interferire con le infrastrutture del sistema idrico, si rimanda a quanto disciplinato dall'art. 29”;*
- 4) **Art. 6: (Progetti di opera pubblica o pubblica utilità)** “ 5) *Per le opere che comportano significativi incrementi dei prelievi idrici e/o incremento di produzione di reflui, o che possano interferire con le infrastrutture del sistema idrico, si rimanda a quanto disciplinato dall'art. 29”;*
- 5) **Art. 7: (PAPMAA con valenza di Piano Attuativo)** “*Per le opere che comportano significativi incrementi dei prelievi idrici e/o incremento di produzione di reflui, o che possano interferire con le infrastrutture del sistema idrico, si rimanda a quanto disciplinato dall'art. 29”;*
- 6) **Art. 8: (Interventi diretti)** “6 *Nei soli casi in cui si verificassero, rispetto alla situazione specifica del luogo, significativi incrementi dei prelievi idrici ed incremento di produzione dei reflui o che possano interferire con le infrastrutture del sistema idrico si rimanda a quanto disciplinato dall'art. 29”.*

Per quanto riguarda la previsione ATPUC 2.5 San Casciano – Riqualficazione Piazzale Aldo Moro è stato risposto al contributo regionale che sulla scheda sarà inserito:

“La S.R.2 Cassia è una strada appartenente al demanio regionale compreso il tratto incluso nell'abitato di San Casciano in Val di Pesa ed è in gestione alla Città Metropolitana di Firenze. Al fine di determinare le interferenze con la Cassia , con particolare riferimento alla geometria della rotatoria ed alla sicurezza stradale, dovrà essere prodotta idonea documentazione grafica utile all'acquisizione del parere della Città Metropolitana ai sensi dell'art. 1 del regolamento n. 41/R del 02/08/2004”.

Tutti i contributi pervenuti dagli enti Sovraordinati sono stati puntualmente verificati.

- **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

- **Parere della Commissione Ambiente e Territorio**

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONI PERVENUTE DA SOGGETTI PRIVATI

OSSERVAZIONE n. 1 (prot. 10870/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PS E IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga modificata perimetrazione della proprietà dalla classe di pericolosità geologica prevista nella tavola del Piano Strutturale PS_PO2.1 “Invarianti geomorfologiche parte sud” e dalla tavola del Piano Operativo adottato G1S “carta della pericolosità geologica” da G4 – classe di pericolosità geologica molto elevata a G2- classe di pericolosità geologica media, sulla base di specifici studi geologici.

Proposta di controdeduzione del progettista

Verificata l'osservazione dal tecnico incaricato della redazione degli studi sulle pericolosità geologiche Dott. Geologo Murratzu, successivamente a verifiche sul posto è stato constatato che la pericolosità geologica attualmente prevista dalle tavole PS_PO2.1 “Invarianti geomorfologiche parte sud” e dalla tavola del Piano Operativo adottato G1S “carta della pericolosità geologica” possa essere modificata da G4 a G3, in quanto è risultato che nell’area in esame non ci sono le condizioni di attività (scarpata di erosione attiva) tali da giustificare la classe di pericolosità geologica elevata. Tuttavia, le scarpate d’erosione presenti nel comparto di studio sono classificabili come quiescenti e quindi classificate, secondo la normativa vigente, come a pericolosità geologica elevata (G.3).

Conseguentemente dovranno essere modificati i seguenti elaborati:

- Piano Strutturale PS_PO2.1 “Invarianti geomorfologiche parte sud”;
- Piano Operativo adottato G1S “carta della pericolosità geologica” da G4 a G3.

• PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 2 (prot.11079/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PS E PO)

L'osservazione chiede che:

Che venga corretta la classificazione del tessuto di appartenenza dell'edificio esistente in Via Empolese n. 208 a Cerbaia da TR4 a TS/S3 in quanto più pertinente all'epoca di realizzazione dell'edificio risalente tra la fine dell'800 ed inizio 1900.

Proposta di controdeduzione del progettista

Verificate le caratteristiche dell'edificio e quanto già oggetto di classificazione da parte del RUC si può effettivamente prendere atto che l'edificio, pur ricadendo all'interno di un'area classificata come TR4, abbia caratteristiche riconducibili ad un tessuto storico di inizio secolo.

Trattasi di errore grafico la cui correzione interessa sia la tavola del Piano Strutturale adottato denominata PS-Po2.3 "Invarianti Insediamenti" tavola nord e la tavola del Piano Operativo adottato denominata PO_PO04 "Centri Urbani".

La correzione dovrà prevedere l'inserimento del tessuto storico relativo agli edificio all'interno del tessuto TS del PS e dovrà prevedere la correzione dell'area da TR4/S3 a TS/S3 nella tavola del PO.

- **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 3 (prot. 11276/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

1- che venga eliminato il divieto previsto dall'art. 110 comma 5 delle NTA del PO di cambio di destinazione d'uso verso destinazioni diverse da quella agricola per edifici posti in zone E1 di cui alla tavola PO-PO09.1;
2- che la scheda n. 7050 dell'Allegato 5 degli edifici in territorio aperto venga aggiornata sulla base della deliberazione di Consiglio Comunale n. 64 del 7/06/2018.

Proposta di controdeduzione del progettista

La presenza dell'incongruenza normativa è stata evidenziata anche nell'osservazione del Servizio Urbanistica ed Edilizia e sarà opportunamente corretta introducendo il divieto di cambio di destinazione d'uso per gli edifici E1 solo verso destinazioni non compatibili con la zona agricola di pregio paesaggistico.

Per quanto riguarda la scheda, preso atto che effettivamente la scheda non riporta le modifiche apportate dal Consiglio Comunale, non sussistendo elementi che giustifichino un'ulteriore modifica, si ritiene opportuno procedere all'aggiornamento della scheda n. 7050 dell'Allegato 5 del PO.

- **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 4 (prot. 11688/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga tolta la parola “con” dall'art. 132 in specifico nei commi 4, 19, 35 e 40 dove si definisce la REV4. Questo in quanto nell'art. 73 – interventi di ristrutturazione edilizia - la REV4 viene definita: ristrutturazione edilizia conservativa comportante modifica della sagoma ...etc. mentre nell'art. 132 nei commi sopra citati la definizione di REV4 e' sempre: ristrutturazione conservativa **con** comportante modifica della sagoma – Quindi sembrerebbe chiaro che il **con** sia un errore di battitura.

Proposta di controdeduzione del progettista

Verificata l'incongruenza si accoglie quanto segnalato eliminando la parola “con” all'art. 132 in tutti i commi ove, in riferimento all'intervento REV4 è stata erroneamente riportata la dicitura “con comportante”.

•FAVOREVOLE

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 5 (prot. 11986/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

Che tutta la particella 45 del foglio 45 della villa "Il Fedino", venga classificato come tessuto storico S1 come il resto della villa stessa anziché come attualmente classificata dal Piano Operativo adottato in parte S1 ed in parte V4 al fine di consentire anche l'inclusione dell'accesso principale del contiguo giardino/resede.

Proposta di controdeduzione del progettista

Avendo verificato la documentazione allegata (catasto 1939) e l'effettiva sussistenza dell'accesso principale e parte del resede della villa in area classificata come V4 si ritiene corretto, in analogia agli altri tessuti TS/S1 presenti sul territorio, inserire l'intera particella 45 del foglio 45 in area classificata TS/S1 nella tavola PO-PO02 "Centri Urbani" del Piano Operativo adottato dando atto che non necessitano variazioni agli elaborati del Piano Strutturale in quanto l'intera area risulta classificata come tessuto storico.

- **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 6 (prot. 12387/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

in sede progettazione del collegamento stradale previsto dal Piano Operativo adottato fra Via De Nicola e Via dei Cofferi, venga evitato, per quanto ragionevolmente possibile, di occupare con la sede stradale l'area di proprietà classificata come Tessuto Storico S1 al fine di non penalizzare l'edificio storico.

Proposta di controdeduzione del progettista

L'effettivo ingombro e posizionamento della nuova strada potrà essere verificato solo in sede di approvazione del progetto definitivo da parte dell'Amministrazione Comunale. Gli elaborati del Piano Operativo possono solo indicarne approssimativamente l'andamento. Quanto richiesto, non essendo recepibile come modifica alla scala del Piano Operativo, non è pertinente ai nuovi strumenti urbanistici adottati ma sarà trasmesso agli uffici competenti del Comune affinché possano tenerne conto in sede di redazione del progetto definitivo della nuova strada.

- **NON PERTINENTE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.
FAVOREVOLI n.
CONTRARI n.
ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 7 (prot. 12493/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga modificata la classificazione di un tratto di area di circa 80 mq da Parcheggio Pubblico a verde privato (V4) al fine di poterla acquistare. L'area verde, attualmente di proprietà comunale, è situata tra il parcheggio pubblico di Vi De Nicola a Mercatale di Val di Pesa e la proprietà della Sig.ra Filippini.

Proposta di controdeduzione del progettista

Considerato che ancora non sono state completate e collaudate le opere di urbanizzazione di Via De Nicola e del parcheggio, quanto oggetto di richiesta potrà essere valutato solo successivamente e, in caso di condizioni favorevoli, si renderà necessaria apposita variante urbanistica.

• **CONTRARIO**

Parere della Giunta Comunale

• **Conforme**

L'Amministrazione cercherà di accelerare al prima possibile le operazioni di completamento delle opere e collaudo.

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

• **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 8 (prot. 12533/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga predisposta la schedatura dell'edificio – annesso agricolo – realizzato in forza della concessione edilizia n. 90/1991 – foglio 79 particella 136

Proposta di controdeduzione del progettista

Dalle verifiche effettuate risulta che gli edifici di proprietà dell'osservante fanno parte della scheda 6090 dell'Allegato 5 delle NTA del Piano Operativo. L'annesso agricolo di cui è stata richiesta la schedatura risulta già individuato dalla scheda come edificio D al quale è stato attribuito il valore nullo. In base al sopralluogo fatto rispetto all'evidenziazione sull'estratto di mappa allegato all'osservazione è stata rilevata la presenza di un ,manufatto adibito a forno che nella scheda di cui trattasi non risulta schedato.

La documentazione è stata esaminata dalla Commissione del Paesaggio del Comune che ha ritenuto congrua l'attribuzione di valore nullo (N) al nuovo manufatto.

In accoglimento dell'osservazione sarà necessaria la modifica della scheda 6090 dell'Allegato 5 introducendo la documentazione fotografica e l'attribuzione di valore (N) al manufatto destinato a forno.

- **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 9 (prot. 12600/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

vengano corretti gli articoli 94, 97 e 100 delle NTA del Piano Operativo adottato in quanto non prevedono la realizzazione di interventi pertinenziali.

Proposta di controdeduzione del progettista

Verificato l'effettivo errore materiale si accoglie l'osservazione modificando i seguenti articoli delle NTA del Piano Operativo:

- art. 94 comma 6: aggiungere il riferimento ai tessuti T1 e T3;
- art. 97 comma 6: aggiungere il riferimento al tessuto T1;
- art. 100 comma 6: aggiungere il riferimento al tessuto T2;

Si propone di modificare la parola “volumi” con “interventi” alla prima riga del comma 6 dei seguenti articoli: 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99 e 100 al fine di allinearsi alla terminologia utilizzata dalla normativa regionale ed in quanto, in applicazione del regolamento DPGR 39/R/2018, non sempre gli interventi pertinenziali costituiscono volume.

- **PARZIALMENTE FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme accogliendo quanto proposto**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 10 (prot. 12601/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione, come da richiesta pervenuta con osservazione prot. 13525/2019 da parte dell'osservante stesso sarà archiviata.

Proposta di controdeduzione del progettista

- **FAVOREVOLE all'archiviazione**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 11 (prot. 12602/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

- 1- vengano modificati gli articoli 15 e 17 delle NTA del PO al fine di chiarire cosa rappresentino le aree individuate dalle tavole del PO con la sigla V2p;
- 2- venga modificata la legenda delle tavole dei centri storici inserendo il V2p e sia chiarita l'individuazione delle aree a verde pubblico e privato sia per quanto riguarda i centri storici sia per quanto riguarda i centri abitati in quanto non sono indicate con la stessa denominazione.

Proposta di controdeduzione del progettista

Rispetto al punto 1)

Si prende atto di quanto osservato e si apporterà una modifica all'art. 17 comma 2 introducendo il riferimento alla sigla V2p per le aree destinate alla pratica delle attività sportive e ai servizi ad esse connessi di progetto. Questo al fine di avere un allineamento con i contenuti delle tavole.

Rispetto al punto 2. Per quanto riguarda la correzione della legenda delle tavole del Centro Storico relativamente alla classificazione delle aree a verde si rimanda all'osservazione del Servizio.

Si ritiene tuttavia necessario, anche conseguentemente a quanto sopra detto ed alle modifiche apportate alle tavole del centro storico, precisare gli interventi eseguibili nelle aree V4 se esse rappresentate negli elaborati del Centro Storico oppure negli elaborati dei Centri abitati.

Si propone dunque di inserire la seguente modifica all'articolo 19 introducendo al termine del primo comma il seguente periodo:

“Nelle aree V4 rappresentate negli elaborati dei Centri Storici del PO sono consentiti gli interventi disciplinati dall'art.84 delle presenti norme specifiche per i centri storici.

Nelle aree V4 rappresentate negli elaborati dei Centri abitati del PO sono consentiti gli interventi disciplinati dal presente articolo.”

- **PARZIALMENTE FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme si accoglie quanto proposto**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 12 (12603/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga modificato l'art. 84 comma 24 delle NTA del Piano Operativo relativamente alla realizzazione delle piscine nel modo seguente (in grassetto):

“Per un edificio- così come definito dall'art. 32 del DPGR 39/R/2018 – o per più edifici esistente/esistenti nei tessuti CS – S1 è consentita la costruzione, ovvero, la presenza di una sola piscina di uso privato a servizio dell'edificio principale di riferimento, o, in presenza di più edifici, a servizio degli edifici dell'intero complesso di riferimento, su presenza di più edifici, a servizio degli edifici dell'intero complesso di riferimento, su un'afferente area di pertinenza alle seguenti condizioni:

- ***l'area di pertinenza deve avere una superficie non inferiore a mq 800;***
- ***l'area di pertinenza deve essere tutta all'interno di uno dei tessuti suddetti, ma possono farne parte anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze, purchè correlate a titolo permanente all'edificio o complesso edilizio medesimo e ciò ai sensi dell'art. 35 “Lotto urbanistico di riferimento” del DPGRT n. 39/R del 1 luglio 2018;***
- ***l'area di pertinenza deve essere in continuità fisica con l'edificio principale di riferimento o con uno degli edifici del complesso di riferimento;***
- ***l'area di pertinenza può essere data o dal resede scoperto di un'unità immobiliare catastale, o da un terreno iscritto al Catasto Terreni, o da una sommatoria delle due fattispecie ora descritte;***
- ***l'area di pertinenza dovrà essere individuata con le modalità sottodescritte in questo comma.***

Se realizzate su aree prospicienti la pubblica via o pubblico passaggio, le piscine dovranno essere opportunamente schermate per non essere visibili.

Nel rispetto delle prescrizioni del PIT/PPR regionale, la realizzazione di piscine dovrà avvenire solo in spazi aperti, liberi o comunque privi di alberature d'alto fusto e di pregio, dovrà prevedere l'uso di materiali tradizionali, interventi di mitigazione rispetto alle visuali panoramiche o punti di vista significativi. Gli apparati tecnici dovranno essere completamente interrati.

L'edificio principale di riferimento, o, in presenza di più edifici, il complesso di riferimento e l'area di pertinenza relativa, dovranno essere individuati in un atto d'obbligo da registrare e trascrivere a cura del Comune ed a spese del richiedente”:

Proposta di controdeduzione del progettista

Gli edifici appartenenti al tessuto S1 sono immobili di valore storico architettonico solitamente isolati e solitamente circondati da parchi o ampie aree di pertinenza schermate dall'edificato circostante. La scelta di consentire la realizzazione di piscine nei tessuti S1 è stata fatta in quanto le ampie aree a verde consentono di progettare l'inserimento del manufatto pertinenziale nel modo più adatto alla morfologia del terreno e al contesto storico/paesaggistico di riferimento senza arrecare disturbi all'edificato circostante.

Diversamente gli immobili del centro storico CS come pure gli altri immobili appartenenti ai tessuti storici S (S2, S3, S4, S5, S6) non hanno genericamente aree pertinenziali a verde con le stesse caratteristiche e non garantiscono la possibilità di un adeguato inserimento dei manufatti.

Inoltre, per i centri storici, si ritiene dover tutelare la conformazione originaria dei resedi evitando la realizzazione di piscine non storicamente appartenenti al tessuto.

L'art. 84 comma 24 prevede la realizzazione di piscine nei resedi catastali degli edifici esistenti nei tessuti S1 con superficie non inferiore a 800 mq.

Le piscine, costituendo pertinenza dell'edificio di riferimento, devono necessariamente appartenere al catasto urbano degli edifici di cui costituiscono pertinenza.

Non possono essere considerati terreni esterni al perimetro del territorio urbanizzato in quanto disciplinati dalla normativa del territorio aperto.

Si ritiene opportuno, al fine di rendere più chiara la norma, inserire all'articolo 84 comma 24 nel primo rigo dopo “800 mq” : “purchè ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato”. Inoltre specificare che la piscina che potrà essere realizzata sarà una sola a servizio dell'edificio o degli edifici esistenti nel tessuto S1 di riferimento.

Inoltre, in presenza di più edifici, si ritiene accoglibile la proposta di far stipulare un atto d'obbligo al fine di garantire il rispetto della normativa comunale nonché dell'art. 8 comma 2 del DPGR n. 29/R che vieta l'uso dell'acqua pubblica proveniente da pubblico acquedotto per il riempimento delle piscine private.

•PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme accogliendo quanto proposto**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

Alcuni membri della Commissione rilevano che se si consente la realizzazione di piscine negli S1 dovrebbe essere concessa anche in centro storico magari in riferimento a particolari attività. Propone di consentire il turistico-ricettivo all'interno dei centri storici attualmente non previsto.
Per il dettaglio si rimanda al verbale della discussione.

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 13 (prot. 12604/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga corretta la tavola PO-PO06 “Centri Urbani” riguardante la località Montecampolesi a Mercatale in quanto per mero errore grafico non è stato inserito nella “matrice indicazione di Piano” il riferimento del tessuto storico del Piano Strutturale .

Proposta di controdeduzione del progettista

Verificate le carte del Piano Strutturale relativamente ai tessuti del PIT e la colorazione data nella tavola del Piano Operativo è stato possibile prendere atto che trattasi di mero errore grafico. La tavola del Piano Operativo PO-PO06 del centro urbano di Mercatale dovrà essere corretta inserendo per Montecampolesi la classificazione TS/S1 nella matrice di indicazione di piano.

•FAVOREVOLE

Parere della Giunta Comunale

•Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

•Conforme

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.
FAVOREVOLI n.
CONTRARI n.
ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 14 (prot. 12706/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga inserita all'interno del Piano Operativo la possibilità di realizzare sull'area esistente tra Via Montopolo e Viale Pertini in aderenza alla nuova viabilità di collegamento tra le due strade sopra dette, un edificio atto a ricoverare circa 15 mezzi a servizio dell'associazione AUSER oltre a locali adibiti ad ufficio, ricevimento utenti, archivio, magazzino, locali di attesa, servizi igienici ed impianti.

Il richiedente contempla la possibilità di interrare parzialmente alcuni locali al fine di migliorare l'inserimento nel contesto.

Proposta di controdeduzione

L'area oggetto dell'osservazione risulta di crinale, connotata di ruralità ed in continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali adiacenti. L'area è sottoposta alla disciplina delle aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del Dlgs 42/2004 come da Decreto DM 31/01/1966. Il decreto prescrive che gli interventi di trasformazione urbanistica mantengano con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) e siano armonici per forma, dimensione ed orientamento con le caratteristiche del contesto. L'intervento, vista l'area ed il recente completamento della nuova viabilità tra Via Montopolo e Viale Pertini, andrebbe a saturare un'area a verde libera, particolarmente visibile dalla pubblica viabilità, rompendo la relazione spaziale tra l'abitato recente del capoluogo con il tessuto storico/rurale immediatamente prossimo. Devono essere considerati anche gli impatti dell'intervento sulla nuova viabilità.

Considerato il contrasto della proposta con il quadro delle tutele e dei valori fin qui richiamati ed il rischio delle dissonanze con i valori paesaggistici dell'area si ritiene che a queste condizioni di stato e di proposta l'osservazione sia da respingere.

• CONTRARIO

Parere della Giunta Comunale

L'area oggetto di osservazione in futuro potrebbe essere destinata ad aree di parcheggio ed altre funzioni di pubblica utilità.

• Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

La Commissione rileva che comunque essere trovata una soluzione possibile.

• Conforme

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 15 (prot. 12776)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PS E IL PO)

L'osservazione chiede che:

- 1- nella tavola "PO-05 Centri Urbani Bargino" del Piano Operativo adottato venga corretta la sigla TPS1/D3b con TPS2/D3b in quanto l'art. 102 delle NTA del PO non contiene tipologie D3b.
- 2- venga modificato il comma 8 dell'art. 103 che disciplina l'area D3b eliminando il legame temporale tra destinazione urbanistica dell'area e autorizzazioni abilitanti l'esercizio dell'attività.
- 3- nella tavola PO-05 del Bargino la porzione di verde V4 posizionata nella parte settentrionale dell'area di proprietà venga destinata a scopi produttivi ampliando quindi la zona D3b.

Proposta di controdeduzione del progettista

1- Verificato l'abaco delle invarianti strutturali del PIT con valenza di piano paesaggistico e le caratteristiche dei tessuti TPS1 e TPS2 in esso contenute, è stato possibile prendere atto che l'area industriale in oggetto per la sua discontinuità rispetto al tessuto urbano e territorio aperto circostante sia maggiormente riferibile ad un tessuto TPS2 anziché TPS1. L'errore contenuto nella tavola PS-P02.3 SUD dello Statuto del Territorio è ricaduto nell'elaborazione della tavola del Piano Operativo. Verificati i contenuti delle norme rispetto alle tavole grafiche è possibile prendere atto che trattasi di errori. Dovrà quindi essere corretta la tavola PS-P02.3 del Piano Strutturale correggendo TPS1 con TPS2 e la tavola P0-05 dei Centri Urbani- Bargino correggendo la colorazione e la matrice con TPS2/D3b.

2- Prendendo atto che la destinazione urbanistica di un'area non può essere legata all'esercizio dell'attività in essa insediata si propone di modificare il comma 8 dell'art.103 nel modo seguente:

“ Sulla base delle pericolosità idrauliche presenti sull'area la modifica delle attività in essere e/o l'inserimento di nuove attività dovranno risultare compatibili rispetto alle normative di settore vigenti”.

3- L'area identificata come V4 ricade interamente all'interno del DM 23/03/1970 soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del Dlgs. 42/2004. E' un'area visibile percorrendo il raccordo autorstradale Firenze- Siena considerato dal decreto un “belvedere che ha aperto godimento dei viaggiatori” che su di essa transitano.

L'area è stata oggetto di riqualificazione paesaggistica e, sebbene attualmente compresa all'interno dell'area dell'impianto industriale, il suo uso dovrebbe essere costantemente verificato al fine di evitare particolari impatti visivi dalla FI-SI-

Si accoglie inserendo la zona V4 all'interno del tessuto TPS2/D3b a condizione che venga modificato il comma 8 dell'art. 103 inserendo il seguente comma:

“al fine di evitare impatti visivi dal raccordo autostradale Firenze-Siena, oggetto di specifico decreto di vincolo (DM 23/03/1970), deve essere privilegiato un uso a verde dell'area nord anche incrementando la cortina a verde esistente”.

- **PARZIALMENTE FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme accogliendo quanto proposto**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 16 (prot. 12816)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga effettuata la correzione della tavola "PO_05_CentriUrbani_Calzaiolo modificando la tipologia D3 attribuita alle aree industriali con la tipologia D2.

Proposta di controdeduzione del progettista

Verificato l'abaco delle invarianti strutturali del PIT con valenza di piano paesaggistico e le caratteristiche dei tessuti TPS1 e TPS2 in esso contenute, è stato possibile prendere atto che l'area industriale in oggetto per le sue caratteristiche sia correttamente inquadrata come tessuto TPS1.

E' invece verificabile che le aree produttive ed artigianali del Calzaiolo, realizzate senza progettazione unitaria siano riconducibili alla tipologia D2 anziché D3.

Si rende quindi necessario correggere l'errore nella tavola Po-05 Centri Urbani- Calzaiolo modificando la matrice di tutte le aree produttive del calzaiolo da TPS1/D3 a TPS1/D2.

- **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 17 (prot. 12954/19)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PS E IL PO)

L'osservazione chiede che:

l'area agricola di proprietà esistente in Spedaletto, venga inserita all'interno del perimetro del territorio urbanizzato al fine di poter inserire una nuova area di trasformazione per l'edificazione di una lottizzazione residenziale pari a 900 mq di SE, relativa nuova viabilità a valle e 70 mq di attrezzature di interesse comune. L'osservazione chiede inoltre la correzione delle fasce di rispetto stradale su Via del Gentilino conseguentemente alla modifica delle previsioni progettuali del RUC alla viabilità.

Proposta di controdeduzione del progettista

Relativamente all'ampliamento del territorio urbanizzato comportante modifica al Piano Strutturale si esprime parere negativo in quanto l'accoglimento risulterebbe in contrasto con quanto disciplinato dall'art. 4 della L.R. 65/2014 e s.m.i e con i criteri contenuti nella Relazione Generale del PS secondo i quali è stato individuato il perimetro del territorio urbanizzato.

Relativamente all'inserimento di una nuova previsione di espansione residenziale si esprime parere contrario in quanto l'accoglimento risulta in contrasto con le Direttive del PIT con valenza di Piano Paesaggistico Regionale. L'area risulta infatti di crinale, fortemente connotata di ruralità ed in continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali adiacenti; non è riconoscibile come verde privato appartenente alla pertinenza del tessuto esistente e non necessita di azioni di riqualificazione.

Relativamente alla richiesta di correzione della fascia di rispetto stradale su Via Gentilino rappresentata nella tavola PO-07 del Piano Operativo si esprime parere favorevole in quanto trattarsi di errore materiale dovuto ad una non corretta graficizzazione dell'area conseguente alla eliminazione della previsione progettuale del RUC alla viabilità. Sarà quindi effettuata la correzione della tavola PO_07_CentriUrbani relativamente a centro abitato di Spedaletto eliminando le fasce di rispetto indicate.

- **PARZIALMENTE FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Alcuni componenti della Commissione rilevano che in futuro dovrebbero essere prese in considerazioni nuove possibilità di ampliamento per Spedaletto.

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.
FAVOREVOLI n.
CONTRARI n.
ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 18 (prot. 13023/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO - schedatura)

L'osservazione chiede che:

1- venga attribuito il valore Nullo o Scarso all'edificio B di cui alla scheda n. 4055 in quanto ad oggi risulta non censito.

2- vengano date delucidazioni in merito all'impossibilità di realizzare piscine in territorio aperto in presenza di pericolosità senza specificare quale inibendone la realizzazione.

Proposta di controdeduzione del progettista

1) L'immobile oggetto di osservazione risulta essere stato costruito intorno agli anni '50 del secolo scorso. E' stato oggetto di molte trasformazioni edilizie che hanno fortemente compromesso il suo impianto originario realizzate in assenza di titolo ed oggetto di procedimenti sanzionatori in essere. Esaminata la richiesta anche dalla Commissione Paesaggio del Comune, si ritiene congrua l'attribuzione di valore Nullo.

2) Per quanto riguarda la problematica legata all'assenza di un specifica pericolosità geologica per la realizzazione di piscine in territorio aperto, facciamo presente che l'errore è già stato oggetto dell'osservazione del Servizio Urbanistica ed Edilizia (n 164/2019).

- **PARZIALMENTE FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 19 (prot.13030/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga rivista la schedatura relativa alla scheda 3013 lettera A al fine di poter attribuire un valore diverso al garage rispetto al resto dell'edificato al fine di poter attuare un intervento di ristrutturazione ricostruttiva.

Proposta di controdeduzione del progettista

L'immobile oggetto di osservazione, identificato nel Foglio di mappa 66 particella 150 sub 501, fa parte degli edifici accorpati nel corso del tempo alla Chiesa di Sant'Angelo e Santa Maria a Bibbione esistente in Via Collina – Località Sant'Angelo.

Trattasi di edificio destinato a garage che dall'analisi visiva dei materiali con cui è stato costruito e delle sue caratteristiche architettoniche appare realizzato in epoca recente non certo corrispondente all'epoca in cui fu realizzata la Chiesa ed il resto dell'edificato esistente.

Verificata la documentazione anche dalla Commissione Paesaggio del Comune, risulta quindi accoglibile la richiesta di attribuire il valore scarso all'edificio destinato a garage corrispondente ad una porzione dell'edificio individuato con la lettera A nella 3013 dell'allegato PO_edifici_TA del Piano Operativo.

- **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 20 (prot. 13125/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

la scheda n. 4002 di cui all'edificio (lettera I) denominato “La Querce – Via Treggiaia” di cui all'Allegato 5 del Piano Operativo adottato, relativo agli edifici in territorio aperto, venga aggiornato rispetto ai seguenti aspetti:

- modificare la denominazione annesso agricolo a casa unifamiliare;
- modificare l'uso da agricolo in residenziale;
- inserire il numero civico 122/A corrispondente all'immobile oggetto di osservazione.

Proposta di controdeduzione del progettista

Verificati i contenuti della scheda n. 4002 rispetto all'edificio indentificato con la lettera “I” e la pratica edilizia indicata nell'osservazione, è possibile accogliere quanto richiesto modificando la scheda di cui trattasi nel seguente modo:

- Nella tabella oggetto della scheda relativamente all'edificio “I”, l'osservazione non è accoglibile per la denominazione proposta come Casa Unifamiliare in quanto attinente ad un definizione architettonica non coerente con l'edificio di cui trattasi che, benchè deruralizzato e usato come abitazione, risulta tipologicamente un annesso agricolo.
 - Nella tabella uso attuale della scheda relativamente all'edificio “I” modificare la denominazione annesso agricolo con abitazione permanente.
 - Nell'intestazione della scheda aggiungere il numero civico 122/A nella riga di cui a “Toponimo ed indirizzo”.
- **PARZIALMENTE FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 21 (prot. 13163/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PS e PO)

L'osservazione chiede che:

vengano modificate le quantità edificabili di cui alla scheda ATPA 1.4 che prevede la realizzazione di Camping naturalistico a Chiesanuova nel modo seguente:

1- Aumentare la superficie edificabile destinata a reception, uffici, servizi igienici, lavanderia, bar, negozio ad uso del campeggio da 350 mq di SE a 750 mq di SE così suddivise:

- Bar ristorante: 250 mq;
- Accoglienza reception Camping: 50 mq;
- Bagni e docce: 100 mq;
- Lavatoio lavanderia: 10 mq;
- Deposito bici ed officina: 150 mq
- Spaccio alimentari: 100 mq
- Alloggio per il custode

spostando 350 mq di SE dai quantitativi (950 mq) previsti dalla scheda per la realizzazione di Bungalow.

2- Verificata l'incongruenza tra i quantitativi di parcheggio previsti dall'elaborato PO_A1_Relazione PianoIllustrativa adottata (1000mq) e i quantitativi contenuti nella scheda norma di cui all'Allegato 1 delle NTA del PO (1500 mq), chiede che sia prevista la realizzazione di soli 1000 mq in quanto 1500 mq risultano sovradimensionati per le reali necessità della struttura e della superficie pubblica nelle vicinanze.

Proposta di controdeduzione del progettista

La previsione del campeggio naturalistico è stata oggetto di conferenza di copianificazione con la Regione Toscana, ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014 e s.m.i. La conferenza ha consentito l'inserimento all'interno del Po della previsione a condizione:

- che fosse limitata la realizzazione dei posti letto nei bungalow limitandola a massimo 30 posti letto;
- che i bungalow fossero realizzati in materiali leggeri, ecocompatibili e rimovibili al cessare dell'attività;
- che, ai fini della tutela paesaggistica dell'area, l'intervento garantisse l'effettiva connotazione di un campeggio naturalistico con caratteri di ruralità e naturalità dei luoghi evitando artificializzazione e impermeabilizzazione, garantendo permeabilità visiva.

Rispetto a quanto sopra detto il punto 1) dell'osservazione propone di utilizzare 350 mq dei quantitativi edificabili per i bungalow (950 mq) realizzabili in materiali leggeri, ecocompatibili e decostruibili al fine di ampliare la realizzazione di superfici da destinare ad attrezzature di vario genere del campeggio delle quali non viene detto esattamente né dove verrebbero realizzate né con quali caratteristiche costruttive e dimensioni. Tale modifica potrebbe sensibilmente alterare la caratterizzazione di ruralità e naturalità dell'intervento rispetto all'area di ubicazione in base alla quale la conferenza ha considerato la fattibilità dell'intervento.

La modifica non è accoglibile in quanto comporterebbe la necessità di un nuovo passaggio in conferenza di copianificazione al fine di valutare nuovamente l'intervento rispetto ai nuovi parametri ed alle nuove caratteristiche.

Per quanto riguarda il punto 2) dell'osservazione si prende atto dell'incongruenza del parametro della superficie a parcheggio da realizzare quale standard tra l'elaborato PO_RelazioneIllustrativa (pag. 27- 1000Ma) e quanto contenuto nell'Allegato 1 ATPA1.4 dei Progetti norma (1500mq).

Tuttavia si evidenzia che i quantitativi da considerare sono quelli contenuti nell'Allegato 1 Progetti norma quale documento di dettaglio delle aree di trasformazione. Verrà certamente corretto l'errore presente nella relazione illustrativa generale.

Si ritiene necessario precisare che i quantitativi di parcheggio previsti come standard nella scheda norma ATPA1.4 di 1500 mq non sono da considerarsi a servizio del campeggio (che dovrà reperire all'interno della propria area i posti auto previsti dalle normative vigenti) ma sono quanto ritenuto necessario dall'Amministrazione Comunale per la frazione di Chiesanuova rispetto alle necessità ed al possibile uso delle aree pubbliche limitrofe.

- **PARZIALMENTE FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

La Commissione mette in evidenza che l'intervento va ad insediarsi in ambito particolarmente delicato. Porre particolare attenzione agli interventi in area boscata.

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 22 (prot. 13237/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

in riferimento ad un edificio realizzato a Mercatale in Val di Pesa, venga modificato l'articolo 96 delle NTA del Piano Operativo inserendo al comma 7:

“Negli edifici planivolumetricamente e tipologicamente definiti, ma ancora non completati nella loro ripartizione interno alla sagoma a causa della scadenza del periodo di validità del titolo abilitativo, è consentita la loro ultimazione alle seguenti condizioni:

- qualora vi siano sistemazioni interne alla sagoma e/o all'ivolucro che comportino un diverso contributo sul costo di costruzione rispetto a quello versato per il PdC, dovrà essere eseguito il conguaglio”.

Proposta di controdeduzione del progettista

Quanto osservato corrisponde nei contenuti all'osservazione n. 53.

L'edificio, sebbene non completato nelle sue finiture, è definito in termini di superfici e volumi.

Il titolo è decaduto come pure la previsione di trasformazione prevista dal RUC.

Il Piano Operativo ha nuovamente pianificato l'area inserendo l'edificio nel tessuto TR5 tipologia T4.

Gli interventi di completamento dovranno quindi essere realizzati nel rispetto delle nuove normative e nuovi parametri urbanistici vigenti.

•CONTRARIO

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 23 (prot. 13238/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PS e PO)

L'osservazione chiede che:

rispetto agli immobili di cui risulta comproprietario, individuati come IC “aree per attrezzature di interesse comune” ai sensi dell'art. 10 delle NTA del Piano Operativo:

- unità immobiliare civico n. 45 di Piazza del Popolo attualmente in affitto a Telecom Italia Spa;
- unità immobiliare per civile abitazione al piano primo civico 67/B di Piazza Vittorio Veneto

venga modificato l'art. 10 delle NTA del Piano Operativo nel modo seguente:

1- venga sostituita la denominazione da “attrezzature di interesse generale” con “attrezzature di interesse comune”;

2- venga integrato l'art. 10 comma 1 della parte evidenziata “Negli elaborati del PO sono individuati gli immobili di proprietà pubblica e/o di proprietà privata ma”;

3- sia effettuata la verifica se le aree individuate come attrezzature di interesse comune di proprietà privata siano state inserite nel conteggio degli standard urbanistici e sia effettuata la verifica degli standard nel caso di detrazione delle aree di proprietà privata;

4- all'interno degli elaborati del PO si evidenzino in modo diverso le aree di proprietà privata dalle aree per attrezzature di interesse comune di cui all'art. 3 lettera b) del DM 1444/68;

5- venga previsto l'inserimento di un nuovo comma 5 all'art. 10 delle NTA del PO con il seguente contenuto:

“Nel caso di cessazione dell'attività ivi svolta oppure di cessazione e non rinnovo del contratto di locazione di immobili di proprietà privata classificati dal POC “IC la destinazione urbanistica di essi sarà quella risultante dagli atti catastali immediatamente antecedenti a quella della eventuale destinazione catastale di “attrezzature di interesse comune” o equiparata tale.”

Proposta di controdeduzione del progettista

Rispetto al punto 1)

Si rileva che il comma 4 fa riferimento non soltanto alle attrezzature di interesse comune bensì a “ immobili e attrezzature di uso pubblico e/o di interesse generale di proprietà di Enti legalmente riconosciuti che operano nel settore culturale, sanitario, sportivo, sociale ed associativo”. Si propone pertanto di sostituire “generale” con la definizione contenuta al comma 1 dell'art.10.

- FAVOREVOLE

Rispetto al punto 2)

L'articolo 10 fa riferimento a quanto disciplinato dall'art. 3 del DM 1444/68 “Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi” , pertanto non risulta corretto inserire gli immobili di proprietà privata.

Tuttavia, come già controdedotto con altra osservazione si ritiene opportuno disciplinare in modo diverso le attrezzature di interesse comune di proprietà privata rispetto agli standard previsti dal DM 1444/68 introducendo un nuovo articolo denominato attrezzature private di interesse generale convenzionate.

- FAVOREVOLE

Rispetto al punto 3)

Sulla base della presente osservazione nonché di altre osservazioni è stata effettuata una puntale ed attenta verifica di tutti gli standard contenuti nella Relazione Generale del Piano Strutturale adottato.

Sono stati riscontrati vari errori grafici ed incongruenze tra le quali anche l'inserimento dei quantitativi riferiti alle attrezzature private nonché le infrastrutture ed impianti tecnici presenti sul territorio.

Si ritiene pertanto opportuno proporre le seguenti modifiche:

1 – Suddividere i quantitativi degli standard in tre tabelle così divise:

1. Standard (DM 1444/68 art. 3);
2. FN attrezzature ed impianti di interesse generale territoriale (DM 1444/68 art 2 lett. f);
3. Attrezzature private di interesse generale convenzionate

2- Conseguentemente a tale suddivisione dovranno essere effettuati nuovamente i controlli di verifica di rispetto al DM 1444/68.

Rispetto al punto 4)

Si accoglie quanto richiesto.

Si procederà a distinguere, nella cartografia del Piano Operativo, le Attrezzature private di interesse generale convenzionate dagli standard con una specifica sigla Icp.

- FAVOREVOLE

Rispetto al punto 5)

La destinazione urbanistica di un edificio è diversa dalla destinazione d'uso funzionale di un edificio derivanti dagli atti depositati presso l'Ente.

Le destinazioni d'uso funzionali di un edificio dovranno essere sempre coerenti con la specifica destinazione urbanistica individuata dallo strumento.

La modifica potrà essere effettuato solo mediante variante urbanistica del Piano Operativo.

Non si ritiene pertanto accogliere quanto richiesto.

- CONTRARIO

Gli edifici di cui trattasi non risultano tuttavia appartenere agli standard di cui al DM 1444/68 e non sono supportati da nessuna convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Si ritiene pertanto di correggere la loro attribuzione agli standard procedendo alla correzione della tavola del Centro Urbano di Mercatale e del Centro storico di Mercatale eliminando i relativi riferimenti ed inserendo gli immobili nel tessuto del centro storico.

In accoglimento della presente osservazione sarà necessaria la modifica dei seguenti elaborati:

- Art. 10 delle NTA del PO;
- PO_PO10.1_disciplina_CentriStorici_Rev9_090419
- PO_PO06_CentriUrbani_Mercatale_Montefiridolfi_Rev17
- Relazione Generale del Piano Strutturale
- Relazione del Piano Operativo

Parere della Giunta Comunale

- Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- Conforme

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 24 (prot. 13240/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga modificato l'articolo 91 delle Norme del Piano Operativo al fine di consentire un migliore uso agli ex fienili diventati abitazioni ricadenti nei tessuti S6, ampliamenti di superficie edificatoria (circa 20 mq) o ampliamenti una tantum del 20% della volumetria totale del fabbricato di riferimento sia su fronti tergalì che laterali e consentire inoltre la realizzazione di loggiati o terrazzi sui fronti principali.

Proposta di controdeduzione del progettista

Le norme del Piano Operativo adottato non prevedono la possibilità di realizzare addizioni volumetriche agli edifici ricadenti nei tessuti storici S6 in quanto edifici di valenza storica per i quali si ritiene debbano essere preservate caratteristiche architettoniche e coerenza rispetto agli edifici circostanti ed al contesto di appartenenza.

Quanto sopra detto vale soprattutto per edifici nati come fienili, le cui funzionalità secondarie rispetto all'edificio principale e le cui caratteristiche architettoniche, sebbene alterate con interventi attuati nel corso degli anni, dovrebbero essere riconoscibili.

La realizzazione di un loggiato aperto su tre lati o di un terrazzo su uno dei fronti dell'edificio determinerebbe un'incoerente alterazione della tipologia originaria.

Considerato che l'immobile ricade in area sottoposta a vincolo da DM 31/01/1966 gli interventi risulterebbero in contrasto con le prescrizioni di cui al punti 3.c.1 e 3.c.6.

Si fa presente che il Regolamento urbanistico prevedeva per i tessuti S6 la possibilità di realizzare opere pertinenziali e non vani con funzione abitativa ed il Piano Operativo all'articolo 91 comma 4 consente la realizzazione di interventi pertinenziali di 10 mq SA.

•CONTRARIO

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme a quanto proposto dal progettista ed accoglie le proposte della Commissione.**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

La Commissione propone di inserire il riferimento esplicito delle norme del Po che consentono la realizzazione di interventi pertinenziali evidenziando che per questa parte l'osservazione potrebbe essere considerata non pertinente in quanto le norme adottate consentono interventi pertinenziali.

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 25 (prot. 13250/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PS e PO)

L'osservazione chiede che:

se accolte le osservazioni venga modificato il limite di 45mq di SE previsto dal Piano Strutturale e che vengano modificati i seguenti articoli delle NTA del Piano Operativo:

1) - articolo 84 comma 20 (TS):

~~... l'unità minima ricavabile abitabile residenziale negli edifici esistenti in centro storico CS non può essere inferiore a 50 mq. di Superficie Utile (SU).~~

~~...le unità minime ricavabili successive alla prima, non potranno essere inferiori a 36 mq. Di superficie calpestabile (SCal ovvero Su+Sa). Sono escluse da detto limite, oltre che la prima unità immobiliare ricavata dal frazionamento, anche le unità immobiliari ricavate in corpi edilizi che siano morfologicamente autonomi rispetto all'edificio principale cui sono collegati. Per unità immobiliari che risultano prive di locali accessori, ma dotate di resedi esclusivi, potrà essere sostituito il parametro della Sa con il parametro del 20% della superficie del resede.~~

2)- articolo 86 comma 11(S1):

~~-Il frazionamento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con Superficie Utile (SU) inferiore a 70 mq.~~

~~- le unità minime ricavabili successive alla prima, non potranno essere inferiori a 50 mq. Di superficie calpestabile (SCal ovvero Su+Sa). Sono escluse da detto limite, oltre che la prima unità immobiliare ricavata dal frazionamento, anche le unità immobiliari ricavate in corpi edilizi che siano morfologicamente autonomi rispetto all'edificio principale cui sono collegati. Per unità immobiliari che risultano prive di locali accessori, ma dotate di resedi esclusivi, potrà essere sostituito il parametro della Sa con il parametro del 20% della superficie del resede~~

3)- articolo 87 comma 7(S2):

~~-L'unità minima ricavabile abitabile residenziale non può essere inferiore a 50 mq. di Superficie Utile (SU);~~

~~- le unità minime ricavabili successive alla prima, non potranno essere inferiori a 36 mq. Di superficie calpestabile (SCal ovvero Su+Sa). Sono escluse da detto limite, oltre che la prima unità immobiliare ricavata dal frazionamento, anche le unità immobiliari ricavate in corpi edilizi che siano morfologicamente autonomi rispetto all'edificio principale cui sono collegati. Per unità immobiliari che risultano prive di locali accessori, ma dotate di resedi esclusivi.~~

4)- articolo 88 comma 10(S3):

~~-L'unità minima ricavabile abitabile residenziale non può essere inferiore a 50 mq. di Superficie Utile (SU);~~

~~- le unità minime ricavabili successive alla prima, non potranno essere inferiori a 36 mq. Di superficie calpestabile (SCal ovvero Su+Sa). Sono escluse da detto limite, oltre che la prima unità immobiliare ricavata dal frazionamento, anche le unità immobiliari ricavate in corpi edilizi che siano morfologicamente autonomi rispetto all'edificio principale cui sono collegati. Per unità immobiliari che risultano prive di locali accessori, ma dotate di resedi esclusivi, potrà essere sostituito il parametro della Sa con il parametro del 20% della superficie del resede.~~

5)- articolo 89 comma 10 (S4):

~~-L'unità minima ricavabile abitabile residenziale non può essere inferiore a 50 mq. di Superficie Utile (SU);~~

~~- le unità minime ricavabili successive alla prima, non potranno essere inferiori a 36 mq. Di superficie calpestabile (SCal ovvero Su+Sa). Sono escluse da detto limite, oltre che la prima unità immobiliare ricavata dal frazionamento, anche le unità immobiliari ricavate in corpi edilizi che siano morfologicamente autonomi rispetto all'edificio principale cui sono collegati. Per unità immobiliari che risultano prive di locali accessori, ma dotate di resedi esclusivi, potrà essere sostituito il parametro della Sa con il parametro del 20% della superficie del resede.~~

6)- articolo 90 comma 12(S5):

~~L'unità minima ricavabile abitabile residenziale non può essere inferiore a 50 mq. di superficie Utile abitabile o agibile (Sua);~~

~~- le unità minime ricavabili successive alla prima, non potranno essere inferiori a 36 mq. Di superficie calpestabile (SCal ovvero Su+Sa). Sono escluse da detto limite, oltre che la prima unità immobiliare ricavata dal frazionamento, anche le unità immobiliari ricavate in corpi edilizi che siano morfologicamente autonomi rispetto all'edificio principale cui sono collegati. Per unità immobiliari che risultano prive di locali accessori, ma dotate di resedi esclusivi, potrà essere sostituito il parametro della Sa con il parametro del 20% della superficie del resede.~~

7)- articolo 91 comma 10 (S6):

~~L'unità minima ricavabile abitabile residenziale non può essere inferiore a 50 mq. di Superficie Utile (SU) - Le unità minime ricavabili successive alla prima, non potranno essere inferiori a 36 mq. di superficie calpestabile (SCal ovvero Su+Sa). Sono escluse da detto limite, oltre che la prima unità immobiliare ricavata dal frazionamento, anche le unità immobiliari ricavate in corpi edilizi che siano morfologicamente autonomi rispetto all'edificio principale cui sono~~

collegati. Per unità immobiliari che risultano prive di locali accessori, ma dotate di resedi esclusivi, potrà essere sostituito il parametro della Sa con il parametro del 20% della superficie del resede;

8)- articolo 92 comma 5 (TS):

~~5. La creazione di nuove unità immobiliari interne tramite frazionamento è ammessa ferma restando la soglia minima di 45 mq di Superficie Utile (SU) per alloggio, con obbligo di realizzare parcheggi o autorimesse private nella misura prevista dalle normative vigenti, all'interno delle aree di pertinenza dell'edificio in aggiunta agli spazi a parcheggio esistenti, in rapporto alla nuova unità immobiliare nonché alla destinazione d'uso. Per le tipologie edilizie T1; T3; T4 è ammessa la riduzione di tale soglia a 40 mq di superficie (SU) se l'alloggio dispone di vani accessori all'interno dell'edificio o nel resede di pertinenza.~~

5. La creazione di nuove unità immobiliari interne tramite frazionamento è ammessa ferma restando la soglia minima di 45 36 mq di Superficie Utile (SU) superficie complessiva (SCal ovvero Su+Sa) per alloggio, con obbligo di realizzare parcheggi o autorimesse private nella misura prevista dalle normative vigenti, all'interno delle aree di pertinenza dell'edificio in aggiunta agli spazi a parcheggio esistenti, in rapporto alla nuova unità immobiliare nonché alla destinazione d'uso. Per le tipologie edilizie T1; T3; T4 è ammessa la riduzione di tale soglia a 40 mq di superficie (SU) se l'alloggio dispone di vani accessori all'interno dell'edificio o nel resede di pertinenza. Sono escluse da detto limite, oltre che la prima unità immobiliare ricavata dal frazionamento, anche le unità immobiliari ricavate in corpi edilizi che siano morfologicamente autonomi rispetto all'edificio principale cui sono collegati. Per unità immobiliari che risultano prive di locali accessori, ma dotate di resedi esclusivi, potrà essere sostituito il parametro della Sa con il parametro del 20% della superficie del resede

Proposta di controdeduzione del progettista

L'art. 32 del Piano Strutturale al comma 16 prevede che : “ *Il PO stabilirà, inoltre, le superfici minime degli alloggi nei diversi interventi (sia di nuova edificazione, sia ottenuti attraverso interventi di recupero e/o frazionamento), fermo restando il divieto di alloggi di SE inferiore a 45 mq sia nel caso di nuove edificazioni sia in caso di interventi di ristrutturazione o recupero del patrimonio edilizio esistente*”.

Conseguentemente all'emergenza sanitaria dovuta al COVID19 è emersa la necessità di rivedere i limiti dimensionali degli appartamenti in quanto si è verificata in molti casi l'assenza di spazi vitali per le famiglie utili allo studio, al lavoro ed alla vita quotidiana.

In merito ai singoli punti dell'osservazione si risponde nel modo seguente:

Punto 1)- CS

La scelta fatta con il Piano Operativo è stata quella di dimensionare il taglio delle unità minime abitative anche mediante frazionamento, sulla superficie effettivamente utilizzabile (SU) di un appartamento senza considerare eventuali spazi accessori (SA). Questo perchè, in applicazione del RUC, che dimensionava il taglio sulla SUL (superfici lorde comprensive di accessori), erano emerse situazioni in cui le superfici accessorie di un appartamento fossero superiori a quelle effettivamente vivibili. In aree di centro storico dove le distribuzioni sono articolate e dove i parametri illuminati ed areanti degli ambienti sono spesso insufficienti, è stata valorizzata l'effettiva vivibilità degli appartamenti preferendo il parametro della Superficie Utile (SU) con unità immobiliari di superfici nette non inferiori a 50 mq di SU.

In merito a quanto proposto al punto 1) rispetto alle modifiche da apportare all'art. 84 comma 20 si ritiene che il parametro della superficie calpestabile (SCal = SU +SA) non sia accoglibile in quanto non consente di verificare il rapporto tra SU e SA e ripropone le stesse situazioni già viste in applicazione del RUC.

Richiamate le dimensioni minime degli ambienti abitabili del DM 5 luglio 1975, consentire la realizzazione di unità abitative di 36 mq di SCal comporterebbe la realizzazione di monolocali con conseguente frammentazione della tipologia edilizia comportante un forte incremento del carico urbanistico e perdita di lettura del tessuto storico/architettonico originario.

- **NON ACCOGLIBILE**

Punto 2)-S1

Gli edifici appartenenti al tessuto S1 sono immobili di valore storico architettonico spesso circondati da parchi o ampie aree di pertinenza schermate dall'edificato circostante. Un eccessivo frazionamento comporterebbe la perdita della lettura tipologica originaria con conseguenti ricadute sulle pertinenze esterne. Si ritiene di confermare quanto già normato dall'art. 86 comma 11 del Piano Operativo adottato.

- **NON ACCOGLIBILE**

Si propone di inserire la specifica sotto riportata, al fine di una migliore applicazione delle norme, inserendo un nuovo punto all'art. 86 comma 11.

“ E' sempre consentita la creazione di nuove unità immobiliari tramite frazionamento con obbligo di realizzare parcheggi o autorimesse private nella misura prevista dalle normative vigenti all'interno delle aree di pertinenza dell'edificio in aggiunta agli spazi a parcheggio esistenti, in rapporto alla nuova unità immobiliare nonché alla destinazione d'uso”.

Punti 3-4-5-6-7)- Tessuti storici S2, S3, S4, S5, S6

Sulla base di quanto esplicitato per i centri storici al punto 1) si ritiene di confermare quanto già normato dal Piano Operativo adottato.

- **NON ACCOGLIBILE**

Si propone di inserire la specifica sotto riportata, al fine di una migliore applicazione delle norme, inserendo un nuovo punto ai seguenti articoli:

-Art. 87 comma 7, Art. 88 comma 10, Art. 89 comma 10, Art 90 comma 12, Art. 91 comma 10

“ E' sempre consentita la creazione di nuove unità immobiliari tramite frazionamento con obbligo di realizzare parcheggi o autorimesse private nella misura prevista dalle normative vigenti all'interno delle aree di pertinenza dell'edificio in aggiunta agli spazi a parcheggio esistenti, in rapporto alla nuova unità immobiliare nonché alla destinazione d'uso”.

Punto 8) Tessuti contemporanei T1, T2, T4

Per i tessuti T1, T3 e T4 il Piano Operativo ha già previsto tagli minimi delle unità immobiliari di 40 mq di SU se l'alloggio dispone di vani accessori all'interno dell'edificio o nel resede di pertinenza, mentre per gli altri tessuti contemporanei è stato previsto un taglio minimo per unità immobiliare di 45 mq di SU. Tuttavia si ritiene opportuno specificare che i limiti dimensionali di cui trattasi sono da riferirsi alle sole unità abitative. Sulla base di quanto esplicitato per i centri storici al punto 1) si ritiene che il parametro della superficie calpestabile ($SCal = SU + SA$) non sia accoglibile.

In riferimento a quanto proposto per tutti gli articoli relativamente alla sostituzione del parametro della SA con il parametro del 20% della superficie del resede si fa presente che la superficie del resede non può essere considerata parametro di riferimento in quanto il resede, in applicazione del DPGR 39/R/2018 non costituisce parametro urbanistico.

Preso atto delle tipologie edilizie presenti nei tessuti contemporanei, si ritiene che i limiti dimensionali per la realizzazione di nuove unità abitative derivanti da frazionamento debbano essere uguali per tutti gli edifici presenti all'interno di tali tessuti.

- **NON ACCOGLIBILE**

Avendo tuttavia riscontrato all'articolo 92 comma 5 alcune incongruenze si propone di modificarlo nel modo seguente:

“5. E' sempre consentita la creazione di nuove unità immobiliari tramite frazionamento con obbligo di realizzare parcheggi o autorimesse private nella misura prevista dalle normative vigenti all'interno delle aree di pertinenza dell'edificio in aggiunta agli spazi a parcheggio esistenti, in rapporto alla nuova unità immobiliare nonché alla destinazione d'uso. E' consentita la realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali con funzione abitativa fermo restando la soglia minima di 45 mq di SU. Per tipologie edilizie T1, T3 e T4 è ammessa la riduzione di tale soglia a 40 mq di superficie utile (SU) se l'alloggio dispone di vani accessori all'interno dell'edificio o nel resede di pertinenza di superficie accessoria (SA) non inferiore a 5 mq. Non è consentito ricavare unità abitative mediante utilizzo di immobili esistenti, caratterizzati da materiali di risulta, impropri o fatiscenti e con caratteristiche costruttive prive di valore formale . ”

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme a quanto proposto dal progettista ed accoglie le proposte della Commissione.**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Parzialmente conforme**

Attraverso il proprio lavoro la Commissione propone:

1-al fine di favorire un maggior recupero dell'edificato esistente garantendo condizioni di vivibilità accettabili si ritiene possa essere rivisto il dimensionamento del taglio minimo delle unità abitative residenziali ricavabili in centro storico individuando in 40 mq di SU il taglio minimo di ogni unità abitativa a condizione che venga garantito 45 mq di SE nel rispetto di quanto previsto dal PS;

2-in analogia a quanto previsto per il territorio aperto, per edifici morfologicamente autonomi presenti nei tessuti S1 ed S2 la possibilità di creare unità abitative con un minimo di 45 mq di SE. Si confermano i seguenti tagli minimi: per i tessuti S1 i 70mq di SU, per i tessuti S2 i 60 mq di SU.

3- al fine di favorire un maggior recupero dell'edificato esistente garantendo condizioni di vivibilità accettabili si ritiene possa essere rivisto il dimensionamento del taglio minimo delle unità abitative residenziali ricavabili nei tessuti storici S3, S4, S5, S6 individuando in 45 mq di SU il taglio minimo di ogni unità abitativa;

4- di introdurre nel testo della proposta del progettista riferito alla possibilità di ricavare unità abitative caratterizzati da materiali impropri le seguenti parole: “anche se legittimi”, “in tutto o in parte”e “se non con contestuale riqualificazione dell'immobile”.

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 26 (prot. 13337/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga corretta la tavola PO-06 Centri Urbani – Mercatale eliminando la colorazione del tessuto T4 attualmente posta al di sopra del tratto di strada pubblica esistente in Via Caponnetto a Mercatale in Val di Pesa.

Proposta di controdeduzione del progettista

Preso atto dell'effettiva esistenza del tratto di strada pubblica tra i due lotti PEEP edificati in Via Caponnetto si ritiene accogliere favorevolmente l'osservazione proponendo la **correzione della tavola PO-06 del centro urbano di Mercatale al fine di correggere l'errore.**

- **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 27 (prot. 13357/2019) integrata con osservazione n. 225 prot.17800/2020

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

1- vengano modificati gli articoli 74 e 135 delle Norme del Piano Operativo al fine di un loro chiarimento in merito all'applicazione degli interventi di ripristino ed alle successive destinazione d'uso degli immobili;

2- l'art. 135 prevede la possibilità di poter effettuare interventi di ripristino per quei fabbricati andati diruti successivamente alla schedatura effettuata nel 2003, al fine di poterli ripristinare, superando il grado di intervento consentito dallo specifico valore attribuito dalla scheda, nelle consistenze originarie prevedendone anche il contestuale recupero ai fini abitativi senza dover rispettare i dimensionamenti dati dall'art. 132 comma 14 delle NTA.

Proposta di controdeduzione del progettista

In merito al punto 1):

Dalla lettura combinata degli articoli 73, 74 e 135 delle norme del Piano Operativo adottato sono state riscontrate ripetizioni ed incorenze che richiedono una correzione e maggiore spiegazione.

Alle luce di quanto sopra detto si propongono le seguenti modifiche:

- art. 73 comma 11:

a) successivamente all'ultimo capoverso inserire un nuova alinea :

“L'ubicazione dell'edificio oggetto di ripristino non dovrà discostarsi dall'area dell'originario sedime seppur non coincidente”.

Tale introduzione si rende necessaria al fine di allinearsi a quanto già previsto dall'art. 74 comma 1.

b) successivamente al capoverso sopra detto inserire il seguente alinea.

“ Ai fini del recupero, la consistenza planivolumetrica antecedente il degrado fisico, deve essere rilevabile da elementi strutturali riscontrabili in loco nonché da documentazione grafica e/o fotografica significativa, tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione dell'edificio quali:

- esistenza in sito di parti di edificio rimanenti che consentano, sia planimetricamente (fondazioni) che in alzato, una precisa ed inequivocabile identificazione dello stesso, della sua altezza e delle sue caratteristiche costruttive;

- presentazione, a cura dell'avente titolo, di documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza e alla consistenza planivolumetrica del fabbricato originario, ossia idonea documentazione storica, grafica, fotografica (accatastamenti e rilievi topografici reperibili presso l'Agenzia del territorio; contratti o atti relativi a trasferimenti o costituzione di diritti reali sul bene; documentazione esistente e in deposito presso altri archivi), che ne illustri con chiarezza area di sedime e dimensione sia in alzato che in pianta.”

-art. 74 comma 1:

a) al primo capoverso inserire alla fine “ *eseguiti su immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice*”.

b) inserire un ultimo capoverso contenente:

“Le destinazioni ammesse per l'edificio soggetto a ripristino sono quelle antecedenti al crollo e dimostrate da idonea documentazione in ragione della fedeltà alla configurazione d'origine. Per l'intervento di ripristino si applicano le distanze originarie dai confini e dagli edifici.”

c) successivamente al capoverso sopra detto inserire il seguente alinea.

“ Ai fini del recupero, la consistenza planivolumetrica antecedente il degrado fisico, deve essere rilevabile da elementi strutturali riscontrabili in loco nonché da documentazione grafica e/o fotografica significativa, tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione dell'edificio quali:

- esistenza in sito di parti di edificio rimanenti (ad esempio le fondazioni);

- presentazione, a cura dell'avente titolo, di documentazione inequivocabile in ordine alla ~~preesistenza~~ e alla consistenza originari: planimetria, prospetti, caratteristiche costruttive. La documentazione potrà essere costituita da documenti storici, fotografie, atti catastali, contratti o atti relativi a trasferimenti o altri atti probanti che ne illustrino con chiarezza, sedime, consistenza e cause che hanno comportato la perdita del bene”

- art. 74 comma 2:

- a) modificare il primo capoverso inserendo “ *come richiesta per gli interventi di RIP1*”;
- b) modificare il penultimo capoverso sostituendo “~~come annessi agricoli~~” con “*con uso agricolo*”;
- c) modificare l'ultimo capoverso nel modo seguente “L'intervento di *ripristino* dovrà riproporre tipologie architettoniche della tradizione rurale toscana sia per quanto riguarda l'uso dei materiali che delle finiture *e non potrà superare la dimensione di 30 mq di superficie coperta anche se in loco dovessero essere riscontrate tracce di preesistenza di maggiore dimensione*”.

Tale introduzione si ritiene necessaria per non contrastare con la normativa regionale relativamente alla realizzazione di manufatti amatoriali da realizzare in territorio aperto e riallacersi con l'articolo 122 delle NTA del PO.

- art. 135: sostituire quanto attualmente previsto ai commi 1 e 2 con la seguente nuova formulazione:

“1 Nel caso si riscontrasse la presenza di edifici crollati, demoliti o diruti è possibile ripristinarne la consistenza originaria legittima attraverso i seguenti interventi: :

- ***RED3- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva finalizzata al ripristino, come disciplinato dall'articolo 73 c.11;***
- ***RIP1 – Ripristino di edifici con modifica di sagoma in aree soggette a vincoli di cui al Codice, come disciplinato dall'articolo 74 comma 1;***
- ***RIP2 – Ripristino edifici diruti in territorio aperto, come disciplinato dall'articolo 74 comma 2.***

2. Relativamente agli edifici schedati di cui Allegato 5 delle presenti norme, nel caso in cui successivamente alla schedatura e conseguente attribuzione di valore, si siano verificati crolli determinanti la perdita della consistenza originaria o dell'edificio dovuti all'abbandono o a motivi di calamità naturale, in base alla documentazione presentata dall'avente titolo e previa valutazione dei competenti uffici comunali, sarà verificato il tipo di intervento utile a ricostituire la consistenza originaria dell'edificio che dovrà riproporre caratteristiche tipologiche, formali e costruttive che garantiscano un'elevata qualità progettuale ed architettonica.

Per gli edifici schedati come di rilevante valore (RV) o valore medio (V) potranno essere effettuati solo interventi di ricostruzione finalizzata al ripristino (RED3).

Tutti gli interventi di ripristino dovranno ripristinare anche la destinazione d'uso originaria.

Al termine degli interventi dovrà essere richiesta una nuova schedatura con nuova attribuzione di valore come disciplinato dall'art. 134 delle presenti norme.”

• **PARZIALMENTE FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme accogliendo quanto proposto dal progettista e dalla commissione**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

La Commissione ritiene opportuno:

- introdurre all'articolo 73 comma 11 la frase “L'ubicazione dell'edificio oggetto di ricostruzione non dovrà discostarsi dall'area dell'originario sedime seppur non coincidente” in analogia a quanto già previsto all'articolo 74 comma 1;
- introdurre all'articolo 74 comma 1 il riferimento alla “consistenza originaria o preesistente al crollo”;
- introdurre all'articolo 74 comma 2 la frase : “L'ubicazione dell'edificio oggetto di ripristino non dovrà discostarsi dall'area dell'originario sedime seppur non coincidente”.
- consentire il ripristino RIP2 di 50 mq in analogia a quanto previsto all'articolo 118 per annessi agricoli che non raggiungono i requisiti per la presentazione del Programma Aziendale con altezza di 2,50 ml.

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 28 (prot. 13382/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO e la VAS)

L'osservazione chiede che:

vengano apportate le seguenti modifiche alle scheda n.2064:

- correzione di un errore tra la pagina 2 e la pagina 3 della scheda rispetto al valore attribuito all'edificio C. E' corretto il valore medio.
- venga modificato il numero civico scritto sulla scheda perchè sbagliato e che venga modificato il toponimo in: Castello Il Palagio Via Campoli 96-98;
- venga corretta la tavola All_3_VAS, in quanto è stata disegnata una siepe che in realtà non esiste;

Proposta di controdeduzione del progettista

Verificato quanto segnalato procederemo alla **correzione degli errori segnalati della scheda n. 2064 dell'Allegato PO_edifici_Ta e della tavola All_3_VAS del Piano Operativo.**

- **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 29 (prot. 13393/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

1. vengano modificate le Norme del Piano Operativo in quelle parti in cui, riferendosi alla realizzazioni di volumi pertinenziali si faccia riferimento alla Superficie Utile SU anziché alla Superficie Accessoria SA come da DPGR 39/R/2018;
2. venga modificato il limite dimensionale previsto dalle norme per le superfici accessorie nei tessuti contemporanei (adesso previsto in 10 mq) estendendolo al 20% del volume del fabbricato;
3. venga consentita la realizzazione di volumi pertinenziali anche nei tessuti T4;
4. venga modificato l'art. 92 comma 3 lettera d) delle norme del PO al fine di rendere più chiaro il dimensionamento di tettoie o pergolati ad uso parcheggio nei resedi di pertinenza dei tessuti contemporanei.

Proposta di controdeduzione del progettista

In merito al punto 1): L'errore è già stato riscontrato da altre osservazioni e sarà corretto sostituendo, per gli interventi pertinenziali, il parametro della SU con la SA.

- FAVOREVOLE

In merito al punto 2) e 3):

Estendere al 20% del volume dell'edificio principale il parametro per il dimensionamento degli interventi pertinenziali in modo generico per tutti i tessuti comporta la necessità di risolvere varie problematiche.

Innanzitutto non tutti i tessuti sono composti di edifici mono o bifamiliari dotati di un resede idoneo ad accogliere manufatti pertinenziali. Alcuni tessuti sono composti da edifici condominiali con più appartamenti per piano con disponibilità di lotti di superfici ridotte per la realizzazione di manufatti di tipo pertinenziale.

Inoltre in casi come quello sopra citato potrebbe essere complicato identificare, avendo come parametro di legge la volumetri dell'intero edificio, un criterio per attribuire le superfici accessorie ai vari appartamenti.

Successivamente ad riscontro fatto fra le varie tipologie edilizie è stato possibile verificare che:

- all'interno dei tessuti T1 si possono trovare prevalentemente edifici di tipo condominiale di due o tre piani fuori terra posizionati in resedi di pertinenza di tipo condominiale di modeste dimensioni;
- all'interno dei tessuti T2 si trovano prevalentemente villini di tipo mono e bifamiliare con ampie aree di pertinenza;
- all'interno dei tessuti T3 si trovano prevalentemente edifici di tipo condominiale realizzati attraverso piani PEEP che hanno resedi di modeste dimensioni a volte di tipo condominiale a volte di proprietà esclusiva;
- all'interno dei tessuti T4 si trovano prevalentemente tipologie di tipo condominiale pluripiano di recenti lottizzazioni ma possono trovarsi anche edifici più piccoli di recente edificazione;

Sulla base dell'analisi sopra effettuata, ritenendo accogliere la richiesta di aumentare le superfici degli interventi pertinenziali, si propone di modificare la norma consentendo la realizzazione di manufatti pertinenziali delle seguenti superfici accessorie:

- T1: 15 mq
- T2: 20 mq
- T3 e T4: 15 mq ad esclusione degli edifici condominiali pluripiano con numero di piani destinati a residenza superiore a due.

Si rileva inoltre l'opportunità di consentire di progettare l'ubicazione del manufatto pertinenziale sulla base delle diverse situazioni eliminando l'obbligo della sola realizzazione sul fronte tergale.

- PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Sulla base di quanto sopra detto si propone di sostituire:

-il comma 6 dell'articolo 93 nel modo seguente:

“realizzazione di interventi pertinenziali a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento, all'interno del suo resede o in aderenza all'edificio principale *delle seguenti superfici accessorie:*

- T1: 15 mq
- T2: 20 mq
- T3 e T4: 15 mq ad esclusione degli edifici condominiali ~~pluripiano~~ con numero di piani destinati a residenza superiore a due.

Tali interventi possono essere eseguiti anche mediante demolizione di manufatti accessori legittimi, incongrui per materiali costruttivi e dimensioni, e loro successiva ricostruzione. Il volume dell'opera pertinenziale non deve essere superiore al 20 per cento della volumetria complessiva dell'edificio principale di riferimento. *L'intervento dovrà inserirsi in modo coerente rispetto all'area di pertinenza all'interno della quale verrà realizzato preferibilmente su fronti tergalì e non visibili dalla pubblica via.*"

-il comma 6 dell'articolo 94 nel modo seguente:

“realizzazione di interventi pertinenziali a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento, all'interno del suo resede o in aderenza all'edificio principale *delle seguenti superfici accessorie:*

- T1: 15 mq
- T3: 15 mq ad esclusione degli edifici condominiali ~~pluripiano~~ con numero di piani destinati a residenza superiore a due.

Tali interventi possono essere eseguiti anche mediante demolizione di manufatti accessori legittimi, incongrui per materiali costruttivi e dimensioni, e loro successiva ricostruzione. Il volume dell'opera pertinenziale non deve essere superiore al 20 per cento della volumetria complessiva dell'edificio principale di riferimento. *L'intervento dovrà inserirsi in modo coerente rispetto all'area di pertinenza all'interno della quale verrà realizzato preferibilmente su fronti tergalì e non visibili dalla pubblica via.*”;

-il comma 6 dell'articolo 95 nel modo seguente:

“realizzazione di interventi pertinenziali a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento, all'interno del suo resede o in aderenza all'edificio principale *delle seguenti superfici accessorie:*

- T1: 15 mq
- T2: 20 mq
- T3 e T4: 15 mq ad esclusione degli edifici condominiali ~~pluripiano~~ con numero di piani destinati a residenza superiore a due.

Tali interventi possono essere eseguiti anche mediante demolizione di manufatti accessori legittimi, incongrui per materiali costruttivi e dimensioni, e loro successiva ricostruzione. Il volume dell'opera pertinenziale non deve essere superiore al 20 per cento della volumetria complessiva dell'edificio principale di riferimento. *L'intervento dovrà inserirsi in modo coerente rispetto all'area di pertinenza all'interno della quale verrà realizzato preferibilmente su fronti tergalì e non visibili dalla pubblica via.*”;

-il comma 6 dell'articolo 96 nel modo seguente:

“realizzazione di interventi pertinenziali a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento, all'interno del suo resede o in aderenza all'edificio principale *delle seguenti superfici accessorie:*

- T1: 15 mq
- T2: 20 mq
- T4: 15 mq ad esclusione degli edifici condominiali ~~pluripiano~~ con numero di piani destinati a residenza superiore a due.

Tali interventi possono essere eseguiti anche mediante demolizione di manufatti accessori legittimi, incongrui per materiali costruttivi e dimensioni, e loro successiva ricostruzione. Il volume dell'opera pertinenziale non deve essere superiore al 20 per cento della volumetria complessiva dell'edificio principale di riferimento. *L'intervento dovrà inserirsi in modo coerente rispetto all'area di pertinenza all'interno della quale verrà realizzato preferibilmente su fronti tergalì e non visibili dalla pubblica via.*”;

-il comma 6 dell'articolo 97 nel modo seguente:

“realizzazione di interventi pertinenziali a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento, all'interno del suo resede o in aderenza all'edificio principale *delle seguenti superfici accessorie:*

- T1: 15 mq

Tali interventi possono essere eseguiti anche mediante demolizione di manufatti accessori legittimi, incongrui per materiali costruttivi e dimensioni, e loro successiva ricostruzione. Il volume dell'opera pertinenziale non deve essere superiore al 20 per cento della volumetria complessiva dell'edificio principale di riferimento. *L'intervento dovrà inserirsi in modo coerente rispetto all'area di pertinenza all'interno della quale verrà realizzato preferibilmente su fronti tergalì e non visibili dalla pubblica via.*”;

-il comma 6 dell'articolo 98 nel modo seguente:

“realizzazione di interventi pertinenziali a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento, all'interno del suo resede o in aderenza all'edificio principale *delle seguenti superfici accessorie:*

- T1: 15 mq
- T2: 20 mq
- T3: 15 mq ad esclusione degli edifici condominiali ~~pluripiano~~ con numero di piani destinati a residenza superiore a due.

Tali interventi possono essere eseguiti anche mediante demolizione di manufatti accessori legittimi, incongrui per materiali costruttivi e dimensioni, e loro successiva ricostruzione. Il volume dell'opera pertinenziale non deve essere superiore al 20 per cento della volumetria complessiva dell'edificio principale di riferimento. *L'intervento dovrà inserirsi in modo coerente rispetto all'area di pertinenza all'interno della quale verrà realizzato preferibilmente su fronti tergalì e non visibili dalla pubblica via.*”;

-il comma 6 dell'articolo 99 nel modo seguente:

“realizzazione di interventi pertinenziali a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento, all'interno del suo resede o in aderenza all'edificio principale *delle seguenti superfici accessorie:*

- T1: 15 mq
- T3 e T4: 15 mq ad esclusione degli edifici condominiali pluripiano.

Tali interventi possono essere eseguiti anche mediante demolizione di manufatti accessori legittimi, incongrui per materiali costruttivi e dimensioni, e loro successiva ricostruzione. Il volume dell'opera pertinenziale non deve essere superiore al 20 per cento della volumetria complessiva dell'edificio principale di riferimento. *L'intervento dovrà inserirsi in modo coerente rispetto all'area di pertinenza all'interno della quale verrà realizzato preferibilmente su fronti tergalì e non visibili dalla pubblica via.*”;

-il comma 6 dell'articolo 100 nel modo seguente:

“realizzazione di interventi pertinenziali a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento, all'interno del suo resede o in aderenza all'edificio principale *delle seguenti superfici accessorie:*

- T2: 20 mq

Tali interventi possono essere eseguiti anche mediante demolizione di manufatti accessori legittimi, incongrui per materiali costruttivi e dimensioni, e loro successiva ricostruzione. Il volume dell'opera pertinenziale non deve essere superiore al 20 per cento della volumetria complessiva dell'edificio principale di riferimento. *L'intervento dovrà inserirsi in modo coerente rispetto all'area di pertinenza all'interno della quale verrà realizzato preferibilmente su fronti tergalì e non visibili dalla pubblica via.*”.

In merito al punto 4):

Si accoglie quanto osservato proponendo la modifica dell'articolo 92 comma 3 lettera d) secondo punto nel modo seguente:

“- La superfici accessorie delle tettoie non potranno superare i 25 mq di superficie coperta per ogni unità immobiliare a condizione che vengano rispettate le distanze e superfici permeabili previste dalla normativa vigente”.

Relativamente alla realizzazione dei pergolati si ritiene che non sia necessario inserire un dimensionamento specifico in quanto, se realizzati nel resede di pertinenza, non rilevano ai fini dei parametri urbanistici.

•PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Parere della Giunta Comunale

•Conforme a quanto proposto dal progettista ed accoglie le proposte della Commissione.

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

• Conforme

La Commissione per i tessuti T3 e T4 propone di sostituire la parola pluripiano con “numero di piani destinati a residenza superiore a due” al fine di una più chiara applicazione della norma.

La Commissione ha verificato che, sulla base dell'accoglimento di alcune osservazioni e che in seguito al proprio lavoro nelle diverse sedute, è consentita la realizzazione di superfici accessorie in tutti i tessuti urbani sia di tipo storico che di tipo contemporaneo.

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.
ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 30 (prot. 13398/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga modificata la tavola PO_PO 9.1 Sud, riguardante il territorio aperto, rispetto all'area di proprietà esistente al margine a monte dell'abitato del Bargino in quanto, la classificazione E1 prevista dal Piano Operativo per l'area non risulta congrua per le seguenti motivazioni:

- i terreni non ricadono all'interno delle aree a bosco individuate dal PIT/PPR;
- le aree sono parzialmente escluse dalla struttura agro-forestale di cui alla tavola PS-Po1_B;
- i terreni non ricadono in aree soggette a vincolo paesaggistico come da tavola PS-QC9;
- i terreni non ricadono in aree di protezione paesistica e/o ambientale di cui alle invarianti del PTC come da tavola PS- QC13;

Tale modifica oltre per incongruità viene richiesta al fine di realizzare una cantina utile all'azienda agricola, ad oggi intervento non consentito nelle zone E1, fatto salvo (art. 110 comma 5 e 6) "che sia dimostrata l'effettiva impossibilità di loro ubicazione in terreni di proprietà posti altrove."

L'osservazione chiede quindi che anziché essere classificata come zona agricola E1 l'area individuata sia classificata come zona E2.

Proposta di controdeduzione del progettista

Preso atto di quanto evidenziato si precisa quanto segue:

- 1- la possibilità di realizzare un cantina per un'azienda agricola è disciplinata dalla normativa regionale vigente e condizionata alla presentazione di un PAPMAA;
- 2- l'area di cui si chiede la modifica di classificazione è posizionata in situazione di confine fra l'abitato del Bargino e la campagna adiacente ma, per lo stato dei luoghi esistente, e' più propriamente configurabile come un'area agricola periurbana che necessita di un suo miglioramento di qualità funzionale ed estetico-percettiva. Si ritiene di condividere la non congrua classificazione E1 dell'area prevista dal Piano Operativo adottato, ma si propone di classificare l'area come area agricola E3- area periurbana al fine di consentirne una sua riqualificazione anche con interventi connessi all'attività agricola.

- **PARZIALMENTE FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.
FAVOREVOLI n.
CONTRARI n.
ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 32 (prot. 13455/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

in fase di approvazione del PO venga inserita una possibilità edificatoria al fine di poter realizzare una nuova edificazione residenziale per necessità familiari di circa 400 mq di SUL sulle particelle n.413, 285 e 286 del foglio di mappa catastale n. 59 del Comune di San Casciano.

Proposta di controdeduzione del progettista

Relativamente all'ampliamento del territorio urbanizzato comportante modifica al perimetro contenuto nel Piano Strutturale si esprime parere negativo in quanto l'accoglimento risulterebbe in contrasto con quanto disciplinato dall'art. 4 della L.R. 65/2014 e s.m.i e con i criteri contenuti nella Relazione Generale del PS secondo i quali è stato individuato il perimetro del territorio urbanizzato.

L'area presenta una forte connotazione di ruralità con presenza di colture di pregio (oliveti e vigneti) e la previsione di una ulteriore edificazione andrebbe ad occludere un varco verso il paesaggio circostante ancora esistente e godibile dalla pubblica via.

- **CONTRARIO**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 33 (prot. 13456/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

che venga prevista una nuova viabilità pubblica ad esclusivo servizio della zona produttiva esistente in Via San Vito di Sotto al fine di alleggerire il traffico sull'esistente viabilità. Propone di prevedere la nuova viabilità lungo il margine esterno delle aree produttive verso la zona agricola esistente, con accesso da Via Borromeo esternamente al perimetro del territorio urbanizzato.

Proposta di controdeduzione del progettista

Le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato come definito dall'art. 4 della LR 65/2014 e s.m.i sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione.

Le opere pubbliche che l'Amministrazione Comunale ha previsto di realizzare nel quinquennio di validità del Piano Operativo adottato sono quelle già rappresentate dagli elaborati del Piano.

Fatte salve le verifiche di fattibilità dell'intervento relativamente alle pericolosità ed alle infrastrutture presenti nell'area proposta, nonché le verifiche necessarie al corretto inserimento paesaggistico dell'intervento ricadente all'interno di aree vincolate ai sensi del Codice del Paesaggio, l'eventuale accoglimento dell'osservazione da parte dell'Amministrazione Comunale, comporterà, subordinatamente al parere favorevole della Conferenza di copianificazione regionale, l'adozione della nuova previsione.

Si rimanda al Consiglio Comunale la decisione in merito alla presente osservazione.

Parere della Giunta Comunale

- **Non è nella programmazione del prossimo quinquennio la realizzazione della viabilità richiesta**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 34 (prot. 13457/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

che venga prevista una nuova viabilità pubblica ad esclusivo servizio della zona produttiva esistente in Via San Vito di Sotto al fine di alleggerire il traffico sull'esistente viabilità. Propone di prevedere la nuova viabilità lungo il margine esterno delle aree produttive verso la zona agricola esistente, con accesso da Via Borromeo esternamente al perimetro del territorio urbanizzato.

Proposta di controdeduzione del progettista

Le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato come definito dall'art. 4 della LR 65/2014 e s.m.i sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione.

Le opere pubbliche che l'Amministrazione Comunale ha previsto di realizzare nel quinquennio di validità del Piano Operativo adottato sono quelle già rappresentate dagli elaborati del Piano.

Fatte salve le verifiche di fattibilità dell'intervento relativamente alle pericolosità ed alle infrastrutture presenti nell'area proposta, nonché le verifiche necessarie al corretto inserimento paesaggistico dell'intervento ricadente all'interno di aree vincolate ai sensi del Codice del Paesaggio, l'eventuale accoglimento dell'osservazione da parte dell'Amministrazione Comunale, comporterà, subordinatamente al parere favorevole della Conferenza di copianificazione regionale, l'adozione della nuova previsione.

Si rimanda al Consiglio Comunale la decisione in merito alla presente osservazione.

Parere della Giunta Comunale

- **Non è nella programmazione del prossimo quinquennio la realizzazione della viabilità richiesta**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 35 (prot. 13459/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga consentito il recupero di volumi tecnici (cavedi, vani interclusi e scannafossi) al fine di poterli utilizzare come vani accessori. Chiede inoltre di inserire una norma che consenta una saturazione dei lotti di pertinenza degli edifici esistenti, con le sole limitazioni dettate dalle normative vigenti in materia di distanze, aree permeabili, parcheggi e normativa sismica.

Proposta di controdeduzione del progettista

Benché le scelte urbanistiche generali rientrino nell'ampia discrezionalità dell'Amministrazione Comunale, la pianificazione comunale non può non rispettare le normative di settore nazionali e regionali vigenti.

Le possibilità edificatorie dei lotti non possono essere normate genericamente ma devono essere puntualmente verificate nel rispetto della LR 65/2014 e s.m.i nonché delle pericolosità presenti, oltre ovviamente al rispetto delle norme sulle distanze, parcheggi, permeabilità già citate dall'osservante.

Il DPGR 39/R/2018 disciplina le caratteristiche dei vani sulla base della loro altezza ed interrimento.

Il recupero accessorio o utile di un vano non può quindi prescindere da quanto dettato dalla normativa regionale ed igienico-sanitaria.

Le norme del Piano Operativo hanno previsto, nel rispetto delle normative vigenti, sia modalità di recupero ed ampliamento degli edifici esistenti sia nuove possibilità edificatorie.

• CONTRARIO

Parere della Giunta Comunale

• Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

• Conforme

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 36 (prot. 13468/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PS e PO)

L'osservazione chiede che:

1) venga inserita all'interno del Piano Operativo adottato una nuova area di espansione residenziale a Chiesanuova da ubicarsi sui terreni agricoli che si affacciano su Via Volterrana nel tratto compreso tra Via Palastra e Via Guido Rossa.

2) Non vengono indicati quantitativi edificatori specifici per la nuova area di espansione residenziale ma viene proposto di trasformare l'area attualmente oggetto della scheda di trasformazione ATPA1.2 in area per Edilizia Economica e Popolare (PEEP) da assegnare mediante procedura ristretta/vincolata a persone di Chiesanuova in base a specifica graduatoria.

Proposta di controdeduzione del progettista

1) L'ampliamento e modifica del perimetro del territorio urbanizzato comporta modifica al contenuto nel Piano Strutturale, si esprime parere negativo in quanto l'accoglimento risulterebbe in contrasto con quanto disciplinato dall'art. 4 della L.R. 65/2014 e s.m.i e con i criteri contenuti nella Relazione Generale del PS secondo i quali è stato individuato il perimetro del territorio urbanizzato.

L'area ricade in vincolo paesaggistico ai sensi del DM 31/01/1966. Presenta una forte connotazione di ruralità con presenza di colture di pregio (oliveti) e la previsione di una ulteriore edificazione andrebbe ad occludere un varco verso il paesaggio circostante ancora esistente e godibile dalla pubblica via risultando in contrasto con le prescrizioni contenute nella specifica scheda di vincolo del PIT con valenza di piano paesaggistico.

2) L'Amministrazione per mezzo dell'ampia discrezionalità pianificatoria riconosciuta dal consolidato orientamento giurisprudenziale, ha ritenuto più opportuno, per lo sviluppo e la valorizzazione della frazione di Chiesanuova, agire tramite il comparto di trasformazione urbana ATPA1.2 anziché ricorrere allo strumento del PEEP.

- **CONTRARIO**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 37 (prot. 13472/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

Venga effettuata la schedatura di una voliera esistente sotto la Villa lato EST. Se ne propone l'attribuzione di rilevante valore RV.

Proposta controdeduzione del progettista

Si accoglie la richiesta di nuova schedatura del manufatto. E' stato effettuato un sopralluogo e sono stati esaminati i documenti dalla Commissione Comunale per il paesaggio. Dalle verifiche fatte sulla tipologia architettonica del manufatto, i materiali utilizzati, lo stato di conservazione e l'ubicazione rispetto alla Villa si ritiene che per il manufatto si congrua l'attribuzione di valore nullo (N).

- **PARZIALMENTE FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 38 (prot. 13473/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga fatta una scheda per un edificio reinvenuto tra i rovi ed utilizzato come cisterna di raccolta acque di tipo meteorico. Edificio in muratura esistente già dal 1965, rappresentato nel foglio di mappa catastale 49 particella 15, necessita di interventi di ristrutturazione di tipo ricostruttivo in quanto si trova in pessime condizioni di conservazione. Si propone l'attribuzione di rilevante valore RV.

Proposta controdeduzione del progettista

Si accoglie la richiesta di nuova schedatura del manufatto. E' stato effettuato un sopralluogo e sono stati esaminati i documenti dalla Commissione Comunale per il paesaggio. Dalle verifiche fatte sulla tipologia architettonica del manufatto, i materiali utilizzati, lo stato di conservazione e l'ubicazione rispetto alla Villa si ritiene che per il manufatto sia congrua l'attribuzione di valore compatibile con il contesto ambientale CCA.

- **PARZIALMENTE FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 39 (prot. 13474/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga effettuata la schedatura di due edifici esistenti utilizzati fino agli anni ottanta come acquedotto, rappresentati al foglio di mappa 49 particelle n. 212 e 213. I due edifici già esistenti dal 1954 risultano realizzati con materiali scadenti ed essendo in cattive condizioni necessitano di interventi di ristrutturazione ricostruttiva. Si propone l'attribuzione di rilevante valore RV.

Proposta controdeduzione del progettista

Si accoglie la richiesta di nuova schedatura del manufatto. Sono stati esaminati i documenti dalla Commissione Comunale per il paesaggio. Dalle verifiche fatte sulla tipologia architettonica del manufatto, i materiali utilizzati, lo stato di conservazione e l'ubicazione rispetto alla Villa si ritiene che per il manufatto sia congrua l'attribuzione di valore compatibile con il contesto ambientale CCA

- **PARZIALMENTE FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 40 (prot. 1375/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga schedato un manufatto esistente destinato a Lavatoio indenticato nel foglio di mappa 49 alla particella 205 già presente dal 1965. Si propone l'attribuzione del valore rilevante RV.

Proposta controdeduzione del progettista

Si accoglie la richiesta di nuova schedatura del manufatto. E' stato effettuato un sopralluogo e sono stati esaminati i documenti dalla Commissione Comunale per il paesaggio. Dalle verifiche fatte sulla tipologia architettonica del manufatto, i materiali utilizzati, lo stato di conservazione e l'ubicazione rispetto alla Villa si ritiene che per il manufatto sia congrua l'attribuzione proposta di rilevante valore RV.

- **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 41 (prot. 13476/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga chiarito l'articolo 140 comma 18 in merito all'obbligo di realizzare campi da tennis in terra rossa o prato ma impermeabili in quanto in contraddizione fra loro. Si chiedono inoltre specifiche sull'innaffiatura per le quali vengono indicate quelle delle piscine.

Proposta di controdeduzione del progettista

Riscontrata l'effettiva presenza di incongruenze si propone di modificare l'articolo 140 comma 18 nel modo seguente:

“I campi da tennis devono essere realizzati in terra rossa o prato ed essere completamente permeabili. Per le modalità di approvvigionamento idrico necessarie all'innaffiatura si dovrà provvedere senza ricorrere alla rete acquedottistica pubblica”

- **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 42 (prot. 13477/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga modificato l'art.140 comma 9 nel quale non viene fatto riferimento alla classe di pericolosità geologica e idraulica entro la quale sia possibile la realizzazione delle piscine. E' richiesto un chiarimento in merito alla fattibilità di tali manufatti.

Proposta di controdeduzione del progettista

Quanto osservato è già stato oggetto di altre osservazioni si rimanda alla versione definitiva delle norme.

- **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 43 (prot. 13479/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga modificato l'art. 145 delle norme del Piano Operativo riguardante le recinzioni nel modo seguente:

- consentire l'installazione di recinzioni fino ad un'altezza di ml 1,80 (compreso l'interramento) su tutto il territorio per ogni esigenza e non solo in riferimento ai vigneti o colture di pregio. L'installazione dovrà essere motivata, documentata e dovranno essere fornite forme di garanzia al Comune;
- prevedere l'installazione di rete annodata a larghezza fissa (cm 15,2) ed altezza e diametro del filo variabili (modello crapal). Non ne fa parte la maglia sciolta né la rete elettrosaldata. Tale tipo di rete meglio si adatta alle necessità sia agricole che di difesa dagli animali (cinghiali e caprioli) ed è migliore dal punto di vista dell'impatto paesaggistico. Prevedere che la maglia più alta sia in alto anziché in basso in quanto più resistente ed interrabile. La piccola fauna può passare attraverso appositi passaggi realizzati alla base della rete con ampiezza 20 x 20 cm posti ad una distanza di 30/50 m uno dall'altro.
- Prevedere l'uso di pali in legno o in ferro in aree (bosco) poco visibili;
- Prevedere di lasciare passaggi e aperture (cancelletti, scalette etc) per il passaggio pedonale in presenza di percorsi (sentieri, vie di accesso, radure, etc) ma non ad una distanza prefissata in quanto a volte non realizzabile perché corrispondente a luoghi non accessibili;
- Prevedere, in corrispondenza di strade carrabili, anziché l'installazione di cancelli, l'installazione di griglie a terra realizzate in modo da non pregiudicare la pubblica incolumità;

Proposta di controdeduzione del progettista

Attraverso il proprio contributo al Piano Operativo la Soprintendenza, riguardo agli interventi nel territorio rurale, ha raccomandato un maggior coordinamento con il PIT/PPR riportando a titolo di esempio le recinzioni *“le NTA prevedono la possibilità di realizzare recinzioni agricole alte fino a 2,00 mt, introducendo evidentemente elementi potenzialmente estranei all'immagine consolidata del paesaggio agricolo locale, ed oggettivamente portatori di effetti di distonia ed interferenza; né d'altra parte, il riservare tali tipi di impianto soltanto alle aree esterne ai vincoli, equivarrebbe a garantire profili qualitativamente elevati in termini di percezione del paesaggio rurale”*.

Il PIT/PPR, nelle specifiche schede di vincolo, pone come obiettivi da inserire negli strumenti di pianificazione comunale quello di *“regolare le nuove recinzioni, con particolare riferimento al territorio rurale, garantendo l'intervisibilità e il passaggio della piccola fauna al fine di mantenere l'ecosistema, evitando altresì l'impiego di fondazioni continue”*.

Nel corso di questi ultimi anni la Soprintendenza relativamente alle pratiche di autorizzazione paesaggistica con parere vincolante obbligatorio ha prescritto su specifici interventi un'altezza massima pari a 1,60 ml.

La questione relativa all'installazione delle recinzioni in territorio aperto funzionali alle pratiche agricole pone l'attenzione su due interessi di grande importanza che non possono non essere esaminati con attenzione: quello paesaggistico e quello economico delle aziende agricole.

L'osservazione prende in esame vari aspetti:

1. altezza delle recinzioni;
2. tipologia di recinzione;
3. tipologia di pali posti a sostegno delle recinzioni;
4. disciplina dei passaggi da lasciare in corrispondenza di percorsi o strade;

Attualmente l'articolo 145 delle NTA disciplina l'installazione di recinzioni in territorio aperto sia a servizio di aziende agricole sia per tutte le altre destinazioni collocate o collocabili in territorio aperto.

In particolare:

- il comma 4 prevede che *“le recinzioni dovranno improntarsi alle tipologie tradizionali, privilegiando nelle vicinanze degli immobili le soluzioni del tipo a muretto basso realizzato con materiali tradizionali e comunque per un'altezza massima di 60 cm”*;

- il comma 5 prevede che *“nei tratti distanti dalle abitazioni, potranno essere previste recinzioni a rete metallica con pali in legno, trattati con materiali atossici, almeno in testa ai filari o in ferro zincato, di altezza non superiore a 1,50 ml. La tipologia di rete usata dovrà consentire il transito della piccola fauna selvatica senza costituire barriera”*;

- il comma 7 prevede che, “nel solo caso di protezione dei vigneti e frutteti dalla fauna selvatica, sia possibile installare recinzioni di altezza massima di 2,00 ml a condizione che i supporti siano in pali di legno e che la tipologia di recinzione contemperassi insieme all'esigenza di protezione la necessità di non costruire ostacolo alla fruizione visiva del territorio.

Si rilevano alcune incongruenze ed inesattezze che richiedono, al fine di una migliore comprensione della norma, la necessità di apportare alcune modifiche anche in relazione al contributo presentato dalla Soprintendenza ed in accoglimento della presente osservazione. Inoltre risulta opportuno distinguere in modo più chiaro quali caratteristiche tipologiche e dimensionali debbano avere le recinzioni funzionali alla protezione di colture e quali debbano avere le recinzioni funzionali alla protezione dei resedi urbani delle abitazioni e delle attività economiche presenti nel territorio aperto.

A tale fine si propone di riscrivere i commi 4, 5 e 6 dell'articolo 145 nel seguente modo:

“4. Recinzioni di resedi ~~urbani~~ delle abitazioni

Oltre a quanto previsto dall'art. 138, e' consentita per necessità di sicurezza l'installazione di recinzione a delimitazione del resede urbano dell'edificio principale. Per i Complessi edilizi si rimanda a quanto previsto dall'art. 132 comma 14 e successivi delle presenti norme.

La recinzione potrà essere realizzata:

1- mediante installazione di rete a maglia sciolta o rete di tipo annodato modello capral con interposti pali in legno, ferro o corten aventi altezza massima di 1,50 ml.

2- mediante realizzazione di muretto in materiali tradizionali con un'altezza massima di 60 cm con sovrastante installazione di rete aventi le stesse caratteristiche sopra detta. L'altezza complessiva non potrà superare 1,50 ml di altezza.

Entrambe i tipi di recinzione potranno essere schermati mediante utilizzo di siepi di essenze autoctone.

È vietato il frazionamento incontrollato ed indifferenziato dei resedi derivanti da frazionamenti comportanti parcellizzazione degli spazi con recinzioni, siepi o altro materiale.

La realizzazione di cancelli di ingresso dovrà avvenire nel rispetto del codice della strada. I cancelli potranno essere in legno o ferro di dimensioni limitate in altezza e larghezza, di disegno lineare o con caratteristiche tipologiche rapportate all'edificio principale o al contesto di riferimento.

Il Regolamento Edilizio potrà dettare ulteriori specifiche.

5. Recinzioni a protezione delle colture dalla fauna selvatica

Per la protezione dalla fauna selvatica, di vigneti e frutteti è consentita l'installazione di recinzioni con rete di tipo annodato modello capral (non è consentita la rete elettrosaldata né la maglia sciolta) di larghezza fissa 15,2 cm con interposti pali in legno, ferro o corten. L'altezza delle recinzioni non dovrà superare 1,60 ml lungo le strade di qualsiasi natura, in corrispondenza di punti panoramici significativi, in corrispondenza di beni monumentali garantendo l'intervisibilità e il passaggio. E' consentita un'altezza massima di 1,80 ml ove per orografia del terreno, la recinzione non sia visibile non comportando effetti di distonia ed interferenza con il paesaggio. Le altezze devono intendersi escluse dal loro interrimento. E' vietata la realizzazione di fondazioni continue.

A garanzia del passaggio della fauna è prescritta la realizzazione di aperture nella rete sopra descritta di almeno 20 x 20 cm ogni 30- 50 metri di recinzione.

La realizzazione di recinzioni all'interno del bosco è consentita esclusivamente in conformità a quanto disposto dalle normative forestali vigenti.

Per la protezione dalla fauna selvatica degli oliveti di primo impianto è consentita l'installazione di recinzioni aventi le stesse caratteristiche e prescrizioni sopra dette per i vigneti. L'installazione potrà essere mantenuta solo per il tempo necessario allo sviluppo della pianta.

Per particolari tipologie di coltivazioni che necessitano di tutela, l'Amministrazione Comunale, valuterà l'opportunità di consentire l'installazione di recinzioni, previa verifica con gli uffici comunali competenti. Le recinzioni potranno essere realizzate con le caratteristiche di cui al presente comma e la loro richiesta dovrà contenere l'asseverazione da parte di un tecnico abilitato competente attestante le motivazioni e le necessità per le quali si richiede l'installazione.

Al cessare della necessità di protezione delle colture indicate dalla fauna selvatica, le recinzioni dovranno essere interamente rimosse da parte del proprietario del terreno o da soggetto da lo stesso indicato.

Il Regolamento Edilizio potrà dettare ulteriori specifiche.

6. Recinzioni a protezione di attività diverse da quelle di cui ai commi 4 e 5

A protezioni di attività collocate in territorio aperto è consentita, per necessità di sicurezza, la realizzazione di recinzioni a delimitazioni delle specifiche aree di pertinenza. Le recinzioni potranno essere genericamente realizzate facendo ricorso alla rete a maglia sciolta o annodata di tipo capral e di altezza massima di 1,50 ml con interposti pali in ferro o corten anche mediante realizzazione di muretto di altezza non superiore a 60 cm. Tipologie ed altezze diverse potranno essere installate su dimostrata necessità previa valutazione degli uffici comunali competenti.

A protezione di coltivazioni ortive è consentita la realizzazione di recinzioni di tipo annodato con altezza massima di 1,00 ml con interposti pali in legno, ferro o corten senza ricorrere a fondazioni continue. E' possibile realizzare piccole staccionate in legno.

A protezione degli animali potranno essere realizzate recinzioni a delimitazione di aree loro destinate con le caratteristiche di cui all'art. 123 comma 11 oppure è consentita la realizzazione di staccionate in legno.

A protezione di infrastrutture ed impianti tecnologici sia pubblici che privati è consentita l'installazione di reti di recinzioni di tipologia ed altezze ritenute necessarie sulla base della tipologia di impianto, collocazione e funzionalità.”

Per riguarda la tipologia di elementi da installare in corrispondenza di strade si propone di modificare il comma 3 dell'art. 145 al fine di dettagliarne le caratteristiche tipologiche:

Al termine dell'ultimo periodo inserire:

“Su strade vicinali carrabili diverse da quelle di uso pubblico, in caso di dimostrata impossibilità di trovare soluzioni alternative, può essere valutata l'opportunità di installare specifiche griglie a terra che impediscono il passaggio di animali ma non di persone e macchine. L'installazione dovrà garantire la totale incolumità delle persone e degli animali.”

Al primo rigo dopo la parola “recinzioni” inserire la parola “cancelli”.

Si ritiene inoltre opportuno inserire un nuovo comma 7:

“Nel caso di realizzazione di recinzioni in modo difforme da quanto previsto dalle presenti norme saranno applicati i procedimenti sanzionatori previsti dalle normative vigenti”.

La suddetta proposta dovrà essere valutata in sede di conferenza paesaggistica. Si rimanda pertanto alla versione definitiva della norma.

• PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Parere della Giunta Comunale

- Conforme accogliendo quanto proposto dal progettista e dalla Commissione**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

La commissione propone:

1- di sostituire il termine resedi urbani con resedi catastali dell'art. 145 comma 4.

2- di eliminare all'art. 145 comma 4 e ove in altro altricolo se ne riscontrasse la presenza la frase: ~~“È vietato il frazionamento incontrollato ed indifferenziato dei resedi derivanti da frazionamenti comportanti parcellizzazione degli spazi con recinzioni, siepi o altro materiale.~~

- Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 44 (prot. 13480/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

- A) sia modificata la scheda 6012 degli edifici in territorio aperto al fine di revisionare il valore attribuito ai seguenti edifici:
- 1- edificio A: si chiede che venga dettagliato il valore dei singoli edifici individuati con la lettera A dividendo la villa/fattoria dal granaio nel modo seguente:
A1- Villa/fattoria classificata di rilevante valore RV
A2- Granaio modificare da rilevante valore RV a valore medio V
 - 2- edificio B limonaia: modificare da rilevante valore RV a valore medio V
 - 3- edificio C casa colonica (Scuderia): si chiede di inserire nella scheda anche i due annessi esistenti adiacenti l'edificio e attribuire il seguente valore:
C1- casa colonica (Scuderia) modificare il valore da rilevante valore RV a valore medio V
C2 – si chiede l'inserimento degli annessi nella scheda 6012 proponendo valore nullo N
 - 4- edificio D annesso agricolo alla fattoria modifica del valore da rilevante valore RV a valore medio V
 - 5- edificio E annesso alla fattoria (tettoia in lamiera) modifica del valore da rilevante valore RV a valore nullo N
 - 6- edificio F annesso agricolo modifica del valore da rilevante valore nullo N a valore medio V
 - 7- edificio G cantine sotto terrazza modifica da rilevante valore RV a valore medio V
 - 8- nuova schedatura di tettoia in lamiera adiacente all'edificio F (identificata con la lettera H) proponendo valore nullo N
 - 9- nuova schedatura di annesso agricolo esistente adiacente alla tettoia H proponendo valore medio V.
- B) sia modificata la scheda 6014 degli edifici in territorio aperto al fine di revisionare il valore attribuito ai seguenti edifici:
- 1- edificio B fienile con carraia modifica da compatibile con il contesto ambientale CCA a valore nullo N
- C) siano introdotte norme all'interno del Piano Operativo utili alla realizzazione del progetto approvato dalla Soprintendenza ai Monumenti, ed allegato all'osservazione 202, per il recupero della Villa e delle sue pertinenze attraverso cambio di destinazione d'uso da rurale ad abitativo di alcune parti importanti, interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia mediante demolizione di alcuni volumi e loro successiva ricostruzione in altra area con contestuale aumento di volume e incremento di superfici edificabili per un totale di mq.1300 circa di SE finalizzate alla realizzazione di un nuovo piano seminterrato della Villa come un'area deposito, fitness e superfici accessorie;
- D) sia modificato l'art. 132 delle NTA del Piano Operativo inserendo, dopo l'attuale comma 2, il seguente nuovo comma:
- “Nel caso di edifici o complessi edilizi di particolare importanza le schede relative al censimento degli edifici esistenti possono rimandare a specifiche schede norma contenenti soluzioni progettuali per il recupero e la valorizzazione degli immobili, fermo restando che per quanto non specificato in dette soluzioni progettuali si applicano i criteri descritti nelle presenti norme e che in caso di beni tutelati ai sensi della Parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio la richiesta del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi è sempre subordinata alla preventiva acquisizione dell'autorizzazione di cui all'art. 21 del D.Lgs 42/2004”.*
- E) sia modificato l'art. 145 delle NTA del Piano Operativo sostituendo:
- 1) il comma 2 secondo alinea nel modo seguente:
“- per la protezione dalla fauna selvatica, solo su dimostrata indispensabilità, di vigneti, frutteti, altre formazioni vegetazionali o produttive di pregio o in presenza di interventi importanti sotto il profilo culturale, produttivo o paesaggistico;
 - 2) il comma 7 nel modo seguente:
“Solo nei casi di cui al precedente comma 2 secondo alinea”;
- F) sia specificato il livello di pericolosità geologica o idraulica che non consente la realizzazione delle piscine. Si ritiene, comunque, che il divieto assoluto debba riguardare esclusivamente le pericolosità I4 e G4, con eventuale individuazione delle condizioni di fattibilità per le classi I3 e G3.

Proposta di controdeduzione del progettista

L'osservante ha recentemente acquistato una vasta area del territorio comunale composta di numerosi ettari di terreno ed edifici e sta approcciando un importante progetto di recupero agricolo, progettazione paesaggistica e restauro degli edifici esistenti di tutta la proprietà.

I beni di proprietà in parte rimarranno in uso personale dell'osservante in parte saranno gestiti dall'azienda agricola di proprietà.

Per la parte agricola la proprietà sta recuperando altri immobili presenti attraverso interventi di restauro e deruralizzazione in assenza dell'approvazione di un programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, consapevoli del blocco decennale utile alla realizzazione di nuove volumetrie agricole.

L'azienda prevede di recuperare vaste zone del territorio ripristinando oliveti e vigneti. Prevede interventi paesaggistici volti al recupero di un'antica ragnaia, di un frutteto del giardino storico della limonaia. Prevede inoltre interventi sulla viabilità interna all'azienda, installazione di punti di bel vedere in punti particolarmente panoramici della proprietà, installazione di reti di recinzione di tutto il perimetro della proprietà e altri interventi di tipo agronomico e paesaggistico.

Quanto oggetto della presente osservazione come delle osservazioni n.37, 38, 39, 40, 43, 44, 45, 202 e 204 sono funzionali a quanto sopra detto.

Si ritiene utile dividere l'analisi della presente osservazione in tre parti: progetto, schedatura edifici e modifica alle norme.

1- lettera C – proposta progettuale di recupero del complesso villa-fattoria Guicciardini di Lucignano

Tutti gli edifici compresi nella scheda 6012 nonché le aree di pertinenza ed il viale di accesso che dalla strada comunale conduce alla Villa sono sottoposti a Decreto di Vincolo del Ministero dei Beni Culturali n. 173 del 29/05/2007.

In data 31 luglio 2018 prot. 17092 la Soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio di Firenze ha autorizzato ai sensi dell'art. 21 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (Dlgs. 42/2004 e s.m.i) le opere da realizzarsi sulle aree esterne e sul giardino della Villa rimandando al Comune di San Casciano in Val di Pesa la valutazione della conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica e al regolamento edilizio vigenti.

In data 30 ottobre 2019 prot. 23720 la Soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio di Firenze ha autorizzato ai sensi dell'art. 21 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (Dlgs. 42/2004 e s.m.i) le opere proposte dall'osservante ritenendole compatibili con le esigenze di tutela dell'immobile a determinate condizioni di carattere compositivo, architettonico, decorativo di tutela e procedurale rimandando al Comune di San Casciano in Val di Pesa la valutazione della conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica e al regolamento edilizio vigenti.

Il progetto autorizzato dalla Soprintendenza prevede il recupero di tutti gli edifici oggetto della scheda 6012 ed in particolare prevede:

- di scavare, sotto il primo piano seminterrato della Villa ed il giardino posteriore alla stessa, in modo da ottenere un secondo piano interrato dove è prevista la realizzazione di una piscina coperta con locali di deposito e di servizio;
- demolizione di due annessi agricoli con ricostruzione della SE in continuità alla superficie sopra detta utile al completamento della piscina mediante un corpo volumetrico sporgente dalla sagoma del muro esistente;
- cambio di destinazione d'uso della parte ancora agricola della Villa e del granaio e di altri ambienti che rimarranno in proprietà privata esclusiva dell'osservante;
- modifica del corpo scala interno alla Villa;
- svuotamento dell'involucro edilizio dell'edificio denominato granaio al fine di realizzare un unico ampio volume mantenendo le pareti perimetrali tamponando in vetro i loggiati perimetrali;
- recupero degli annessi agricoli;
- recupero della limonaia;
- recupero dell'annesso (Scuderia)

Per la realizzazione degli interventi sopra detti sulla base della documentazione presentata e dalla verifica dei documenti in atti presso il Comune è necessario prevedere una superficie edificabile di circa 1300 mq di SE.

Villa Guicciardini fa parte dei Complessi edilizi di cui all'Allegato 3 delle NTA del PO.

La Villa ed il Granaio sono classificati dalla scheda n. 6012 degli edifici in territorio aperto di cui all'Allegato 5 delle NTA del PO come edifici di rilevante valore RV.

L'articolo 132 comma 16 delle NTA del Piano Operativo consente per gli edifici di Rilevante Valore interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione conservativa vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio.

Le norme del Piano adottato non consentono quindi l'intervento.

Considerato tuttavia che il recupero del complesso di Villa Guicciardini sia un'intervento importante per il territorio visto anche l'accoglimento favorevole dell'intervento da parte della Soprintendenza di Firenze sono stati fatti i seguenti approfondimenti normativi al fine di valutare il possibile accoglimento dell'osservazione.

Gli interventi principali possono sintetizzarsi in:

- realizzazione di nuova superficie edificabile per la realizzazione di un nuovo piano interrato in ampliamento all'edificio esistente da destinare ad uso residenziale;
- demolizione di annessi agricoli a destinazione rurale con sostituzione della SE demolita per la realizzazione di una nuova volumetria residenziale in ulteriore ampliamento dell'edificio esistente;
- svuotamento dell'involucro edilizio del granaio per la realizzazione di un unico volume e tamponamento loggiati con contestuale cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale;
- modifica dei collegamenti verticali degli edifici mediate realizzazione/sostituzione di scale esistenti.

Viste le recenti definizioni degli interventi di restauro di cui all'art. 3 del DPR380/2001 e s.m.i e dell'art.135 comma 2 lettera c) della LR 65/2014 e s.m.i nonché quanto oggetto delle recenti sentenze e ricorsi che hanno riguardato il Comune di Firenze in merito agli interventi realizzabili con il restauro, gli interventi sopra proposti non possono essere considerati interventi di restauro e risanamento conservativo.

Gli ampliamenti di edifici residenziali esistenti rientrano negli interventi sul patrimonio edilizio e non sono soggetti alla copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014, che esamina solo le nuove previsioni comportanti nuovo consumo di suolo, anche se si trovano in territorio rurale.

Verificato l'articolo 11 commi 2 e 3 del DPGR n.32/R/2017 nonché l'art. 83 della LR 65/2014 e il progetto approvato dalla Soprintendenza, l'intervento riguarda la villa e edifici immediatamente prossimi. L'intervento di demolizione e ricostruzione degli annessi, seppur con parte di trasferimento di volumetrie, può essere riconducibile alla sostituzione edilizia in quanto non incide sulla maglia insediativa e podere rurale e non richiede la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione.

Al fine di poter accogliere l'osservazione, si rende necessaria l'adozione di una scheda specifica che consenta la realizzazione di interventi di ampliamento della villa sia attraverso nuova SE che attraverso interventi di sostituzione edilizia di edifici esistenti per 1300 mq di SE che ne prescriva la realizzazione nel rispetto del progetto già approvato dalla Soprintendenza di Firenze e nel rispetto del contesto di valore storico e paesaggistico di riferimento.

La nuova scheda , da inserire Allegato 1 delle NTA del Piano Operativo dovrà essere oggetto di nuova adozione.

2- lettera A - richiesta modifica della scheda 6012 di cui all'Allegato 5 delle NTA del PO

In merito alla richiesta è stato fatto un sopralluogo e la documentazione è stata esaminata dalla Commissione del Paesaggio Comunale.

Sulla base dell'analisi fatta si propone:

1- l'accoglimento dell'ulteriore individuazione degli edifici sulla base di quanto proposto;

A1- Villa/fattoria classificata di rilevante valore RV

A2- di non modificare il valore dell'edificio del granaio mantenendo il rilevante valore RV

2- edificio B limonaia: di non modificare il valore dell'edificio del granaio mantenendo il rilevante valore RV

3- edificio C casa colonica (Scuderia): di accogliere la richiesta di inserire nella scheda anche i due annessi esistenti adiacenti l'edificio e attribuire il seguente valore:

C1- casa colonica (Scuderia) di non modificare il valore dell'edificio del granaio mantenendo il rilevante valore RV

C2 – di inserire gli annessi nella scheda 6012 attribuendo valore medio V anziché nullo come proposto

4- edificio D annesso agricolo alla fattoria: di accogliere la richiesta di modifica del valore da rilevante valore RV a valore medio V

- 5- edificio E annesso alla fattoria (tettoia in lamiera): di accogliere la richiesta di modifica del valore da rilevante valore RV a valore nullo N
- 6- edificio F annesso agricolo: di accogliere la richiesta di modifica del valore da valore nullo N a valore medio V
- 7- edificio G cantine sotto terrazza: di non accogliere la richiesta di modifica mantenendo il rilevante valore RV anziché valore medio come proposto
- 8- nuova schedatura di tettoia in lamiera adiacente all'edificio F (identificata con la lettera H): di accogliere la richiesta di valore nullo N
- 9- nuova schedatura di annesso agricolo esistente adiacente alla tettoia H: di attribuire valore compatibile con il contesto ambientale CC non valore medio V come proposto.

3- lettera B –richiesta modifica della scheda 6014 di cui all'Allegato 5 delle NTA del PO

In merito alla richiesta è stato fatto un sopralluogo e la documentazione è stata esaminata dalla Commissione del Paesaggio Comunale.

Sulla base dell'analisi fatta si propone di accogliere la richiesta di attribuzione di valore nullo (N) all'edificio B.

4- lettera D –richiesta di modifica dell'articolo 132 delle NTA del Piano Operativo

Non si reputa funzionale inserire nella schedatura degli edifici esistenti di cui all'Allegato 5 il rimando a specifiche schede norma. L'esistenza di specifiche schede norma deve risultare dagli elaborati e/o dalle norme del Piano Operativo dove vengono individuati tutti gli interventi di trasformazione. L'obbligo del preventivo nulla osta della Soprintendenza per i beni notificati ai sensi del titolo II del Codice è già scritto nello stesso articolo.

Si ritiene non accoglibile quanto richiesto.

5- lettera E –richiesta di modifica dell'articolo 145 delle NTA del Piano Operativo

L'articolo 145 tratta la realizzazione di recinzioni in territorio aperto. Tale tema è stato oggetto di varie osservazioni e di contributo anche da parte della Soprintendenza. In particolare è stato trattato nell'osservazione n. 43 presentata dallo stesso osservatore. Solo successivamente alla conferenza paesaggistica potrà essere verificata la versione definitiva della norma.

6- lettera F –richiesta di modifica dell'articolo 139 comma 9 delle NTA del Piano Operativo

Si tratta sicuramente di un errore materiale, già osservato anche dall'Ufficio che sarà corretto.

• **PARZIALMENTE FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme a quanto proposto dal progettista**

La nuova scheda relativa all'ampliamento della Villa dovrà prevedere l'approvazione da parte dell'Amministrazione di un Piano Generale degli interventi da realizzare nelle aree di proprietà nonché la necessità di sottoscrivere una convenzione con l'Amministrazione utile a definire modalità attuative e ricadute pubbliche.

Per quanto riguarda il tema delle recinzioni è sicuramente interesse dell'Amministrazione porre particolare attenzione ai molteplici interessi da tutelare in primis quello delle aziende agricole e quello paesaggistico.

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.
CONTRARI n.
ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 45 (prot. 13482/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga modificato il valore degli edifici presenti nella scheda 6011 degli edifici in territorio aperto di cui all'allegato delle NTA del Piano Operativo nel modo seguente:

edificio A- Casa Colonica da RV a V;

edificio B- Casa Colonica da V a CC;

edificio C- Annesso agricolo da V a CC

La modifica viene richiesta in quanto per le caratteristiche storiche ed architettoniche degli edifici la classificazione adesso esistente non è adeguata

Proposta controdeduzione del progettista

E' stato effettuato un sopralluogo e sono stati esaminati i documenti dalla Commissione Comunale per il paesaggio. Dalle verifiche fatte sulla tipologia architettonica del manufatto, i materiali utilizzati, lo stato di conservazione e l'ubicazione si ritiene congrua la seguente attribuzione di valore:

edificio A- Casa Colonica mantenimento del valore rilevante RV;

edificio B- Casa Colonica mantenimento del valore medio V;

edificio C- Annesso agricolo mantenimento del valore medio V;

• CONTRARIO

Parere della Giunta Comunale

• Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

• Conforme

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 46 (prot. 13483/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

l'area di proprietà, localizzata a Mercatale Val di Pesa, adesso classificata dal Piano Operativo adottato come V4 (verde pubblico e privato), venga classificata come tessuto edilizio TR7/T1.

Tale richiesta viene fatta al fine di avere maggior libertà di movimento nel posizionamento del nuovo edificio che verrebbe realizzato recuperando la volumetria del magazzino urbano esistente.

Proposta di controdeduzione del progettista

L'area oggetto di osservazione, adiacente al centro storico di Mercatale, è un'area verde con connotazione rurale e non risulta congrua l'attribuzione ad un'area a verde (V4) del tessuto edilizio TR7/T1 rispetto a quanto già previsto nella tavola PO-06.

Ad ulteriore chiarimento si fa presente che l'edificio di cui trattasi ricade in tessuto TR7/T1. Le NTA del PO per le aree classificate come TR7/T1 all'art. 98 comma 4 ammettono interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione conservativa e ristrutturazione edilizia ricostruttiva fino alla RED2.

Per i tessuti TR7/T1 le norme non consentono interventi di sostituzione edilizia e non consentono quindi la demolizione con ricostruzione in altra collocazione.

Alla luce di quanto disciplinato dal Piano Operativo e dalla legge regionale, trattandosi di intervento di ristrutturazione ricostruttiva, la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente potrà avvenire anche con diversa sagoma purché non comportante incremento di volumetria rispetto a quella preesistente, salvo le innovazioni per l'adeguamento alla normativa sismica ma mantenendone la collocazione e salvo il rispetto delle distanze dalla strada e dai confini.

- **CONTRARIO**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Alcuni componenti della Commissione fanno presente che dovranno essere trovate opportune soluzioni finalizzate al miglioramento delle caratteristiche dell'edificio.

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 47 (prot. 13486/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

la perimetrazione del tessuto S1 sia limitata al solo edificio principale e non anche agli edifici più a valle in quanto sono stati realizzati successivamente alla villa e con caratteristiche di pregio diverse ed in quanto utilizzati con funzioni accessorie alla residenza sanitaria (lavanderia, magazzini e dispense).

Proposta di controdeduzione del progettista

Verificata la documentazione fotografica allegata all'osservazione è possibile verificare che gli edifici attigui alla villa siano stati realizzati in epoca recente e non presentano caratteristiche di particolare pregio architettonico.

Si ritiene che l'osservazione possa essere accolta inserendo i due edifici all'interno del tessuto “ *Attrezzature private di interesse generale convenzionate* “ in analogia alla residenza sanitaria.

Tutta l'area deve essere inserita all'interno della tavola PO_09_3._TA_Altrefunzioni e deve essere corretta la Tavola PO_01 del Capoluogo.

- **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 48 (prot. 13487/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

1- gli edifici appartenenti alla RSA San Giuseppe nonché le sue pertinenze siano inserite all'interno del perimetro del Territorio urbanizzato in quanto:

- nei precedenti strumenti urbanistici era sempre stata inserita all'interno del perimetro del centro abitato;
- e' un'area dotata di urbanizzazione primaria;
- ai sensi dell'art. 16 fa parte di aree convenzionate;
- per ogni ampliamento anche di pochi mq si dovrà far ricorso alla conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014.

2- vengano reinseriti nel dimensionamento del PS e nelle previsioni del PO i quantitativi edificabili già previsti nella scheda ATRU36 del RUC;

3-l'area sia individuata nel PO come area per Attrezzature di Interesse Comune ai sensi dell'art. 10 delle NTA del Piano Operativo;

4- per gli edifici dell'RSA siano consentiti gli interventi di ampliamento previsti dall'art. 10 comma 4 lettera B delle NTA del Piano Operativo;

5- Consentire gli ampliamenti AV (ampliamenti del 10% della SE esistente) in modo libero senza la necessità di essere in aderenza agli edifici esistenti.

Proposta di controdeduzione del progettista

In merito al punto 1):

per l'ampliamento del territorio urbanizzato comportante modifica al Piano Strutturale si esprime parere negativo in quanto l'accoglimento risulterebbe in contrasto con quanto disciplinato dall'art. 4 della L.R. 65/2014 e s.m.i e con i criteri contenuti nella Relazione Generale del PS secondo i quali è stato individuato il perimetro del territorio urbanizzato. Si rileva che l'ampliamento edilizio ammesso dal Po per il caso in questione, non necessita di copianificazione ai sensi dell'art 25 della LR 65/2014.

- CONTRARIO

In merito al punto 2):

La scelta pianificatoria dell'Amministrazione non ha previsto per il quinquennio di validità del Piano Operativo di reinserire previsioni di nuova costruzione riguardanti l'area.

- CONTRARIO

In merito al punto 3):

Gli edifici e le relative pertinenze verranno così disciplinati:

1. Gli edifici appartenenti all'RSA San Giuseppe saranno graficizzati come ICp "Attrezzature private di interesse generale convenzionate" i cui interventi saranno disciplinati da apposito articolo e equiparati a quelli consentiti per gli immobili costituenti standard di cui all'art. 10 comma 4 delle NTA del PO;
2. L'edificio abitato dalle suore ove presente la Chiesa sarà graficizzato come CU e disciplinato dall'articolo 10 comma 4 delle NTA.

- PARZIALMENTE FAVOREVOLE

In merito al punto 4):

Rispetto a quanto richiesto si rimanda a quanto sopra detto al punto 3)

In merito al punto 5):

Il concetto di ampliamento edilizio è obbligatoriamente riferito ad aumenti di superfici e volumi in aderenza all'edificio di riferimento. Diversamente l'intervento deve essere considerato come di nuova edificazione.

- CONTRARIO

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme a quanto proposto dal progettista**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 49 (prot. 13504/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

A- venga rivista la scheda dei nuclei rurali di “Senecchiolo” di cui all'Allegato 2 del PO in quanto non sono presenti gli edifici di recente costruzione esistenti sul lato opposto della strada rispetto a quelli individuati dall'allegato stesso;

B- valutata la possibilità di considerare l'aggregato di Senecchiolo come facente parte del territorio urbanizzato;

C- sia eliminato dalle norme e dagli elaborati del Piano Operativo ogni fraintendimento sul corretto toponimo da attribuire agli edifici esistenti in località denominata “Senecchiolo” modificando in “Santa Cristina in Salivolpe” anche con riferimento alla Chiesa esistente;

Proposta di controdeduzione del progettista

Rispetto alle argomentazioni relative alle dimensioni delle unità immobiliari non è chiaro cosa si osserva. Si fa tuttavia presente che la tematica delle dimensioni delle unità immobiliari ricavabili da frazionamento per i nuclei è stata oggetto di altre osservazioni. Si rimanda pertanto alla versione definitiva della norma.

Rispetto al punto A):

Gli edifici sono stati realizzati successivamente all'approvazione di una specifica variante per una lottizzazione residenziale con deliberazione n.286 del 13/11/1979 Consiglio Comunale. Non possono quindi essere considerati come facenti parte del nucleo storico di Senecchiolo.

- **CONTRARIO**

Si ritiene pertanto opportuno redigere apposite schede di valutazione al fine di inserire gli edifici all'interno della disciplina del territorio aperto e dell'Allegato 5 del Piano Operativo.

Gli immobili sono stati esaminati dalla Commissione per il Paesaggio in data 19/11/2020 ed è stato ritenuto congruo riconoscere il Valore Nullo (N).

Rispetto al punto B):

I nuclei rurali, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 64 comma 1 lettera b), fanno parte integrante del territorio rurale. Non è accoglibile quanto richiesto in quanto in contrasto con le normative regionali e con i criteri dati dal Piano Strutturale per l'individuazione del territorio urbanizzato.

- **CONTRARIO**

Rispetto al punto C):

Non si riscontrano problematiche di tipo tecnico ad integrare il toponimo di Senecchiolo con Santa Cristina in Salivolpe.

- **PARZIALMENTE FAVOREVOLE**

Si propone di modificare l'art. 132 comma 31 e l'indice dell'Allegato 2 del Po introducendo al toponimo di Senecchiolo anche il toponimo relativo a Santa Cristina in Salivolpe.

Parere della Giunta Comunale

Si accoglie l'inserimento del toponimo relativo a Santa Cristina in Salivolpe.

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.
CONTRARI n.
ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 50 (prot. 13518/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PS e PO)

L'osservazione chiede che:

le norme del Piano Strutturale e del Piano Operativo prevedono la possibilità di poter recuperare ai fini produttivi un terreno di proprietà dell'osservante, ubicato in località "Le Lame" lungo il torrente Pesa, mediante asportazione di uno spessore stimato superiore agli 80 cm di terreno composto da "tessitura grossolana e di scheletro" e successivo riporto di altrettanto terreno idoneo all'uso agricolo.

Proposta di controdeduzione del progettista

L'osservazione non è pertinente né alla normativa del Piano Strutturale né a quella del Piano Operativo in quanto la disciplina della gestione delle terre e rocce da scavo fa riferimento al DPR 120/2017 ed al Dlgs 152/2006 e, nel caso in cui il materiale scavato venisse venduto a terzi, si configurerebbe un'attività di cava disciplinata dalla LR 35/2015 e s.m.i..

La normale pratica agricola di conduzione di un fondo prevede la sola aratura con eventuale dissodamento dai litici più grossolani e non scavi per rimozione e sostituzione del terreno. La litologia del terreno risulta la stessa delle aree adiacenti per le quali non si sono rese necessarie sostituzioni di terreno per la conduzione agricola dei fondi.

La particella 357 del foglio di mappa catastale 38 si estende per una superficie di 3.99.04 ettari di terreno. Con la metodologia proposta con l'osservazione la quantità prevista di scavo risulta tra i 30.000 ed i 40.000 metri cubi di materiale in banco, con sostituzione di altrettanto materiale terrigeno a granulometria più fine.

L'intervento, considerati i quantitativi di terreno comporterebbe un'alterazione della permeabilità dei terreni e dell'equilibrio idrogeologico presente per la quale dovrebbero essere eseguiti studi di dettaglio.

Considerato che l'area ricade anche in ambito sottoposto a vincolo paesaggistico sia ai sensi dell'art. 136 del Dlgs 42/2004 (DM 31/05/2001) sia ai sensi dell'art. 142 del Codice, l'intervento comporterebbe anche alterazioni paesaggistiche da valutare con attenzione.

- **NON PERTINENTE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 51 (prot. 13521/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga effettuata la schedatura dell'edificio indentificato al Foglio di mappa catastale n. 48 paricelle 272 e 273.

Proposta controdeduzione del progettista

Il manufatto di cui si chiede la schedatura è stato edificato come cisterna di pratica 140/94. Successivamente è stato oggetto di richiesta di condono denegato con provvedimento del 2013. Ritenuto che, anche ai fini ripristinatori del manufatto, sia utile attribuirne un valore la documentazione è stata esaminata dalla Commissione Comunale per il Paesaggio che ha ritenuto utile attribuire alla cisterna il valore nullo (N).

- **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 52 (prot. 13522/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

vengano modificati i seguenti articoli delle Norme del Piano Operativo:

- art. 74 commi 3 (edifici diruti in territorio aperto);
- art. 135 comma 2 del punto 4

modificando la definizione dell'altezza consentita da “altezza utile non superiore a 2,40 ml” con “altezza all'imposta di gronda al filo interno non superiore a ml 2,40”.

Chiede inoltre che venga eliminata la condizione di assenza di viabilità con la condizione di ruralità.

Tali modifiche sono richieste al fine di poter realizzare veri e propri annessi agricoli anziché depositi di attrezzi minuti e consentirebbe di realizzare edificati con caratteristiche architettoniche più belle.

Proposta di controdeduzione del progettista

Le aziende agricole in applicazione delle norme regionali sono già ampiamente in grado di realizzare annessi agricoli anche senza ricorrere all'approvazione di un PAPMAA.

Gli interventi di RIP2 sono finalizzati al ripristino di manufatti di cui non abbiamo certezza di funzione e dimensioni ma di cui risultano preesistenze riscontrabili in loco e da idonea documentazione. I manufatti ripristinati devono essere assimilabili agli annessi agricoli per attività amatoriale previsti dalla normativa regionale.

Le dimensioni in altezza e superficie coperta devono essere quindi proporzionati all'uso per cui si configurano. Trattandosi di interventi di ripristino le viabilità di accesso dovevano essere già preesistenti e in questo caso anch'esse ripristinabili.

Gli interventi nascono fondamentalmente nell'intento di limitare il consumo di suolo nel rispetto della tutela del territorio rurale, della sua conformazione originaria nonché della salvaguardia delle visuali esistenti.

Dimensioni maggiori si configurerebbero come nuove costruzioni in territorio aperto non consentite dalle normative vigenti.

• CONTRARIO

Parere della Giunta Comunale

- Conforme accogliendo quanto proposto dalla Commissione in merito all'altezza**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

La Commissione propone un'altezza di 2,50 ml

- Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 53 (prot. 13523/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga modificato l'articolo 99 delle NTA del Piano Operativo inserendo al comma 7:

“Negli edifici planivolumetricamente e tipologicamente definiti, ma ancora non completati nella loro ripartizione interna alla sagoma a causa della scadenza del periodo di validità del titolo abilitativo, è consentita la loro ultimazione alle seguenti condizioni:

- non vi siano modifica alla sagoma e all'involucro dell'edificio esistente;
- qualora vi siano sistemazioni interne alla sagoma e/o all'involucro che comportino un diverso contributo sul costo di costruzione rispetto a quello versato per il PdC 2013/484, dovrà essere eseguito il conguaglio”.

Proposta di controdeduzione del progettista

L'edificio, sebbene non completato nelle sue finiture, è definito in termini di superfici e volumi.

Il titolo è decaduto come pure la previsione di trasformazione prevista dal RUC.

Il Piano Operativo ha nuovamente pianificato l'area inserendo l'edificio nel tessuto TR8 tipologia T4.

Gli interventi di completamento dovranno quindi essere realizzati nel rispetto delle nuove normative e nuovi parametri urbanistici vigenti.

•CONTRARIO

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 54 (prot. 13525/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga archiviata l'osservazione n. 10 prot. 12601/2019 presentata dallo stesso Alessandro Sardelli

Proposta di controdeduzione del progettista

- **FAVOREVOLE** alla richiesta di archiviazione

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 55 (prot. 13526/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

vengano modificati i seguenti articoli delle NTA del Piano Operativo:

A- **art.88 comma 4, art. 89 comma 4, art. 90 comma 4, art. 91 comma 4**: trattandosi di Superficie accessoria (SA) modificare in tutti gli articoli delle nome del Piano che si riferiscono ai manufatti accessori il riferimento alla SU (Superficie Utile);

B- **art. 80 “Interventi pertinenziali”**- inserire successivamente al comma 1: “Gli interventi pertinenziali sono cumulabili con le Addizioni volumetriche secondo quanto specificato per ciascun tessuto per ciascuna tipologia”;

C- venga sostituito il **comma 7 degli articoli 93 e 94** (relativamente ai manufatti accessori) nel modo seguente al fine di lasciare maggiore flessibilità alle scelte del cittadino: “*realizzazione di volumi pertinenziali, a servizio dell'edificio o dell'unità principale di riferimento, all'interno del suo resede o in aderenza orizzontale e/o verticale all'edificio principale, per un massimo di 10 mq di Superficie Accessoria (SA), sempre che il volume dell'opera pertinenziale non sia superiore al 20% della volumetria complessiva dell'edificio di riferimento medesimo, qualora questo sia costituito da una sola unità immobiliare residenziale, o al 20% della volumetria complessiva dell'unità immobiliare principale di riferimento con le sue pertinenze interne a edificio pluriresidenziale. E' consentito superare il limite dei 10 mq di SA – rimanendo però all'interno del 20% della volumetria complessiva dell'edificio di riferimento- rinunciando a qualsiasi tipologia di Addizione volumetrica ad eccezione di quella prefissata esclusivamente a migliorare la prestazione energetica dell'edificio. L'intervento pertinenziale, attuato senza cumularlo con un'Addizione volumetrica, è consentito solo se i nuovi volumi vengono posti sul fronte tergale o comunque non visibili dalla pubblica via*”; Per il tessuto TR2 prevederlo per i tessuti T1, T2, T3 e T4. Per i tessuti TR3 per i tessuti T1 e T3.

D- venga sostituito il **comma 6 degli articoli 95, 96, 97, 98, 99 e 100** inserendo lo stesso testo dell'articolo sopra detto prevedendolo:

- per il tessuto TR4 dell'art. 95 ai T1, T2, T3, T4;
- per il tessuto TR5 dell'art. 96 ai T1, T2, T4;
- per il tessuto TR6 dell'art.97 al T1;
- per il tessuto TR7 dell'art. 98 ai T1, T2, T3;
- per il tessuto TR8 dell'art. 99 ai T1, T2, T4;
- per il tessuto TR12 dell'art. 100 al T2;

E- l'art. **96 comma 8**- venga allineato il punto dei vani tecnici condominiali come il resto dell'articolo;

F- venga inserito il parametro della SA **nell'art. 132 comma 4, comma 19 comma 40**.

Proposta di controdeduzione del progettista

In merito alla lettera A):

L'errore è già stato riscontrato da altre osservazioni e sarà corretto sostituendo, per gli interventi pertinenziali, il parametro della SU con la SA.

In merito alla lettera B):

Gli interventi pertinenziali sono una tipologia di intervento diverso rispetto agli ampliamenti AV. Se le norme del Piano Operativo consentono, nello specifico tessuto di appartenenza, sia la realizzazione di ampliamenti AV sia la realizzazione di interventi pertinenziali, entrambi possono essere attuati.

In merito alla lettera C):

Gli interventi pertinenziali sono da considerarsi opere di modestissima entità, accessorie rispetto all'opera principale, non possono avere autonoma destinazione, non possono avere un'utilizzazione economica diversa da quella dell'opera principale e non possono incidere in modo significativo sull'assetto del territorio.

Si ricorda il parametro di calcolo dell'intervento pertinenziale è la volumetria complessiva dell'edificio di cui costituiscono pertinenza. Nel caso in cui l'intervento pertinenziale venisse riferito ad una singola unità

immobiliare il dimensionamento deve essere proporzionalmente calcolato in relazione al 20% del volume complessivo dell'edificio.

Per quanto riguarda la dimensione degli interventi pertinenziali essendo state presentate altre osservazioni in merito si rimanda alla versione definitiva delle norme.

In merito alla lettera D):

Si rimanda a quanto sopra detto.

In merito alla lettera E):

Quanto richiesto è già stato segnalato da altre osservazioni e verrà corretto.

In merito alla lettera F):

In accoglimento dell'osservazione all'art. 132 comma 4, comma 19 comma 40 relativamente alla realizzazione di opere pertinenziali sarà inserito il riferimento alla SA.

- **PARZIALMENTE FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

• **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 56 (prot. 13527/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga prevista la possibilità di edificare, all'interno della particella 129 del foglio di mappa catastale 42 di proprietà, una o più unità immobiliari per esigenze familiari.

A fronte di tale previsione la proprietà si rende disponibile ad acquistare un pezzo di terreno al fine di realizzare dei parcheggi pubblici lungo la strada.

Proposta di controdeduzione del progettista

L'area di cui trattasi ricade all'interno del centro urbano di La Calcinaia ed è individuata come area di verde privato V4, disciplinata dall'art. 19 delle norme del Piano Operativo.

Le aree V4 come quella dell'osservante di margine e fortemente connesse con il territorio agricolo, contribuiscono alla qualità ambientale dell'insediamento urbano.

Le norme non prevedono la realizzazione di nuove costruzioni all'interno di tali aree.

Considerata la ruralità e le modeste dimensioni dell'abitato di La Calcinaia, le superfici a parcheggio pubblico esistenti risultano già soddisfacenti.

• CONTRARIO

Parere della Giunta Comunale

• Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

• Conforme

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 57 (prot. 13529/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

possa essere prevista la possibilità di estendere l'attività di somministrazione ad una clientela diversa ed ulteriore rispetto a quella legata all'attività di pesca sportiva attualmente consentita. Precisa che le aree destinate ad attrezzature di uso pubblico (parcheggio e giochi) sono aperte al pubblico.

Chiede la modifica della convenzione in essere tra la proprietà e l'Amministrazione Comunale che regola le attività consentite sull'area.a.

Proposta di controdeduzione del progettista

Il manufatto destinato ad attrezzature di interesse collettivo è stato realizzato in forza di un Piano di Insieme approvato dal Consiglio Comunale.

L'Amministrazione ha concesso la realizzazione della volumetria attualmente destinata a ristorazione al fine di valorizzare l'attività di pesca sportiva praticata sul laghetto ed a condizione che venissero realizzati alcuni lavori di sistemazione ambientale dell'area, un parcheggio ed una piccola area giochi da mettere a servizio della collettività negli orari di apertura del lago.

Eventuali usi diversi dell'attività dovranno essere oggetto di modifica della convenzione stipulata tra l'Amministrazione e la proprietà.

- **NON PERTINENTE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 58 (prot. 13546/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga prevista la possibilità di eseguire interventi di sostituzione edilizia ai sensi dell'art. 76 delle NTA del PO agli edifici esistenti in territorio aperto classificati come di valore compatibile con il contesto "CC" come quello di proprietà esistente.

Proposta di controdeduzione del progettista

Dalla sola indicazione del foglio di mappa e particelle non è possibile individuare l'immobile con esattezza e conoscerne le sue caratteristiche e destinazioni d'uso.

Si fa presente che, in accoglimento di altre osservazioni, per edifici classificati di valore compatibile con l'ambiente (CC), rispondenti a specifici requisiti previsti dalla versione finale delle norme, è stata prevista la possibilità di intervenire con interventi di demolizione e ricostruzione anche con contestuale ampliamento.

- **PARZIALMENTE FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 59 (prot. 13547/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

il Protocollo 13547/2019 contiene quattro diverse osservazioni tutte presentate da Il Cipresso Srl.

La prima osservazione chiede che:

vengano modificati **gli articoli 110, 111, 112** delle norme del Piano Operativo relative alle zone agricole E1, E2 ed E3 in modo da chiarire gli interventi consentiti in ogni zona. Specificare se tra le opere consentite in una zona E3 vi siano anche quelle previste nelle altre zone E1 e E2.

La seconda osservazione chiede che:

al fine di consentire il recupero dell'edificio diruto di proprietà, identificato nel foglio di mappa catastale 47 alla particella 63, venga modificato l'**articolo 135** delle norme del Piano Operativo introducendo la possibilità di demolire l'edificio ricostruendolo in altra area di sedime magari distante poche decine di metri rispetto alla posizione esistente. La posizione attuale presenta problematiche geologiche ed assenza di opere di urbanizzazione. La consistenza dell'immobile risulta di circa 400 mq di SUL di cui circa 280 di colonica e 120 di annesso.

La terza osservazione chiede che:

venga modificato l'**articolo 137** "Manufatti secondari esistenti" delle Norme del Piano Operativo apportando le seguenti modifiche:

- **comma 2:** inserire la possibilità di effettuare anche interventi di demolizione parziale dei manufatti pertinenziali secondari;
- **comma 3:** venga inserita la possibilità di ricostruire i volumi pertinenziali demoliti non solo in aderenza ad altri edifici ma in posizione più funzionale purchè paesaggisticamente compatibile;

La quarta osservazione chiede che:

venga modificato l'**articolo 139** al fine di consentire la realizzazione di volumi tecnici non solo interrati ma anche fuori terra in quanto, per necessità di tipo diverso legate ad impianti tecnologici che hanno bisogno di particolari condizioni per l'areazione, la manutenzione e schermature acustiche. Propone di modificare l'articolo introducendo (in corsivo):

- al comma 1 lettera b) "...all'alloggiamento *ed alla manutenzione...*"
- al comma 1 lettera c) "gli edifici risultino privi di *idonei* locali tecnici, ovvero ne risultino provvisti ma con dimensioni inferiori a quelle ~~di seguito indicate~~ *necessarie* ;
- al comma 1 lettera d) "i manufatti risultino completamente interrati *nel lato a monte*, con l'eccezione del ~~solo~~ lato di accesso ove può essere realizzata una apertura di larghezza non superiore a 1,20 ml *e di porzioni delle pareti laterali*;
- al comma 1 lettera e) introdurre la specifica "*carrabili*" alle rampe di accesso;
- al comma 1 lettera f) "la superficie utile dei locali tecnici ~~non ecceda i 16 mq~~ *potendosi realizzare anche al di fuori dell'involucro dell'edificio, non ecceda i 16 mq, salvo dettagliata dimostrazione di ulteriori spazi per l'installazione e la manutenzione degli impianti e macchinari tecnologici*;
- al comma 1 lettera g) aggiungere in coda a quanto già previsto "*..sicurezza e di buon funzionamento dei macchinari e degli impianti*"

Proposta di controdeduzione del progettista

Prima osservazione:

Gli articoli 110, 111 e 112 del PO hanno per oggetto rispettivamente le **zone E1**- ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici ed ambientali, le **zone E2** ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico e le **zone E3** – aree periurbane .

Negli articoli di cui sopra sono individuati ed esplicitati, in conformità a quanto disciplinato dalla normativa regionale, gli interventi consentiti in ogni singola zona e nelle aree in cui la stessa è suddivisa (aree boscate, aree agricole di pregio paesaggistico, aree agricole produttive a uliveto e vigneto di specifico valore paesaggistico, aree agricole fluviali) in relazione al valore insito ed espresso dalle stesse nonché in relazione alla loro marginalità rispetto al territorio urbanizzato (zone E3) ed alla loro conformazione morfologica.

Nelle zone E3 non è dunque consentita la realizzazione di interventi previsti nelle zone E1 ed E2. Sia la carta del territorio aperto che le norme sono state oggetto di varie osservazioni. Si rimanda alla versione definitiva della norma.

- **CONTRARIO**

Seconda osservazione:

L'edificio oggetto di osservazione identificato al foglio n.47 part. 63, risulta oggetto di scheda n. 7065 e si compone di casa colonica e fienile cui sono attribuiti medio valore (V) .

Su tali immobili le norme del Piano Operativo consentono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione conservativa vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio (REV1) e ristrutturazione conservativa con ampliamento della Superficie Utile interna (REV2).

In risposta ad altre osservazioni è stato ritenuto opportuno, nel caso di crolli sopravvenuti comportanti la perdita dei connotati storici-architettonici degli edifici, introdurre possibilità di ripristino anche per edifici originariamente schedati come di Rilevante Valore o Valore. Tale possibilità tuttavia non contempla lo spostamento dell'immobile dal suo sedime originario ed il suo contestuale cambio di destinazione d'uso.

L'intervento richiesto che prevede la demolizione dell'originario immobile con suo spostamento in altro lotto o in prossimità di altro lotto a qualche decina di metri di distanza dal sedime originario si configura come intervento di ristrutturazione urbanistica. Come verificabile dall'art. 11 comma 2 del DPGR 32/R/2017 l'intervento oltre a trasferire le volumetrie comporta un significativo mutamento degli assetti preesistenti (maglia insediativa, poderale rurale) e necessità di realizzazione di nuove opere di urbanizzazione e viabilità di accesso alla nuova costruzione.

L'articolo 64 comma 8 della LR 65/2014 prevede la necessità di acquisizione del parere della conferenza di copianificazione (art. 25 della LR sopradetta) in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica che comportano la perdita di destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni.

Si richiama l'articolo 4 della LR 65/2014 che vieta la realizzazione di nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato fermo restando quelle realizzabili per gli imprenditori agricoli ai sensi del titolo IV capo II.

Alla luce di quanto sopra detto l'osservazione non può essere accolta.

- **CONTRARIO**

Terza osservazione:

Il comma 2 dell'art 137 consente la possibilità di demolire e ricostruire senza incremento volumetrico, manufatti secondari legittimamente realizzati o oggetto di condono edilizio presenti nelle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali realizzati con materiali precari e privi di valori formali.

L'obiettivo è quello di riqualificare le aree di pertinenza attraverso la ricostruzione di manufatti maggiormente contestualizzati aventi caratteristiche architettoniche e costruttive di maggior pregio rispetto a quelle dei manufatti ad oggi esistenti.

Tale obiettivo non appare perseguibile con la sola demolizione e ricostruzione parziale dei manufatti di cui sopra. Quanto proposto non è accoglibile e si conferma quanto scritto al comma 2 art. 137 del Piano Operativo adottato.

In relazione alla possibilità di ricostruire i manufatti pertinenziali oltre che in aderenza ad altri manufatti esistenti e in aderenza all'edificio principale, si ritiene di poter accogliere la richiesta consentendo la possibilità di collocazione all'interno del resede di pertinenza di riferimento . Ciò in conformità a quanto disciplinato dalla LRT 65/2014.

In accoglimento di tale osservazione si propone la modifica del comma 3 dell'art. 137 nel modo seguente:

“Le volumetrie, mantengono la loro funzione pertinenziale ma, per una migliore riorganizzazione funzionale ed estetica delle aree di pertinenza , possono essere demolite e ricostruite in aderenza ad altri volumi pertinenziali esistenti o all'edificio principale di riferimento sempre che il grado di intervento o il valore attribuiti agli immobili lo consentano. ***E' consentita, previa valutazione della Commissione Comunale per il Paesaggio, la ricostruzione dei manufatti pertinenziali all'interno dei resede di pertinenza di riferimento.***”

- **PARZIALMENTE FAVOREVOLE**

Quarta osservazione:

Il Piano Operativo nel rispetto di quanto disciplinato dalla normativa nazionale e regionale di riferimento mira alla tutela del patrimonio territoriale, alla limitazione del consumo di suolo, alla salvaguardia degli aspetti morfologici e paesaggistici del territorio.

Non si ritiene accoglibile quanto proposto.

- **CONTRARIO**

Tuttavia, riscontrato che la disciplina relativa alla realizzazione dei volumi tecnici contenuta nell'art. 139 non sia del tutto chiara e coerente tra i vari punti, sia opportuno un chiarimento ed una semplificazione.

Si propone di modificare il comma 1 lettera b) nel modo seguente ed inserire due nuove lettere:

“b. volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, *anche al di fuori dell'involucro dell'edificio di riferimento ed in eventuale integrazione a volumi tecnici esistenti ma ritenuti insufficienti, alle seguenti condizioni:*

- *l'altezza interna dei locali non superi i 2,40 ml;*
- *il loro ingresso avvenga mediante l'uso di viabilità esistente, anche di tipo poderale. Se questo non fosse possibile l'accesso non dovrà comportare alterazioni significative della morfologia del terreno circostante al fine di inserirsi in modo compatibile con il paesaggio. Non è consentita l'impermeabilizzazione;*
- *vengano adottati opportuni accorgimenti al fine di rispettare i limiti acustici della zona di appartenenza.*

c. volumi tecnici seminterrati purchè localizzati entro la proiezione dell'edificio soprastante, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche e nel rispetto delle condizioni di cui al punto b);

d. volumi tecnici per particolari esigenze produttive delle aziende potranno essere realizzabili con caratteristiche differenti da quelle sopra dette a fronte di dimostrata necessità impiantistica”.

Si propone inoltre:

- al comma 1 lettera a): sostituire “altezza massima” con “*altezza utile*”;
- al comma 3 apportare la seguente modifica: “*Non è consentita la nuova costruzione di parcheggi interrati o seminterrati anche ai sensi ~~se in deroga~~ alla L. 122/89*”

- **CONTRARIO**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme accogliendo quanto proposto dal progettista e dalla Commissione**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

All'articolo 139:

- comma 1 lettera c) propone di inserire anche volumi “interrati”
- comma 3 sostituire le parole “in deroga alla ” con “ai sensi della”

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 60 (prot. 13557/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PS e PO)

L'osservazione chiede che:

il Piano Operativo preveda:

A- la realizzazione della strada tra Via De Nicola e Via dei Cofferi spostandola verso il confine del fabbricato di altra proprietà identificato come TS/S1.

B- il terreno di proprietà sia inserito all'interno del perimetro del territorio urbanizzato del PS;

C- successivamente all'aver inserito all'interno del territorio urbanizzato il terreno sopra detto, l'inserimento di della possibilità edificatoria utile alla realizzazione di un edificio di 250 mq di SE, con due piani fuori terra ed uno seminterrato per la realizzazione a garage e per la realizzazione di due unità abitative mediante intervento diretto.

Proposta di controdeduzione del progettista

In merito alla lettera A:

Col passaggio di scala e con la progettazione esecutiva della tracciato stradale saranno definiti in dettaglio e in via definitiva tutti i caratteri della strada anche con lievi scostamenti dall'indicazione in scala 1:2000 contenuta negli elaborati del PO. L'A.C. non intende spostare il tracciato della strada, pertanto, rispetto ai contenuti del PO, l'osservazione in oggetto non è accolta.

In merito alla lettera B:

Relativamente all'ampliamento del territorio urbanizzato comportante modifica al perimetro contenuto nel Piano Strutturale si esprime parere negativo in quanto l'accoglimento risulterebbe in contrasto con quanto disciplinato dall'art. 4 della L.R. 65/2014 e s.m.i e con i criteri contenuti nella Relazione Generale del PS secondo i quali è stato individuato il perimetro del territorio urbanizzato.

L'area ricade in vincolo paesaggistico ai sensi del DM 31/01/1966 risulta al margine del tessuto urbano esistente e presenta ancora una forte connotazione di ruralità con presenza di coltivazioni tradizionali ad oliveti.

In merito alla lettera C

L'art. 4 della LR 65/2014 sopra citato al comma 2, non consente la realizzazione di nuove edificazioni residenziali fuori dal territorio urbanizzato

•CONTRARIO

Parere della Giunta Comunale

•Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

•Conforme

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 61 (prot. 13560/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga introdotta nelle norme del Piano Operativo la possibilità di monetizzazione parcheggi al fine di consentire un maggior utilizzo degli edifici esistenti attraverso interventi edilizi di vario genere ove non sia possibile reperire parcheggi all'interno della proprietà. Nello specifico si fa riferimento all'immobile di proprietà dell'osservante collocato a Cerbaia ed appartenente al tessuto TS-S5 per il quale si richiede di mutare la destinazione di una porzione di garage a funzione residenziale (cucina).

Proposta di controdeduzione del progettista

L'argomento relativo alla possibilità di ricorrere alla monetizzazione dei parcheggi previsti dalla L 122/89 è già stata oggetto di altre osservazioni.

Le norme individueranno i casi per i quali sarà consentito monetizzare. Al momento il caso in esame non rientra nella fattispecie prevista.

Si rimanda alla versione definitiva della norma.

- **CONTRARIO**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 62 (prot. 13563/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga prevista una nuova area di espansione a destinazione artigianale in località Chiesanuova per la costruzione di più capannoni in sostituzione o in aggiunta alla previsione di cui alla scheda ATPUC1.3 dell'Allegato 1 delle NTA del Piano Operativo adottato.

Nell'osservazione denuncia la presenza di illegittimità edilizie ed ambientali nell'area oggetto della previsione ATPUC 1.3

Proposta di controdeduzione del progettista

Si prende atto di quanto segnalato, tuttavia l'osservazione riguarda proposte non pertinenti agli strumenti adottati.

Tuttavia si fa presente che rispetto a quanto contenuto nell'osservazione sono stati effettuati approfondimenti ed avviati i necessari procedimenti utili a comprendere lo stato dei luoghi.

Si propone di inserire all'interno della scheda di trasformazione ATPUC1.3 la prescrizione che subordina la trasformazione dell'area alla preventiva verifica di compatibilità dei terreni alla destinazione futura ai sensi della LR 25/1998”

- **NON PERTINENTE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme accogliendo quanto proposto**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga previsto dalle norme del Piano Operativo la possibilità di ristrutturare l'edificio esistente a Montefiridolfi identificato al Foglio di mappa catastale 95 particella n. 3 sub 501, ad oggi fortemente degradato, in modo da cambiarne la destinazione da laboratorio a civile abitazione anche con contestuale incremento di volumetria al fine di consentire la realizzazione di due piani abitabili.

Proposta di controdeduzione

L'edificio ricade in centro storico di Montefiridolfi con grado 5 di intervento.

Verificate le distanze dell'edificio rispetto alle pareti finestrate degli edifici vicini non sembrano sussistere distanze sufficienti alla realizzazione di una sopraelevazione.

L'articolo 84 al comma 17 consente di aumentare l'altezza interna dei vani mediante abbassamento della quota del pavimento del piano terra e/o parzialmente seminterrato di 30 cm al fine di migliorare i parametri igienico-sanitari e renderlo agibile/abitabile.

L'articolo 84 al comma 21 disciplina i cambi di destinazione d'uso degli edifici esistenti in centro storico relativamente ad unità immobiliari esistenti al piano terra e ai piani superiori.

I cambi di destinazione d'uso ai piani terra cercano di impedire che gli affacci sulla pubblica via di vani abitativi arrechino danno al pubblico decoro e cercano di tutelare il mantenimento ai piani terra di fondi di tipo commerciale utili alla conservazione dei cosiddetti "centri commerciali naturali".

Le norme del Piano Operativo adottato tuttavia non prendono in considerazione l'eventuale cambio di destinazione complessivo dell'immobile come nel caso specifico in cui tutto l'immobile muterebbe verso il residenziale.

L'osservazione è accoglibile con l'introduzione, al comma 21 dell'articolo 84, della possibilità di consentire il cambio di destinazione d'uso verso il residenziale nel caso in cui sia interessato l'intero immobile per la formazione di abitazioni di tipo unifamiliare collegando il piano terra con il piano primo. L'intervento complessivo potrebbe aiutare il recupero di immobili, come quello di cui trattasti, che vertono in stato di degrado con una progettazione unitaria che riesca a valutare nel migliore dei modi il rispetto dei parametri igienico-sanitari dell'unità abitativa e di decoro verso il pubblico passaggio.

- **PARZIALMENTE FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 64 (prot. 13577/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO e PS)

L'osservazione chiede che:

venga modificato il perimetro del territorio urbanizzato di Spedaletto al fine di poter includere la particella n. 286 del foglio di mappa 28 e poter così inserire una nuova previsione che consenta l'edificazione di un nuovo edificio a destinazione residenziale. Fa presente che l'area era stata individuata come possibile area di perequazione nel RUC decaduto.

Proposta di controdeduzione del progettista

Il RUC era stato redatto nel rispetto di quanto disciplinato dalla LR 1/2005. La normativa da allora è notevolmente cambiata successivamente all'entrata in vigore della LR 65/2014 e del Piano Paesaggistico Regionale.

Relativamente all'ampliamento del territorio urbanizzato comportante modifica al Piano Strutturale si esprime parere negativo in quanto l'accoglimento risulterebbe in contrasto con quanto disciplinato dall'art. 4 della L.R. 65/2014 e s.m.i e con i criteri contenuti nella Relazione Generale del PS secondo i quali è stato individuato il perimetro del territorio urbanizzato.

Si fa presente che la normativa regionale non consente nuove edificazioni residenziali fuori dal territorio urbanizzato.

L'area, di crinale, ricade è sottoposta a vincolo di tipo paesaggistico da DM 31/01/1966. La previsione di un'ulteriore edificazione andrebbe a occludere uno dei pochi varchi visuali verso il paesaggio che ancora risultano accessibili dalla pubblica viabilità risultando così in contrasto con le prescrizioni date dal PIT/PPR . L'osservazione, alla luce di quanto sopra detto, non può essere accolta.

•CONTRARIO

Parere della Giunta Comunale

•Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

•Conforme

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 65 (prot. 13578/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

- siano modificate le NTA del PO ed in particolare l'articolo 140 che vieta la costruzione di piscine ad uso residenziale ma le consente per chi all'interno dei complessi le dovesse richiedere per l'esercizio di una funzione agrituristica o ricettiva in genere.
- sia consentita la possibilità di realizzare una piscina interrata all'interno dei terreni di pertinenza dell'edificio "C" della scheda 2 dei complessi con forma e dimensioni medie e con tipologia e caratteristiche costruttive già previste dal vigente REC. L'ubicazione precisa sarà stabilita in sede di progettazione esecutiva al momento della presentazione della pratica di riferimento.

Proposta di controdeduzione del progettista

Il divieto di realizzare più di una piscina ad uso privato a servizio di edifici residenziali esistenti all'interno dei Complessi di cui Allegato 03 delle NTA del Piano Operativo, era già previsto anche dalle norme del Regolamento Urbanistico. Tale divieto scaturisce dalla necessità di tutela di due delle risorse più importanti del Comune di San Casciano in Val di Pesa : il paesaggio e l'acqua.

L'area di cui trattasi ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico da D.M. 31/01/1966 ed in adiacenza ad un immobile di notevole interesse monumentale specifico anch'esso sottoposto a specifica tutela ai sensi del Codice del Paesaggio.

Nel rispetto del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, le norme tutelano il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso il mantenimento della relazione spaziale, funzionale e percettiva tra villa e paesaggio agrario circostante storicamente strutturato.

Viene vietata l'eccessiva frammentazione dei resedi originari e/o storicizzati attraverso delimitazioni fisiche, pavimentazioni non coerenti con il contesto ed attraverso l'introduzione di elementi, quali le piscine, che non appartengono al linguaggio rurale del Chianti.

La carenza di acqua, soprattutto nel periodo estivo, non è certo compatibile con il proliferare delle piscine il cui riempimento deve essere concordato con il gestore del servizio idrico integrato nel rispetto del DPGR n. 29/R/2008.

E' stata introdotta la sola eccezione per le attività turistico-ricettive ed agrituristiche isediate o insediabili all'interno del territorio aperto in quanto, nel bilanciamento degli interessi pubblici e privati, è stato ritenuto necessario, al fine della promozione e valorizzazione delle attività all'interno del territorio comunale.

L'osservazione è in contrasto con la normativa adottata e non può essere accolta.

• CONTRARIO

Parere della Giunta Comunale

Con questo piano sono già state introdotte nuove possibilità.

• Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Alcuni dei soggetti presenti ritiene che la questione delle piscine in territorio aperto non sia ancora stata risolta completamente

• Conforme

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 66 (prot. 13579/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

- siano modificate le NTA del PO ed in particolare l'articolo 140 che vieta la costruzione di piscine ad uso residenziale ma le consente per chi all'interno dei complessi la dovesse richiedere per l'esercizio di una funzione agrituristica o ricettiva in genere.
- Sia consentita la possibilità di realizzare una piscina interrata all'interno dei terreni di pertinenza dell'edificio "D" della scheda 2 dei complessi con forma e dimensioni medie e con tipologia e caratteristiche costruttive già previste dal vigente REC. L'ubicazione precisa sarà stabilita in sede di progettazione esecutiva al momento della presentazione della pratica di riferimento.

Proposta di controdeduzione del progettista

Il divieto di realizzare più di una piscina ad uso privato a servizio di edifici residenziali esistenti all'interno dei Complessi di cui Allegato 03 delle NTA del Piano Operativo, era già previsto anche dalle norme del Regolamento Urbanistico. Tale divieto scaturisce dalla necessità di tutela di due delle risorse più importanti del Comune di San Casciano in Val di Pesa : il paesaggio e l'acqua.

L'area di cui trattasi ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico da D.M. 31/01/1966 ed in adiacenza ad un immobile di notevole interesse monumentale specifico anch'esso sottoposto a specifica tutela ai sensi del Codice del Paesaggio.

Nel rispetto del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, le norme tutelano il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso il mantenimento della relazione spaziale, funzionale e percettiva tra villa e paesaggio agrario circostante storicamente strutturato.

Viene vietata l'eccessiva frammentazione dei resedi originari e/o storicizzati attraverso delimitazioni fisiche, pavimentazioni non coerenti con il contesto ed attraverso l'introduzione di elementi, quali le piscine, che non appartengono al linguaggio rurale del Chianti.

La carenza di acqua, soprattutto nel periodo estivo, non è certo compatibile con il proliferare delle piscine il cui riempimento deve essere concordato con il gestore del servizio idrico integrato nel rispetto del DPGR n. 29/R/2008.

E' stata introdotta la sola eccezione per le attività turistico-ricettive ed agrituristiche isediate o insediabili all'interno del territorio aperto in quanto, nel bilanciamento degli interessi pubblici e privati, è stato ritenuto necessario, al fine della promozione e valorizzazione delle attività all'interno del territorio comunale.

L'osservazione è in contrasto con la normativa adottata e non può essere accolta.

• **CONTRARIO**

Parere della Giunta Comunale

Con questo piano sono già state introdotte nuove possibilità.

• **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Alcuni dei soggetti presenti ritiene che la questione delle piscine in territorio aperto non sia ancora stata risolta completamente

• **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 67 (prot. 13580/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga corretta la scheda n .21 dell'Allegato 4 del PO in quanto presenta un errore di trascrizione ed è in contrasto con le NTA. Chiede che venga sostituita la classificazione TR6/D0 con TPS/D0.

Proposta di controdeduzione del progettista

Esaminati i contenuti della scheda n .21 dell'Allegato n. 4 del PO non risultano errori di trascrizione.

Per quanto riguarda la classificazione del tessuto di appartenenza, in analogia ad altri errori simili, sarà corretto il tessuto di appartenenza da TR6/DO a TPS2/DO

La correzione comporterà la necessità di correggere conseguentemente anche la Tavola del Piano Strutturale denominata PS_P02.3_Invarianti_Insed_Nord

- **PARZIALMENTE FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 68 (prot. 13582/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga prevista la possibilità di poter realizzare un parcheggio scoperto privato nel terreno di proprietà limitrofo alla propria abitazione sul confine con la Banca del Chianti, con accesso da Via della Libertà.

L'edificio ed il terreno fanno parte del tessuto TR2/T1/V4.

Proposta di controdeduzione del progettista

Dall'analisi del tessuto è possibile evidenziare la presenza di un errore in quanto non è corretto l'inserimento del tessuto V4 all'interno della matrice destinata agli stardads.

Tuttavia si evidenzia che, nel caso in cui i terreni di proprietà, si configurassero quali resedi dell'edificio le disposizioni generali di cui all'art. 92 delle NTA del PO alla lettera d) consentono, all'interno dei tessuti contemporanei, in tutte le tipologie edilizie in essi presenti, salvo il rispetto di determinate condizioni, la realizzazione di parcheggi scoperti.

L'intervento quindi, fatta salva l'acquisizione dei necessari nulla osta utili all'ottenimento del passo carrabile lungo Via della Libertà e la configurazione quale resede dell'edificio, non sono vietati dalla normativa del Piano Operativo adottato.

Si propone la correzione della matrice di zona rispetto a quanto evidenziato nell'elaborato del Piano Operativo denominato PO_01 e PO_02 Centri Urbani_SanCasciano.

- **PARZIALMENTE FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 69 (prot. 13593/2019 integrata con osservazione n. 200 prot. 23541/2019 e con osservazione n. 220 prot. 13232/2020)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PS e PO)

L'osservazione chiede che:

- 1- si corregga la scheda di intervento, di cui all'Allegato 4 delle NTA del PO identificata come Quattrostrate n.1, mantenendo tra le categorie di intervento ammesse, sia l'intervento AV1 che quello AV2 ma prescrivendone limiti massimi complessivi nel 50% della SE dell'edificio commerciale esistente, o comunque non inferiore ai 90 mq di SE, al fine di consentire l'attuazione del Permesso a costruire n.2014/0067, ad oggi decaduto in assenza di inizio lavori antecedente l'entrata in vigore di nuovi strumenti urbanistici,
- 2- si inserisca nella scheda predetta la medesima possibilità di ampliamento AV1 e AV2 anche per l'edificio residenziale posto sul fronte strada, fino al 50% della SE dell'edificio residenziale esistente o comunque non inferiore a 50 mq di SE, la quale risulta la superficie strettamente necessaria al soddisfacimento delle necessità abitativo/funzionali dei sottoscritti.
- 3- si aggiorni infine, se necessario, il dimensionamento del PS al fine di poter destinare le predette superfici al soddisfacimento delle richieste fatte dall'osservante.

Proposta di controdeduzione del progettista

Dall'analisi della documentazione allegata alla presente osservazione nonché alle **osservazioni 200 e 220** esaminato il progetto del permesso a costruire 2014/0067 e la scheda n. 1 Quattrostrate dell'Allegato 4 delle NTA del PO è possibile dire quanto segue:

In merito alla richiesta di modifica della scheda contenuta nell'osservazione 200

La scheda n. 1 di Quattrostrate dell'Allegato 4 delle NTA contiene solo una foto identificativa dell'edificio a destinazione residenziale che si affaccia su Via Campoli ma nella descrizione parla di edificio con destinazione produttiva/commerciale.

L'attività dell' "Azienda Giachi Giovanni Srl" è di tipo commerciale.

Al fine di evitare fraintendimenti, si ritiene di accogliere la richiesta di modifica della "Descrizione elementi caratterizzanti" ed evidenziare anche la presenza di edifici esistenti a destinazione residenziale.

Si propone:

di inserire una foto, a lato di quella esistente, rappresentativa anche degli edifici esistenti nella parte tergale rispetto a Via Campoli;

di modificare la descrizione nel modo seguente: "Edifici situati in territorio aperto con destinazione mista. Edificio principale situato su Via Campoli a destinazione residenziale, Edifici tergalì a destinazione commerciale".

In merito ai parametri urbanistici della scheda per gli edifici a destinazione commerciale

L'Allegato 6 del Regolamento Urbanistico approvato nel 2012 con la Scheda 1 di Quattrostrate consentiva, tra altri, interventi di ampliamento in pianta o in sopraelevazione fino ad un massimo di mq 90 di SUL a destinazione produttiva/commerciale.

Con l'adozione del PO, considerando gli interventi già eseguiti, l'Amministrazione aveva ritenuto concedere, al fine di rendere maggiormente funzionale l'attività, un ulteriore ampliamento di 50 mq di SE attraverso interventi di AV1 o AV2.

Nel 2014 è stata presentata istanza di permesso a costruire per la realizzazione dell'ampliamento previsto dal RUC. Il permesso è stato rilasciato ma, con l'adozione delle nuove norme del PO, in contrasto con quelle del RUC, e l'applicazione delle norme di salvaguardia di cui alla L. 1902/1952 e s.m.i., è decaduto in quanto mancante dell'inizio lavori come previsto dall'art. 133 comma 4 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

Con la decadenza del permesso è decaduta quindi la possibilità di realizzare i 90 mq di ampliamento di SUL previsti dal RUC.

Con la documentazione presentata con l'osservazione 220 vengono richiesti i seguenti interventi:

- 1- Possibilità di sopraelevazione di parte dell'edificio tergale destinato ad attività commerciale di superficie edificabile non superiore al 50% della SE esistente (101,55 mq di SE).

2- Possibilità di recupero della SE derivante dalla trasformazione della veranda esistente in loggia (9,65 mq di SE).

Gli edifici di cui trattasi, oltre che della scheda sopra detta, fanno parte della scheda 2053 dell'Allegato 5 delle NTA del PO e sono classificati di valore nullo (N).

Preso atto di quanto richiesto si ritiene accoglibile l'osservazione nel modo seguente:

1- considerato che le richieste di ampliamento riguardano esclusivamente gli edifici con destinazione commerciale e non gli edifici con destinazione residenziale, si ritiene opportuno modificare la scheda specificando quali siano gli interventi possibili sui diversi edifici;

2- nella sezione "Categorie di intervento ammesse" della scheda di Quattrostrate inserire la seguente modifica (in corsivo):

"MO- manutenzione ordinaria

MS – manutenzione straordinaria

RRCC- restauro e risanamento conservativo

REV1 – ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio con divieto di alterazione dei prospetti e frazionamento del resede con elementi quali recinzioni, siepi. Ecc;

REV2 – ristrutturazione con ampliamento della Superficie Utile (SU) interna

Per gli edifici a destinazione commerciale sono inoltre consentiti i seguenti interventi:

REV4 – funzionale al riutilizzo della SE della veranda esistente mediante trasformazione in loggia;

AV2 – ampliamento in sopraelevazione per un superficie edificabile (SE) non superiore al 50% della Superficie edificata (SE) esistente."

• FAVOREVOLE

L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica della scheda 1 Quattrostrate dell'Allegato 4 del Piano Operativo. Non comporta nessuna modifica al Piano Strutturale in quanto i quantitativi edificabili non incidono sul dimensionamento.

Parere della Giunta Comunale

• **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

• **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 70 (prot. 13584/ 2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO e PS)

L'osservazione chiede che:

- 1- che l'agglomerato di edifici esistenti in località Donda venga inserito all'interno del territorio urbanizzato
- 2- la possibilità di realizzare un nuovo edificio a destinazione residenziale di mq 200 di SE attraverso apposita scheda di trasformazione.

Proposta di controdeduzione del progettista

Le caratteristiche insediative del nucleo di edifici esistenti in località Donda non può essere considerato territorio urbanizzato perchè non corrispondente a quanto disciplinato dall'art. 4 comma 3 della LR 65/2014 e s.m.i.

Conseguentemente la previsione di una nuova area di trasformazione a destinazione residenziale fuori dal territorio urbanizzato è in contrasto con quanto disciplinato dall'art. 4 comma 2 della L.R 65/2014 sopra detta nonché con le Direttive del PIT con valenza di Piano Paesaggistico Regionale.

- **CONTRARIO**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 71 (prot. 13585/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

le norme del Piano Operativo adottato recepiscono in maniera palese la legge 24/2009 e s.m.i “Piano Casa” al fine di rilanciare l'economia all'interno del paesaggio rurale del territorio comunale per la rivalutazione degli immobili e il miglioramento del valore degli immobili consentendo di variare la classificazione da compatibile con il contesto “CC” e valore medio “V”.

Proposta di controdeduzione del progettista

Dall'analisi degli interventi consentiti su edifici classificati di valore compatibile, scarso o nullo si prende effettivamente atto che non sono consentiti interventi di ampliamento se non quelli disciplinati dall'art. 133. Verificato che anche l'art. 133 è stato oggetto di osservazione in quanto riferito esclusivamente ad edifici di impianto antecedente al 1954.

Considerato che il valore attribuito agli edifici e loro conseguente schedatura non è da ritenersi legato esclusivamente all'epoca di realizzazione e che edifici realizzati anche successivamente agli anni '50 necessitano di interventi volti alla loro riqualificazione sia architettonica che energetica e strutturale.

Ritenuto opportuno, considerato che la LR 24/2009 attualmente applicabile fino al 31/12/2020 possa non essere nuovamente prorogata, disciplinare la possibilità di alcuni ampliamenti in risposta ad esigenze abitative delle famiglie e volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente al fine di migliorare la qualità architettonica, la sicurezza, compatibilità ambientale ed efficienza energetica.

In coerenza con quanto già previsto dal “piano casa” si ritiene non consentire ampliamenti ad edifici classificati di particolare valore storico ed architettonico prevedendone l'applicabilità sono ad edifici classificati compatibili (CC), di scarso valore (SV) e di valore nullo (N) purchè non inseriti nei complessi, aggregati e nuclei.

Al fine di impedire operazioni speculative, comportanti ampliamenti diacronici incontrollati ed eccessivi frazionamenti tutelando il contesto paesaggistico di riferimento e lo sviluppo architettonico degli immobili, si ritiene opportuno impedire la realizzazione di ulteriori ampliamenti per immobili che ne abbiamo già fatto ricorso in applicazione di strumenti urbanistici previgenti all'adozione del Piano Operativo ed impedire il successivo frazionamento di immobili per i quali si concede l'ampliamento.

Gli ampliamenti dovranno essere progettati in modo da soddisfare i requisiti sopra detti ed in modo da inserirsi in coerenza con l'edificio di cui costituiscono ampliamento nonché con l'edificato limitrofo che con il contesto paesaggistico di riferimento e dovranno costituire occasione di riqualificazione architettonica sia per forme che materiali utilizzati.

Sulla base di quanto sopra detto, fatto salvo il rispetto delle distanze di legge, delle normative di settore in merito alle pericolosità idrauliche e geologiche vigenti si propone di eliminare l'art. 133 delle NTA adottate ed inserire il seguente nuovo comma successivamente al comma 4 dell'art. 132 delle NTA:

“Edifici a destinazione residenziale di impianto di valore CC, SV e N

a) Per gli edifici ed unità immobiliari con funzione abitativa d'impianto, esistenti ed accatastati al NCU come abitazioni alla data di adozione del Piano Operativo, classificati come compatibile con il contesto (CC), scarso valore (SV) e valore nullo (N) sono consentiti, oltre alle categorie di intervento già previste ai precedenti commi in relazione alla rispettiva classificazione, i seguenti interventi:

- **AV- ampliamento una tantum pari al 30% della superficie edificata (SE) esistente o pari al 20% della SE di ogni unità abitativa esistente;**
- **Demolizione e ricostruzione, anche parziale, di edifici realizzati successivamente al 31 dicembre 1945 con contestuale ampliamento e nella stessa area di sedime anche con diversa sagoma. Per edifici costruiti antecedentemente al 31 dicembre 1945 la demolizione e ricostruzione potrà avvenire solo relativamente a parti costruite successivamente o risultanti incongre per caratteristiche architettoniche e/o per materiali utilizzati rispetto all'edificio nel suo complesso, nella stessa area di sedime anche con diversa sagoma.**

b). Gli ampliamenti sono consentiti su:

- **edifici unifamiliari estesi da terra a tetto;**
- **edifici bifamiliari ;**
- **edifici diversi da quelli sopra detti di superficie edificabile (SE) inferiore a 350 mq.**

c). Gli interventi, nel rispetto delle normative vigenti sulle distanze, pericolosità idraulica, geologica e sismica, dovranno essere finalizzati, oltre al miglioramento del sistema strutturale e dell'efficientamento energetico, alla riqualificazione architettonica, sia per forme che materiali utilizzati, degli edifici e al loro corretto inserimento nel contesto edilizio e paesaggistico di riferimento.

d). Gli ampliamenti non sono consentiti per immobili ed unità immobiliari che abbiano già usufruito di ampliamenti consentiti da previgenti strumenti urbanistici e/o consentiti dalla LR 24/2009 e non sono cumulabili con nessun altro ampliamento previsto dalle presenti norme né con ampliamenti previsti da altre normative nazionali o regionali vigenti.

e). Non è consentito il frazionamento né contestuale né successivo delle unità immobiliari o degli immobili oggetto di ampliamento.

f) Gli ampliamenti di superficie legittimati attraverso sanatoria straordinaria (condono) dovranno essere sottratti dalle superfici edificabili ~~realizzabili~~ con le presenti norme.”

• **PARZIALMENTE FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme** accogliendo quanto proposto dal progettista

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

La Commissione propone di inserire, in analogia a quanto previsto dalla normativa regionale anche il riferimento alle sanatorie ordinarie.

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 72 (prot. 13588/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga modificata la scheda n. 6029 relativamente ai seguenti immobili:

- edificio A – Casa colonica: modifica della classificazione del valore da scarso valore “SV” a compatibile con il contesto “CC”;
- edificio B – Annesso agricolo: modifica della classificazione del valore da scarso valore “SV” a compatibile con il contesto “CC”;

Proposta di controdeduzione del progettista

Analizzata la scheda n. 6029 con la documentazione fotografica è possibile verificare che l'attribuzione del valore “SV” all'edificio A “casa colonica” è avvenuta in quanto sull'immobile sono state apportate alterazioni architettoniche relativamente agli intonaci, alle murature perimetrali ed alle aperture che tuttavia non hanno snaturato l'impianto architettonico originario rilevabile dalle schedature preesistenti.

Analizzando la documentazione relativa all'edificio B “annesso agricolo” è possibile verificare che sono stati eseguiti interventi edilizi sulla struttura tipologica originaria ma è ancora leggibile su gran parte dell'edificio l'architettura e gli elementi tipologici originari.

La documentazione è stata esaminata dalla Commissione Paesaggio Comunale che alla luce di quanto sopra detto ha ritenuto accoglibile la richiesta attribuendo ad entrambi gli edifici il valore compatibile con il contesto.

Conseguentemente si renderà necessaria la modifica della scheda 6029 dell'Allegato 5 delle NTA del Piano Operativo adottato.

- **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 73 (prot. 13618/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga individuata un'area di trasformazione a carattere residenziale per una consistenza di 220 mq circa di SE nella frazione di Mercatale in Val di Pesa.

Proposta di controdeduzione del progettista

L'Amministrazione Comunale per mezzo dell'ampia discrezionalità pianificatoria riconosciuta dal consolidato orientamento giurisprudenziale ha ritenuto più opportuno, valutata l'area in oggetto nonché gli interventi già previsti per la frazione di Mercatale in Val di Pesa, prevedere per l'area una destinazione a verde.

Le aree V4 come quella dell'osservante di margine e fortemente connesse con il territorio agricolo, contribuiscono alla qualità ambientale dell'insediamento urbano. Pertanto tali aree devono essere mantenute libere per garantire questo tipo di prestazione.

• **CONTRARIO**

Parere della Giunta Comunale

• **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

• **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 74 (prot. 13626/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

la scheda del complesso n.9 “Murlo Podere” dell'Allegato 3 delle NTA del Piano Operativo adottato venga eliminata in quanto non avente le caratteristiche.

Trattandosi di due edifici in territorio aperto già oggetto di scheda n. 6100 dell'Allegato PO_edifici_TA.

Chiede che, per gli interventi da eseguire sugli edifici esistenti, venga fatto riferimento alla classificazione di già attribuita dalla scheda.

Proposta di controdeduzione del progettista

Verificato che per l'edificio di cui trattasi esiste la scheda dei complessi n. 9 “Podere Murlo” ed esiste la scheda degli edifici in territorio aperto n. 6100 che attribuisce agli edifici oggetto di scheda scarso valore.

Verificato che trattasi di due edifici in territorio aperto non direttamente annessi di chiese, castelli o fattorie si ritiene accoglibile la richiesta eliminando dall'elaborato PO_NTA_All_3_Complexi la scheda n.9 denominata “Podere Murlo”.

All'osservazione viene allegato l'estratto della scheda 10 “Castello di Pegolato” che non risulta pertinente agli immobili oggetto di osservazione né a quanto richiesto dall'osservazione stessa. Si presume trattasi di errore materiale.

- **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 75 (prot. 13632/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga modificato l'articolo 20 delle NTA del Piano Operativo inserendo il seguente nuovo comma 8:

“ Negli spazi liberi non edificati, in presenza di attività commerciali o ricettive, potranno essere installate verande o dehors a corredo delle attività stesse, in forma temporanea, per la durata dell'attività cui esse saranno pertinenti, disciplinata mediante sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo”.

La richiesta è finalizzata al mantenimento in maniera permanente della struttura stagionale installata ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettera cbis) della LR 65/2014 e s.m.i su area privata in centro storico.

Proposta di controdeduzione del progettista

L'installazione di elementi quali pedane, paratie frangivento, manufatti ornamentali, elementi ombreggianti o altre strutture leggere di copertura e prive di parti in muratura o di strutture stabili ancorate al suolo a corredo di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande sono disciplinate dall'art. 136 comma 2 lettera c bis) della LR 65/2014 e s.m.i. Sono installazioni stagionali e devono essere integralmente rimosse entro un termine non superiore a 180 giorni.

La stagionalità è una cosa molto diversa dalle caratteristiche di precarietà di materiali o dalla temporaneità.

Su questi elementi l'orientamento giurisprudenziale è consolidato. Si parla di stagionalità quando una struttura è ciclicamente installata e poi rimossa al termine di una “stagione” quindi non è temporanea in quanto non soddisfa un'esigenza che si manifesta solo temporaneamente.

Diversamente da quanto sopra detto la realizzazione di dehors, chioschi, gazebo o simili che benchè realizzati con materiali “leggeri” rimangono permanentemente sul suolo al fine di ampliare un'attività o aprire una nuova attività, si configurano come nuove costruzioni e necessitano di apposita disciplina urbanistica e di idoneo titolo edilizio.

Le nuove costruzioni sono disciplinate dal DPR 380/2001 e sm.i e dalla LR 65/2014 e s.m.i.

La disciplina dei suoli di proprietà pubblica è diversa dalla disciplina dei suoli privati.

L'Amministrazione Comunale infatti, tramite propri atti e regolamenti, può disciplinare l'uso del suolo pubblico valutando le ragioni di opportunità che ne comportano un uso privato sottraendone o restringendone l'uso da parte della collettività.

Non è quindi accoglibile l'inserimento di quanto richiesto dall'osservante all'art. 20 delle NTA in quanto norma di tipo generico riguardante il verde privato in centro storico. Ampliamenti di superfici esistenti o nuove costruzioni devono essere puntualmente disciplinate all'interno delle norme del tessuto edilizio di appartenenza verificandone le distanze previste dalla normativa vigente rispetto a confini e pareti finestrate ed i possibili impatti con il contesto.

- **CONTRARIO**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 76 (prot. 13628/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga modificata la scheda 2087 in riferimento al valore attribuito all'edificio identificato con la lettera "C", al fine di modificarlo da valore medio "V" a compatibile con il contesto "CC", in quanto più coerente con le caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso

Proposta di controdeduzione del progettista

Verificate le caratteristiche dell'immobile ed il valore attribuito dalla scheda 2087 all'edificio classificato con la lettera "C", non si rilevano elementi in contrasto con la classificazione già attribuita all'immobile.

Trattasi infatti di tipico edificio agricolo adibito a deposito mezzi che conserva ancora elementi architettonici tradizionali.

Esaminata la pratica anche dalla Commissione Paesaggio del Comune che, proso atto del valore storico testimoniale, ha ritenuto la richiesta non accoglibile.

- **CONTRARIO**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 77 (prot. 13658/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

che le aree di proprietà di cui al foglio di mappa 78 particelle 151, 153, 154 , 202 ,203 siano ricomprese in sede di approvazione del Regolamento Urbanistico nell'ambito delle dotazioni già previste per l'abitato di Senecchiolo per la realizzazione di due edifici a destinazione residenziale bifamiliare.

Proposta di controdeduzione del progettista

Le aree di proprietà citate nell'osservazione risultano terreni agricoli coltivati a vigneto ed oliveto.

Non possono essere considerati territorio urbanizzato in quanto non corrispondenti a quanto disciplinato dall'art. 4 comma 3 della LR 65/2014 e s.m.i, né i terreni di proprietà né tanto meno il gruppo di edifici esistenti che costituiscono il nucleo rurale dei Santa Cristina in Salivolpe.

Conseguentemente la previsione di una nuova area di trasformazione a destinazione residenziale fuori dal territorio urbanizzato è in contrasto con quanto disciplinato dall'art. 4 comma 2 della L.R 65/2014 sopra detta nonché con le Direttive del PIT con valenza di Piano Paesaggistico Regionale.

• **CONTRARIO**

Parere della Giunta Comunale

• **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

• **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 78 (prot. 13655/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga attribuito un grado di intervento all'edificio di proprietà dell'osservante di cui alla scheda Quattrostrate dell'Allegato PO_NTA_All_2_Nuclei rurali del Piano Operativo adottato al fine di capire quali interventi eseguire sul proprio edificio.

Proposta di controdeduzione del progettista

Dalle verifiche effettuate rispetto al periodo di realizzazione e caratteristiche architettoniche si ritiene che per l'edificio di proprietà dell'osservante sia da attribuire il grado di intervento 1.

E' stato possibile prendere atto che non sempre a tutti gli edifici presenti nelle varie schede dell'allegato sia stata graficizzata la categoria di intervento possibile sull'immobile.

Al fine di rispondere all'osservazione e risolvere l'incongruenza riscontrata si propone di introdurre al comma 32 dell'articolo 132 la seguente specifica.

“ Nel caso in cui non risultasse graficizzata la categoria di intervento sull'immobile nelle specifiche schede deve essere attribuita la categoria 1 ad edifici presenti al 1981 escluso e la categoria di intervento 2 agli edifici presenti dal 1981 al 2007.”

- **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme accogliendo quanto proposto .**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 79 (prot. 13660) l'osservazione è stata integrata con osservazione n. 196 con prot. 20062/2019

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

1- venga modificato il terzo capoverso del corpo descrittivo della scheda ATPA 2.1 dell'Allegato 1 delle NTA del Piano Operativo al fine di inserire, dopo “L'intervento dovrà basarsi su di un insieme sistematico di operazioni di demolizione...”, **parziale e/o totale** così da poter consentire di demolire tutto l'esistente o verificare l'attuale possibile mantenimento di alcuni fabbricati esistenti e loro ristrutturazione.

2- venga:

a) aumentato il parametro di superficie edificabile da destinarsi a residenza da 4600 mq di SE, privisti dalla scheda ATPA 2.1, a 7000 mq;

b) in alternativa a quanto detto alla lettera a), mantenere 4600 mq di nuova SE edificabile ed inserire la possibilità di recuperare ulteriori 2.400 mq di SE attraverso il recupero dei manufatti architettonici esistenti ritenuti idonei.

c) fermi restando i quantitativi di SE complessivi dati dalla scheda ATPA 2.1, sia data la possibilità di una redistribuzione della SE più flessibile tra le varie destinazioni d'uso consentite prevedendo la possibilità di scelta di un 25% della SE consentita tra le destinazioni direzionale/commerciale/residenziale. Questo al fine di sviluppare un progetto sulla base delle esigenze di mercato al momento in cui verrà attuato.

3- venga:

- modificato l'art. 146 delle NTA del PO relativamente alle prescrizioni vincolanti riguardanti gli schemi grafici delle schede norma. Chiede che vengano modificate le prescrizioni vincolanti inserendo una maggiore flessibilità e rimandando quindi al Piano Attuativo la progettazione complessiva dell'area. Chiede che nella norma sia scritto che gli schemi grafici presenti all'interno delle schede abbiano valore meramente indicativo e non prescrittivo.

- l'accesso carrabile su Via Cigliano è già presente. Potrebbe essere adattato quello anziché creare una nuova viabilità. Devono essere considerati ingombri esistenti come cabina gas e deve essere valutato il progetto sulla viabilità in corso di progettazione da parte della Città Metropolitana;
- il nuovo verde pubblico è previsto su un'area lungo Via Cigliano dove vi è un dislivello di 6 metri rispetto alla strada pubblica. Tale dislivello potrebbe portare un mancato uso dell'area. Meglio prevederlo con vista sulla vallata con miglior accesso in piano dalla strada;
- siano eliminate le aree di rispetto laterali all'edificio storico esistente al fine di poter eseguire interventi di riorganizzazione funzionale sugli immobili adiacenti all'edificio storico in quanto sia quest'ultimo che gli edifici laterali, avendo subito notevoli trasformazioni nel corso del tempo sono meritevoli di tutela principalmente per il loro prospetto su Via Empolese;

4- Che venga precisato alla pagina 37 della Relazione del Piano Operativo che le attrezzature collettive da realizzare sull'area sia alternative tra edificio scolastico e palestra. Si fa presente che la Relazione di Piano non costituisce norma ma costituisce elaborato di tipo esplicativo/descrittivo. La scheda ATPA 2.1 prevede la realizzazione di attrezzature collettive e/o scolastiche per 1.100 mq di SE.

Proposta di controdeduzione

Considerato che i nuovi proprietari hanno presentato integrazione all'osservazione con quale richiedono di confermare, con opportuni distinguo e precisazioni, i contenuti dell'osservazione, si ritiene che la presente osservazione debba intendersi non accoglibile in quanto superata dall'osservazione prot.20062/2019.

- **CONTRARIO**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

- **Contrario**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 80 (prot. 13661/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PS e PO)

L'osservazione chiede che:

1) per la particella 162 del foglio di mappa 81 risultante in territorio aperto in località Bargino, di proprietà del richiedente:

a) venga cambiata la destinazione d'uso da agricola a commerciale al fine di realizzare un deposito a cielo aperto di materiali edili/complementi di arredo esterno da giardino/piscine con possibilità di realizzare un annesso in muratura o prefabbricato in legno di 40 mq.

b) in alternativa a quanto sopra, venga cambiata la destinazione d'uso del terreno agricolo in residenziale finalizzato ad attività agrituristica con possibilità di realizzare un annesso in muratura o prefabbricato.

2) Per la particella 224 del foglio di mappa 81 risultante in territorio aperto in località Bargino, di proprietà del richiedente:

a) venga cambiata la destinazione d'uso da agricola a commerciale al fine di realizzare un deposito a cielo aperto di materiali edili/complementi di arredo esterno da giardino/piscine con possibilità di realizzare un annesso in muratura o prefabbricato in legno di 40 mq.

b) in alternativa a quanto sopra, venga cambiata la destinazione d'uso del terreno agricolo in area vivaistica con vendita al pubblico al dettaglio o/e all'ingrosso con la possibilità di realizzare una superficie anche prefabbricata e smontabile per serre in vetro e un piccolo annesso di 40 mq prefabbricato o altro materiale ecologico per la contrattazione con la clientela. A completamento di tutto una piccola area da destinare a parcheggio a cielo aperto per i clienti del vivaio.

Proposta di controdeduzione del progettista

Le particelle 162 e 224 del foglio di mappa 81 ,oggetto di osservazione, risultano in territorio aperto e sono aree agricole.

Le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato così come definito dall'art. 4 della LR 65/2014 e s.m.i, sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione.

Per poter inserire una nuova previsione produttiva e/o commerciale in territorio aperto, ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014 è necessaria la preventiva acquisizione del parere della Regione e della Città Metropolitana in sede di conferenza di copianificazione.

Le aree di cui trattasi ricadono all'interno del vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 (DM 23/03/1970) zona lungo il raccordo autostradale Firenze-Siena. Le prescrizioni del PIT con valenza di Piano Paesaggistico non ammettono previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato, non consentono la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto, compreso l'ampliamento di quelli esistenti che interferiscano con le visuali panoramiche godibili percorrendo la Firenze-Siena. Il PIT non consente l'inserimento di manufatti che possano interferire o limitare le visuali panoramiche che si aprono verso le Colline del Chianti.

Nel rispetto della LR 30/2003 es.m.i per le attività agrituristiche non sono consentite nuove costruzioni.

Si fa inoltre presente che le aree oggetto di osservazione risultano interessate da pericolosità idraulica elevata come verificabile dalle tavole del Piano Strutturale adottato.

Conseguentemente a quanto sopra detto l'osservazione non è accoglibile.

• **CONTRARIO**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 81 (particella 13662/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

all'art. 73 comma 4 delle NTA del Piano Operativo adottato sia prevista, per gli interventi di Ristrutturazione conservativa REV1:

- 1) la possibilità di realizzare scale di collegamento interne al massimo per due livelli in presenza di vani sottotetto o simili collegati unicamente con botole senza scale permanenti;
- 2) la possibilità di modificare gli esterni per la realizzazione dei collegamenti verticali dei vani tecnici.

Proposta di controdeduzione del progettista

Rispetto al punto 1):

L'art. 73 comma 4 già consente in caso di evidente non corrispondenza tra il valore attribuito all'edificio rispetto alle caratteristiche documentate degli interni, la realizzazione e modifica dei collegamenti verticali.

Si ritiene tuttavia, in caso di vani esistenti non collegati rispetto ai vani sottostanti, consentirne il collegamento purchè esso sia realizzato in modo da non compromettere le strutture dell'edificio e con manufatti di limitate dimensioni.

Si propone di inserire all'art. 73 comma 4 punto 4 quanto segue (in corsivo):

“...caratteristiche documentate degli interni e della necessità di collegare un vano esistente mediante installazione di scala secondaria ~~autoportante~~ di limitate dimensioni, facile amovibilità, non in muratura e priva di collegamenti con le strutture verticali da integrare in coerenza con l'ambiente ove ubicata”.

Rispetto al punto 2):

Il DPGR 39/R/2018 non rileva ai fini dell'individuazione dei locali interrati la presenza puntuale di manufatti quali scale esterne o rampe aventi le dimensioni minime necessarie a consentire l'accesso a tali piani e locali.

In caso di presenza di un vano interrato è quindi possibile realizzare una scala di collegamento.

Al fine di consentire modifiche della sagoma dovute a sistemazioni del resede in aderenza dell'edificio si propone di inserire nell'articolo 73 comma 4 al quinto punto (in corsivo):

“ e per interventi nel resede comportanti modeste alterazioni delle quote perimetrali dell'edificio”.

•PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme a quanto proposto dal progettista ed accoglie le proposte della Commissione.**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

• Conforme

La Commissione ritiene opportuno, rispetto al punto 1) specificare in modo più chiaro cosa si intenda per scala autoportante proponendo la seguente formulazione: *“ facile amovibilità, non in muratura e priva di collegamenti con le strutture verticali”.*

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 83 (prot. 13684/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

- 1- la legenda della scheda norma ATID 2.10 del Piano Operativo adottato venga modificata sostituendo "area edificabile" con "superficie fondiaria";
- 2- venga estesa la campitura arancione, relativa all'area edificabile, a tutta l'area perimetrata;
- 3- sia eliminato il percorso pedonale evidenziato nella tavola;
- 4- venga aggiunto la "Superficie Territoriale" - corrispondente a superficie fondiaria.
- 5- sia sostituito il testo contenuto nel "Dimensionamento" della scheda con il seguente testo:
"mantenimento del volume esistente, previa trasformazione della quantità di esso desunta dagli atti comunali in superficie edificabile (SE) dividendo il volume esistente, espresso in metri cubi, per 3 (che rappresenta l'ipotetica altezza di eventuali suddivisioni del volume esistente) senza possibilità di ampliamento anche con demolizione e ricostruzione comunque denominata" precisando altresì che *"nella specifica delle caratteristiche urbanistiche di progetto del futuro nuovo edificio in sede di presentazione degli atti del relativo titolo abilitativo dovrà essere verificato contemporaneamente il rispetto del volume esistente e della superficie edificabile come sopra determinata"*;
- 6- venga consentito l'accesso all'area da Via delle Casacce;
- 7- sia eliminato il riferimento alla L.R. 28/2005 in quanto non corretto.
- 8- venga eliminato dalla tavola del centro storico TAV_PO_10.1 del Piano Operativo adottato relativo al capoluogo l'area classificata come V5 nella parte tra il tessuto storico con grado di intervento 3 e la zona tratteggiata grigia ed in sua sostituzione venga posta la colorazione relativa tessuto storico con intervento 3.

Proposta di controdeduzione del progettista

Rispetto al punto 1)

La legenda inserita nelle schede norma dell'Allegato 1 del Piano Operativo è la stessa per tutte le schede.

Non si ritiene opportuna una modifica.

In accoglimento di altre osservazioni sarà modificato l'art. 146 delle NTA del PO rendendo gli schemi grafici presenti nelle schede indicativi ma non prescrittivi.

- CONTRARIO

Rispetto al punto 2)

L'area, contigua al centro storico del capoluogo, ricade nella fascia di 300 metri di pertinenza paesaggistica delle zone A di cui al DM 1444/68, riconosciuta Piano Strutturale (PS_PO_1B), nel rispetto di quanto previsto dall'Elaborato 8B del Piano Paesaggistico Regionale

L'area ricade inoltre in vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del Dlgs. 42/2004 (DM 31/05/2001).

Nel rispetto del PIT/PPR in tali aree si applicano le specifiche direttive e prescrizioni date dalla scheda di vincolo che non ammettono previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato. Deve essere conservato lo skyline degli insediamenti storici di crinale mantenendo la relazione spaziale, funzionale e percettiva tra nucleo di crinale e paesaggio agrario circostante storicamente strutturante il contesto.

L'area, di crinale, si affaccia direttamente sulla campagna agricola ed è estremamente visibile da punti di vista significativi del territorio.

L'intervento deve quindi costituire elemento di ricostituzione e valorizzazione del tessuto storico e non elemento di sfrangiamento rispetto al tessuto di appartenenza.

Devono essere garantite opportune aree a verde nel rispetto dei quantitativi permeabili richiesti dalle normative vigenti ma anche come progetto di "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio dal territorio urbanizzato alla campagna.

Richiamato quanto detto al punto 1), le modifiche introdotte alle norme in accoglimento di altre osservazioni prevedono la possibilità di presentare proposte progettuali diverse da quelle graficizzate nella scheda fermo restando quanto previsto dai "Dati Dimensionali" e dalle "Prescrizioni" contenute nella scheda stessa.

Sulla base di quanto sopra detto non si ritiene opportuno estendere a tutta l'area di proprietà la campitura arancione.

- CONTRARIO

Rispetto al punto 3)

La scheda prescrive che l'accesso carrabile all'area avvenga da Via Borgo Sarchiani.

Si ritiene quindi che sia un mero errore materiale la graficizzazione riportata nello schema.

Anche se i disegni saranno considerati indicativi, si ritiene opportuno procedere alla correzione eliminando la graficizzazione del percorso pedonale verso Via Borgo Sarchiani.

- FAVOREVOLE

Rispetto al punto 4)

In tutte le schede dell'Allegato 1 del PO è stato utilizzato, all'interno dei dati dimensionali, il parametro della Superficie territoriale ad indicazione della superficie dell'area di intervento senza specificare se effettivamente corrispondente alla Superficie territoriale o alla Superficie fondiaria

Si ritiene tuttavia che il parametro sia verificabile di volta in volta per ciascuna scheda sulla base della sua ubicazione, consistenza ed interventi previsti non ritenendo necessario procedere ad una correzione.

- CONTRARIO

Rispetto al punto 5)

I quantitativi di superficie e volume legittimi riscontrabili negli atti abilitativi rilasciati dall'Amministrazione Comunale nonché il dati dimensionali del progetto dovranno essere rapportati ai nuovi parametri urbanistici dati dal DPGR 39/R/2018. Non si ritiene pertanto di accogliere quanto richiesto.

- CONTRARIO

Rispetto al punto 6)

Via delle Casacce risulta in un primo tratto di proprietà pubblica, successivamente è privata: Per il tratto ricadente in aree agricola, risulta un semplice percorso rurale. Non è quindi possibile consentire un accesso da tale percorso.

- CONTRARIO

Rispetto al punto 7)

In merito al riferimento normativo errato si accoglie l'osservazione correggendo gli estremi normativi riguardanti la necessità del piano di indagine in caso di cambio di destinazione d'uso di aree produttive richiesto dalla LR 25/1998 e non dalla legge L.R 28/2005.

- FAVOREVOLE

Tale errore è presente in varie schede. Si propone pertanto di correggere in tutte le schede dell'Allegato 1 del PO con il riferimento alla LR 25/1998.

Rispetto al punto 8)

Verificato che, nella tavola PO_PO10.1_CentriStorici del Capoluogo, ove indicata l'area a verde, tra l'edificio fronteggiante Via Borgo Sarchiani e l'edificio tratteggiato in grigio, vi sia un'area edificata, **sarà corretto l'errore estendendo il grado di intervento 3 anche a questa parte di edificio.**

- FAVOREVOLE

Dall'analisi dell'area sono emerse alcune incoerenze ed errori dei quali proponiamo la correzione:

1- Per gli edifici esistenti e tratteggiati di grigio nella tavola PO_PO10.1_CentriStorici del Capoluogo è emerso che, nel caso non venisse realizzata la scheda ATID 2.10 dell'Allegato 1 del PO, non è previsto nessun grado di intervento e conseguentemente nessuna disciplina.

Verificati anche gli elaborati grafici del “Centro storico” vigenti in passato è emerso che a questi edifici non sia mai stato attribuito un grado di intervento.

Considerato che l'edificio risulta realizzato tra la fine degli anni '50 e gli inizi degli anni '60 non presenta valori di tipo storico da conservare, si propone un suo inserimento all'interno dei centri storici consentendo il quinto (5°) grado di intervento.

2- Confrontando le tavole del Piano Operativo tavola PO_PO10.1_CentriStorici e le tavole PO_PO01 e 02 dei Centri Urbani, l'area a verde privato oggetto della scheda di intervento ATID 2.10, non risulta inserita all'interno della tavola del Centro Storico. Si propone pertanto di inserire l'area a verde antistante l'edificio tratteggiato in grigio all'interno dei centri storici come verde privato V4.

Conseguentemente a quanto sopra detto dovranno essere modificate le seguenti tavole:

- tavola PO_PO10.1_CentriStorici_Capoluogo;
- tavole PO_PO01_Centri Urbani_SanCasciano_Nord;
- tavole PO_PO02:_Centri Urbani_SanCasciano_Sud;
- scheda ATID 2.10 dell'Allegato 1 delle NTA;

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme accogliendo quanto proposto dal progettista**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Alcuni componenti la Commissione rilevano che sono molti anni che l'Amministrazione inserisce nei propri strumenti possibilità di trasformazione che non vengono attuati, forse dovrebbero essere pensate tipologie di intervento di tipo diverso.

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 84 (13685/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga modificato l'art. 95 comma 5 consentendo gli ampliamenti AV2 anche agli edifici individuati come TR4/T2 come quello di proprietà.

Proposta di controdeduzione del progettista

Riscontrato che nel tessuto TR4 possono essere presenti anche edifici ad un piano nella tipologia T2 si ritiene possa essere accolto quanto richiesto dall'osservazione inserendo all'articolo 95 comma 5 la possibilità di eseguire interventi AV2 anche per gli edifici con tipologia T2;

Si propone quindi di modificare l'articolo 95 comma 5 inserendo anche T2 negli interventi AV2 ed introducendo le seguenti precisazioni (in corsivo):

“AV2 - ampliamento in sopraelevazione:

sopraelevazione di un piano dell'edificio esistente alla data di adozione del PO a condizione che l'altezza *esistente* dell'edificio (HMax) non sia superiore a 6,50 ml: **T1 ; T2”**

- **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 85 (prot. 13686/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

che sia prevista dal Piano Operativo la deviazione di un tratto della strada comunale Via di Campoli mediante realizzazione di un nuovo tratto stradale al fine di creare un'area pedonale antistante la Chiesa ed una parcheggio.

Proposta di controdeduzione del progettista

Via di Campoli fa parte delle viabilità storiche del territorio comunale e fronteggia la Pieve di Campoli.

L'area pur non ricadendo in ambiti di vincolo è da considerarsi un'area di notevole valore storico e paesaggistico, gli interventi che interessano la viabilità storica non devono compromettere l'intorno e la ruralità dei luoghi.

Non trattandosi di adeguamento della viabilità esistente nel caso di accoglimento dell'osservazione dovrà essere convocata la conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014.

Le opere pubbliche che l'Amministrazione Comunale ha previsto di realizzare nel quinquennio di validità del Piano Operativo adottato sono quelle già rappresentate dagli elaborati del Piano.

Fatte salve le verifiche di fattibilità dell'intervento relativamente alle pericolosità ed alle infrastrutture presenti nell'area proposta, nonché le verifiche necessarie al corretto inserimento paesaggistico dell'intervento ricadente all'interno della pertinenza paesaggistica di un bene monumentale, l'eventuale accoglimento dell'osservazione da parte dell'Amministrazione Comunale, comporterà, subordinatamente al parere favorevole della Conferenza di copianificazione regionale, l'adozione della nuova previsione.

Si rimanda al Consiglio Comunale la decisione in merito alla presente osservazione

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 86 (prot. 13688/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PS e PO)

L'osservazione chiede che:

- 1- che vengano modificati gli elaborati del Piano Operativo in quanto contengono una errata perimetrazione: Chiedono che la perimetrazione includa tutta l'edificio (adesso parte rimane fuori all'individuazione IC) ed i relativi percorsi e sistemazioni esterne facendoli corrispondere ai limiti della particella catastale di proprietà;
- 2- che vengano corretti gli elaborati del PS del PO e VAS adottati in quanto contengono un errata rappresentazione della geometria dell'edificio;
- 3- che venga modificato l'art. 123 comma 3 delle NTA del Piano Operativo adottato "Manufatti per il ricovero degli animali domestici" in quanto contengono un'errata quantità di misura/quantità tra superficie del manufatto ed area di riferimento. Far riferimento ad 1Ha di terreno è troppo grande. Suggestisce che venga presa come riferimento la proporzione contenuta all'articolo 1.6 delle linee guida emanate dal Ministero della Salute "Il Ministero della salute per il cavallo. Normative, regole e progetti di tutela" di 800mq (0,08 ha);
- 4- venga consentita la realizzazione di ricoveri per animali (annessi necessari per il foraggio e al governo degli animali e la concimaia) della dimensione di 120 mq, utili allo svolgimento di attività a scopo curativo attraverso la PET -Therapy.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

1- in merito al punto 1, verificata l'effettiva presenza di errore materiale nella rappresentazione grafica dell'area, si ritiene accoglibile la perimetrazione proposta e conseguentemente la correzione delle seguenti tavole:

- **Tavola PO09.3.2_TA_AltreFunzioni**
- **Tavola PO-09.1_TerritorioAperto**

2- La rappresentazione geometrica dell'edificio è quella contenuta nelle Carta Tecnica Regionale attualmente disponibile da parte dell'Amministrazione ed utilizzata per la redazione delle carte. Non è quindi possibile andare a correggere puntualmente la geometria dell'edificio.

3- Preso atto che le misure vengono indicate direttamente dal Ministero della salute la dimensione di 800 mq di terreno per animale può ritenersi accoglibile. Conseguentemente dovrà essere modificato l'art. 123 comma 3.

4- ritenendo la proposta utile anche altri soggetti che nel territorio comunale gestiscono i cavalli si ritiene che l'osservazione possa essere accolta modificando, tenendo conto anche di quanto sopra detto, l'art. 123 comma 3 nel modo seguente:

"- Allevamento Equini: per ogni animale dovrà essere assicurata un superficie di terreno non inferiore a 800 mq. Per ogni capo adulto è consentita la realizzazione di un box in conformità con quanto indicato dalle normative di settore vigenti e nel rispetto della grandezza dell'animale ma non potrà essere superata una superficie coperta di 10 mq per capo adulto. In totale non potranno essere costruiti box con superficie coperta superiore a 60mq. L'altezza non potrà essere superiore a 3 ml. Al fine di garantire adeguato approvvigionamento alimentare degli animali è consentita la realizzazione di manufatti per il foraggio e governo degli animali di 120mq di superficie coperta."

- **PARZIALMENTE FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme accogliendo quanto proposto**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 87 (prot. 13689/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

la previsione ATPUC 2.6 di cui all'art. 148 comma 18, venga modificata accogliendo una delle seguenti proposte:

- a) eliminare l'obbligo di realizzare il parcheggio pubblico e consentire l'attuazione dell'intervento non tramite approvazione di Progetto Unitario Convenzionato ma tramite intervento diretto ID;
- b) mantenere l'obbligo della realizzazione del parcheggio pubblico purché i relativi costi siano posti a scorporo del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380/2001.

L'osservazione evidenzia un errore di rappresentazione dell'andamento della nuova strada di collegamento tra Via Montopolo e Viale Pertini.

Proposta di controdeduzione

Sono state fatte le opportune verifiche ed è emerso che effettivamente la rappresentazione grafica della strada nelle tavole PO_P01 e PO_P02 CentriUrbani_SanCasciano è sbagliata rispetto all'effettivo andamento della nuova strada esistente.

In sostanza, la rappresentazione grafica delle ATPUC2.6 e ATPUC2.2 non teneva conto della strada esistente. Sulla base di quanto indicato nell'osservazione, la strada esistente viene riportata correttamente su cartografia e da ciò si evince che le superfici da destinare ad edificazione vengono ridotte rispetto alla configurazione adottata che conteneva l'errore testè rilevato.

E' stato riscontrato che la correzione della rappresentazione grafica della strada mette in evidenza che il lotto di cui alla previsione ATPUC 2.6, essendo effettivamente occupato da porzione della strada comunale, è più piccolo rispetto a quanto rappresentato nelle tavole PO_P01 e PO_P02 CentriUrbani_SanCasciano. Stessa problematica, anche se in misura ridotta, risulta anche per la previsione ATPUC 2.2.

Alla luce di quanto evidenziato è stato necessario verificare se i quantitativi edificabili adottati per le due aree di trasformazione e disciplinati dall'art. 148 delle NTA del PO, siano ancora possibili o se, verificando l'applicazione delle normative vigenti in merito alle distanze dai confini e pareti finestrate, permeabilità del lotto, pericolosità geologiche e viabilità, debbano essere ridotti.

L'art. 148 comma 18 delle NTA del PO per l'intervento denominato come ATPUC 2.6 prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale fra Via Montopolo e Viale Europa di tipo plurifamiliare con Superficie edificabile (SE) max di 500 mq e superficie coperta (SC) di max 250 mq. La scheda di pag. 64 della Relazione Geologica a supporto del PO ne disciplina le fattibilità geologiche, sismiche ed idrauliche.

I parametri sopra detti erano stati previsti su un lotto corrispondente a 1293 mq. Tale lotto risulta in realtà di 982 mq.

Considerando l'edificato esistente nel suo intorno, la conformazione del terreno particolarmente inclinata, le superfici permeabili che devono essere mantenute sul lotto, gli accessi che devono preservare il nuovo muro recentemente edificato per la strada, risulta necessario rivedere i parametri urbanistici della previsione.

Considerata la densità abitativa dell'area limitrofa ed il contesto paesaggistico di riferimento nonché la massima visibilità da Viale Europa si ipotizza, al fine di una verifica urbanistica un Indice di fabbricabilità del lotto di 1 mc/mq. Mediante applicazione dell'indice sul lotto può essere congrua la realizzazione di un edificio di 400 mq di SE.

I professionisti incaricati sugli aspetti geologiche geomorfologici, sulla base delle puntuali verifiche e sopralluoghi hanno ritenuto opportuno modificare la categoria di fattibilità dell'intervento, contenuta nella specifica scheda di cui alla pag. 64 della Relazione geologica a supporto del PO, da FG2 a FG3. Tale modifica è associata alla presenza di un evidente terreno di riporto posto in corrispondenza del comparto d'intervento e immediatamente a valle dello stesso. L'intervento è comunque fattibile secondo la normativa vigente (DPGR 36/R/2009 e NTC 2018) con la prescrizione di effettuare opportune verifiche di stabilità dello scavo e se lo stesso superasse lo spessore di 1,4 m considerare l'ipotesi di realizzare misure di sostegno (paratie) dello stesso al fine di garantire la massima sicurezza per le maestranze e per le strutture sia di progetto che vicinali esistenti.

Le stesse verifiche sono state effettuate sull'area di intervento denominato come ATPUC 2.2 e disciplinata all'art. 148 comma 16 delle NTA del PO.

In questo caso le norme prevedono la realizzazione di un nuovo edificio residenziale in Via Monopolo con Superficie Edificabile (SE) max di 350 mq. La previsione è stata adottata pensando ad una superficie fondiaria del lotto di 948 mq. In realtà, posizionando correttamente la strada esistente sugli elaborati grafici, la superficie fondiaria del lotto risulta di 812 mq. Procedendo con le stesse verifiche urbanistiche effettuate per la previsione ATPUC 2.6, applicando un indice di fabbricabilità di 1 mc/mq sull'area può essere congrua la realizzazione di un edificio di 300 mq di SE.

Per quanto attiene i parcheggi si fa presente che, anche se pubblici, sulla base di quanto disciplinato dall'art. 16 del DPR 380/2001 e s.m.i comma 8 e dall'art. 62 comma 5 della LR 65/2014 e s.m.i non costituiscono opere di urbanizzazione secondaria. Quindi non possono essere oggetto di scomputo.

Esaminata puntualmente l'osservazione nonché le implicazioni conseguenti si propone all'Amministrazione Comunale:

- di modificare, sulla base di quanto sopra esplicitato, il parametro urbanistico relativo alla Superficie Edificabile (SE) degli interventi di cui all'articolo 148 commi 16 e 18 delle NTA del PO nel modo seguente:

1- ATPUC 2.6 - Superficie Edificabile (SE) residenziale max: 400 mq;

2- ATPUC 2.2 – Superficie Edificabile (SE) residenziale max: 300 mq;

- di modificare la scheda di cui alla pag. 64 della Relazione geologica a supporto del PO relativa all'intervento ATPUC 2.6 da FG2 a FG3;
- di modificare il Rapporto Ambientale di VAS ed allegati del PO (pag. 94 e pag. 95);
- di modificare la Relazione Illustrativa del PO (pag. 23 e pag. 54);

Si rileva che entrambe le previsioni ricadono in area soggetta a vincolo paesaggistico (DM 31/01/1966) e che entrambe sono molto visibili dalla pubblica via. Considerata l'avvenuta adozione, si ritiene di prescrivere in via esplicita almeno uno studio specifico per quanto riguarda la coerenza e l'inserimento paesaggistico e di conseguenza si propone di inserire all'articolo 148 delle NTA quanto segue:

- comma 16 ATPUC 2.2: “ Considerato che la previsione ricade in area di crinale sottoposta a vincolo paesaggistico l'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto delle specifiche prescrizioni date dalla scheda di vincolo del Piano Paesaggistico Regionale, con soluzioni formali, finiture esterne e cromie, tecnologie e materiali coerenti con il contesto”;
- comma 18 ATPUC 2.6: “Considerato che la previsione ricade in area di crinale sottoposta a vincolo paesaggistico l'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto delle specifiche prescrizioni date dalla scheda di vincolo del Piano Paesaggistico Regionale, con soluzioni formali, finiture esterne e cromie, tecnologie e materiali coerenti con il contesto”;

Si precisa che le modifiche da apportare richiedono la riadozione delle schede delle ATPUC 2.6 e ATPUC 2.2.

• **PARZIALMENTE FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

L'Amministrazione Comunale considerati gli errori fatti e la conseguente necessità di ridurre le superfici edificabili dei lotti, ritiene opportuno eliminare per entrambi gli interventi le prescrizioni inerenti la realizzazione del parcheggio pubblico eliminando gli obblighi convenzionali. Trasformare quindi, di conseguenza, la modalità di attuazione delle previsioni in intervento diretto ID anziché attraverso Piano Unitario Convenzionato (PUC) modificando l'ar.148 commi 16 e 18 e le tavole PO_P01 e PO_P02 CentriUrbani_SanCasciano.

- **parzialmente Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 88 (prot. 13694/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

vengano modificati i seguenti articoli delle NTA del PO:

1 -art. 102 punto 3 al fine di inserire nel tessuto TPS1 anche la tipologia D3. Modificando di conseguenza l'elaborato PO_05 del Piano Operativo;

2 - consentire interventi AV1 nella sottozona D3 per una superficie non superiore a 50 mq di SU e HF 5,00 ml;

3 - art. 101 punto 14:

a) di introdurre la possibilità di realizzare strutture precarie (tipo tunnel mobili o tensostrutture ecc.) di facile amovibilità ma da mantenere per tutto il tempo necessario alle attività dell'azienda;

b) di introdurre la possibilità di realizzare delle pensiline sopra le porte di ingresso e altre aperture poste al piano terra da realizzare in metallo o vetro che non costituiscano SE anche se con oggetto superiore a 1,5 ml;

Proposta di controdeduzione del progettista

Rispetto al punto 1)

Verificato l'abaco delle invarianti strutturali del PIT con valenza di piano paesaggistico e le caratteristiche dei tessuti TPS1 e TPS2 in esso contenute, è stato possibile prendere atto che l'area industriale in oggetto per le sue caratteristiche sia correttamente inquadrata come tessuto TPS1.

E' stato invece verificabile, in analogia ad altre osservazioni presentate, che le aree produttive ed artigianali del Calzaiolo, realizzate senza progettazione unitaria siano riconducibili alla tipologia D2 anziché D3.

Si rende quindi necessario correggere l'errore nella tavola Po-05 Centri Urbani- Calzaiolo modificando la matrice di tutte le aree produttive del calzaiolo da TPS1/D3 a TPS1/D2.

- PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Rispetto al punto 2)

Subordinatamente a tale correzione potranno essere applicate le norme previste dalle NTA del PO relativamente al tessuto di appartenenza le quali prevedono già la realizzazione di interventi di ampliamento

in aderenze orizzontale per la costruzione di vani ripostiglio/magazzino per una superficie non superiore a 20 mq di superficie utile (SU) con altezza del fronte (HF) di 3,50 ml;

- PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Rispetto al punto 3) lettera a)

L'art. 101 comma 14 disciplina gli interventi sempre consentiti all'interno delle aree produttive e prevede la realizzazione di manufatti pertinenziali. Per poter considerare un manufatto pertinenziale temporaneo la sua permanenza non può essere protratta oltre 180 giorni dalla sua installazione dopo di che deve essere rimossa.

Diversamente si può ricorrere alla realizzazione di interventi pertinenziali.

Quanto richiesto rientra nel fattispecie, disciplinata dall'art. 101 comma 14

Si ritiene tuttavia opportuno specificare che, nei limiti dei parametri suddetti, fra tali interventi rientra anche la realizzazione di tensostrutture funzionali allo svolgimento delle attività aziendali.

Si propone di modificare l'art. 101 comma 14 quarta linea, nel modo seguente: “ manufatti pertinenziali, fuori terra (quali tettoie, **tensostrutture**, volumi tecnici e simili).

In merito alla possibilità di consentire strutture a tunnel a carattere precario, prive di fondazioni e di utilizzo temporaneo o permanente, non si ritiene opportuna la loro realizzazione in quanto per caratteristiche tipologiche, costruttive e formali non risulterebbero adeguatamente inserite nel

contesto di appartenenza, anche in considerazione del fatto che alcune aree industriali ricadono in aree di pregio, vincolate paesaggisticamente o comunque in aree ad esse limitrofe.

- PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Rispetto al punto 3) lettera b)

La possibilità di realizzare pensiline sulle porte di ingresso e sulle aperture in genere è disciplinata dall'art. 81 comma 2 del Piano Operativo adottato. L'installazione di detti manufatti, che rientrano fra gli interventi privi di rilevanza edilizia, può essere effettuata solo al piano terra. La struttura deve essere in metallo e vetro e la loro sporgenza non può essere superiore a 1,50 ml.

In riferimento ai tessuti industriali disciplinati agli artt. 101, 102, 103 e 104 del Piano Operativo non è data alcuna specifica.

Non si evincono problematiche in merito alla realizzazione di pensiline nel rispetto della normativa sulle distanze.

- PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Tuttavia, gli edifici industriali potrebbero necessitare di strutture aventi una maggiore profondità in funzione delle operazioni di carico e scarico merci.

Si propone di introdurre la possibilità di installazione di coperture retrattili da utilizzare in posizione aperta per il solo tempo necessario all'effettuazione delle operazioni di carico e scarico merci. Ciò anche in conformità a quanto disposto dalla normativa Regionale LRT 65/2014 art.137 comma 1 lettera e) punto 4.

Si propone l'inserimento all'art. 101 comma 14 della seguente ultima alinea *“è consentita l'installazione di coperture retrattili, mantenute stabilmente in posizione chiusa e utilizzate in posizione aperta per il solo tempo necessario all'effettuazione di carico e scarico merci. Le coperture suddette avranno profondità non superiore a 1,50 ml in posizione chiusa e dovranno essere realizzate con materiali e caratteristiche che ben si inseriscano con l'architettura e le cromie dell'edificio”*

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme a quanto proposto dal progettista accogliendo le proposte della Commissione**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

Rispetto al punto 2) la Commissione ritiene che i quantitativi di ampliamento contenuti nelle norme adottate non siano sufficienti alle necessità delle attività industriali presenti nel territorio.

Propone di modificare quanto contenuto negli articoli 102 e 103 delle NTA adottate nel modo seguente:

1- Addizioni volumetriche - AV1

Per edifici industriali fino a 500 mq di SU consentire 50 mq di SU di ampliamento.

Per edifici industriali con superfici superiori a 500 mq di SU consentire ampliamenti del 10% della SU esistente fino ad un massimo di 100 mq di SU.

Eliminare il riferimento ai vani per ripostiglio/magazzino e resede di pertinenza.

2- Sostituzione edilizia -SOV

Consentire incrementi fino al 20% della SE esistente.

Propone inoltre :

- di consentire sia per i TPS1 che TPS2 la possibilità di fare SU e SA interna ai capannoni anche mediante trasformazione di SA in SU;
- di modificare l'art. 101 comma 14 specificando che i soppalchi devono avere superficie pari al 50% della superficie del vano su cui si affacciano;

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 89 (prot. 13695/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

che venga confermata la scheda ATID 1.6 Mulinaccio 1 prevedendo analoghe possibilità di ampliamento anche per l'adiacente edificio ristorativo/abitativo al fine di soddisfare l'esigenza della struttura modificando i parametri urbanistici della scheda nel seguente modo:

“-Superficie territoriale: 7000

- Destinazioni d'uso ammesse: Turistico Ricettivo e Residenziale

- Modalità di Attuazione: Intervento Diretto

- Dimensionamento:

1- Edificio destinato ad Albergo: Superficie Edificabile (SE) : $\leq 50\%$ della SE esistente quale si attua l'intervento di ampliamento e comunque non superiore a 500mq.

2- Edificio destinato a Ristorante ed Abitazione: Superficie Edificabile (SE): $\leq 50\%$ della SE esistente sul quale si attua l'intervento di ampliamento e comunque non superiore a 500 mq.

- per interventi di ampliamento degli edifici n. 2 piani fuori terra, oltre alla possibilità di realizzare parcheggi e/o locali interrati”.

Proposta di controdeduzione del progettista

L'area è sottoposta alla Disciplina dei Beni Paesaggistici ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del Dlgs.42/2004. L'elaborato 8B del PIT con valenza di Piano Paesaggistico disciplina quali possano essere gli interventi realizzabili in tali zone e le loro caratteristiche.

Come è possibile verificare dagli specifici studi, l'area ricade in area a pericolosità geologica e gli interventi consentiti dalla scheda ATID1.6 sono condizionati al rispetto di indicazioni specifiche.

Quanto richiesto, considerata la particolare fragilità paesaggistica, geologica, idraulica e naturalistica dell'area non si ritiene accoglibile.

- **CONTRARIO**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

ASTENUTI n.

CONTRARI n.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 90 (prot. 13701/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga inserita nella cartografia del Piano Operativo la possibilità di reinserire la strada bianca evincibile dalla documentazione storica allegata relativa al catasto Leopoldino al fine di ripristinarne l'uso privato di collegamento tra Villa il Cigliano e l'area delle Ex cantine Antinori.

Proposta di controdeduzione del progettista

Gli interventi possibili sulle strade bianche esistenti sono quelli previsti dall'art. 109 delle NTA del Piano Operativo.

Non trattandosi di nuova viabilità pubblica né di nuova viabilità di tipo vicinale di uso pubblico non è prevista la sua graficizzazione nelle tavole né del Piano Operativo né del Piano Strutturale.

- **NON PERTINENTE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 91 (prot. 13703/19) l'osservazione è stata successivamente integrata con e le osservazioni n. 201 prot. 24149/2020 e n. 203 prot. 1101/2020

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

La prima osservazione chiede che:

Punto 1: poter procedere tramite intervento diretto antecedentemente l'approvazione del Piano Attuativo previsto dalla scheda ATPA 5.1 all'esecuzione, nelle aree individuate dal RUC come SUV, di alcuni interventi di pavimentazione dell'area finalizzate a realizzare parcheggi scoperti e all'esecuzione di ampliamenti dell'edificio esistente pari al 10% (corrispondente a circa mq.3.900 di SE) e alla realizzazione di nuove costruzioni di edifici accessori. Tali quantitativi potrebbero essere decurtati dai quantitativi edificabili previsti dalla scheda stessa.

Punto 2: correzione grafica della tavola PO-05 del Piano Operativo per il sovrapporsi della fascia di rispetto stradale alla zona D all'interno del territorio urbanizzato.

Punto 3: che gli interventi previsti dalla scheda di trasformazione ATPA5.1 del Piano Operativo possano essere realizzati per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti.

Punto 4: chiede di ridurre la dimensione della previsione di parco pubblico ad una superficie non superiore al 50% della sommatoria delle aree a) e b) della scheda norma. Chiede di eliminare dalle aree oggetto della scheda di trasformazione e destinate alla realizzazione del parco pubblico delle aree non di proprietà Laika .

Punto 5: chiede che il parco pubblico previsto dalla scheda rimanga, anche successivamente alla sua realizzazione, di proprietà Laika ma con uso pubblico e manutenzione a carico dell'Amministrazione. Oppure che Laika possa avere la possibilità di scomputare il costo dell'area ed il costo della realizzazione del parco dagli oneri necessari alla realizzazione degli interventi previsti dalla scheda. In ulteriore alternativa chiede che Laika possa avere la possibilità di monetizzare i costi sopra detti al fine di consentire all'Amministrazione di procedere autonomamente alla realizzazione del parco salvo scomputo comunque degli oneri. Chiede inoltre che il Piano Operativo entri in merito a tempi di presa in carico delle opere di urbanizzazione e tempi di pagamento.

Punto 6: Chiede lo stralcio totale della previsione di realizzazione del percorso ciclo-pedonale prevista dalla scheda di trasformazione in quanto interessa aree non di proprietà Laika e non tutte costeggianti la proprietà. Diversamente di stralciare almeno le porzioni del percorso non costeggianti la proprietà. Chiede di esplicitare all'interno della scheda norma modalità e tempi di pagamento degli interventi. In ultima chiede che il percorso ciclo-pedonale sia realizzato solo all'interno della proprietà chiedendo che il Piano Operativo contenga indicazioni in merito allo scomputo dei costi dagli oneri, tempi e a modalità di pagamento/monetizzazione.

Punto 7: chiede che il parcheggio pubblico previsto dalla scheda venga realizzato non da Laika ma dal Comune per mezzo di monetizzazione da parte di Laika e che il Piano Operativo contenga indicazioni in merito ai tempi di versamento delle somme e condizioni relative all'agibilità.

Punto 8: Chiede che il Piano Operativo espliciti che nell'area industriale del Ponterotto sia consentita la realizzazione di una media struttura di vendita connessa all'attività industriale svolta da Laika.

Proposta di controdeduzione del progettista

Si ritiene che la presente osservazione debba intendersi superata dall'integrazione depositata successivamente con prot. Prot. 24149/2020 contenente altre proposte che di fatto annullano la presente.

Si prende atto dell'errore (punto 2) segnalato sulla tavola PO_PO05CentriUrbani- Ponterotto in merito alla sovrapposizione della porzione di fascia di rispetto stradale alla zona D di proprietà all'interno del territorio urbanizzato che sarà corretta.

- **PARZIALMENTE FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 92 (prot. 13704/2019 integrata con osservazione prot. 12976/2020)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

nelle norme dello strumento urbanistico sia prevista la possibilità:

- 1) di realizzare un ricovero per le mucche ospitate a villa Vrindavana. Per gli HareKrishna le mucche hanno valore religioso e sacro;
- 2) di inserire tutto il complesso immobiliare (Villa, parco) come aree per attrezzature collettive di tipo religioso con uso pubblico del parco e delle sale della villa al fine di svolgere attività di tipo culturale, ricreative e didattiche.

Proposta di controdeduzione del progettista

Per quanto riguarda il punto 2)

Preso atto del DPR del 07/08/2019 con il quale è stata riconosciuta la personalità giuridica come nuovo ente religioso, nel rispetto della Legge 1159 del 1929, alla "Congregazione Italiana per la Coscienza di Krishna" i cui membri sono noti come Hare Krishna e che la Congregazione è stata inserita nell'elenco degli Enti di culto diversi da quello cattolico non si riscontrano problematiche nel riconoscere l'ente religioso come standard ai sensi del DM 1444/68 in analogia alle altre chiese presenti sul territorio.

Mediante sottoscrizione di convenzione da stipulare con l'Amministrazione Comunale sarà possibile stabilire le modalità di uso da parte della collettività dei sentieri esistenti all'interno delle proprietà dei richiedenti.

Per quanto riguarda il punto 1)

Con integrazione all'osservazione presentata con protocollo 12976/2020,:

1- si esplicitano i quantitativi di superficie necessari al ricovero delle mucche nonché per altri locali accessori di servizio nel modo seguente:

- a) volume per il ricovero delle mucche 1050 mc;
- b) volume per legnaia 600 mc;
- c) depositi acqua e sistemi di pompaggio 180 mc;

2- si chiede di modificare l'art. 123 delle NTA del PO al fine di inserire il seguente punto: "*Per ogni capo di bestiame grosso (bovini) il cui allevamento ha unicamente scopi didattici o religiosi la dimensione del manufatto dovrà essere massima di 12 mq per ogni bovino*".

In risposta ai due punti sopra detti, si fa presente che il comma 4 dell'articolo 123 delle NTA adottate rimanda alle superfici minime consentite dalle normative veterinarie vigneti per la salute degli animali, in caso di tipologie di allevamento non previste dell'articolo citato, ferma restando un'altezza massima non superiore a 3,00 ml.

Sulla base dei parametri di cui al DPR 39/R/2018 si ritiene sostituire il riferimento dell'altezza massima con quello dell'altezza utile (HU) in ogni punto in cui ricorre all'interno dell'articolo 123.

Preso atto dell'integrazione alla osservazione pervenuta con protocollo 21949 del 03/12/2020 attraverso la quale:

- si giustifica la richiesta di 12 mq per ogni bovino in quanto, su parere di allevatori esperti di protezione e recupero di animali originariamente destinati al macello e relegati in allevamenti produttivi di pessimo livello etico, necessaria a fornire un sufficiente comfort esistenziale agli animali;
- si fa presente che nella struttura non saranno previste più di 20 mucche;
- che il dimensionamento richiesto per il ricovero delle mucche sarà di 240 mq di SE con corrispondente volume di 740 mc;
- si specifica che il manufatto denominato legnaia è richiesto per il deposito e immagazzinamento della legna proveniente dai boschi di proprietà utile al riscaldamento degli edifici. La zona non è servita da gas metano.

Si ritiene che:

- la realizzazione degli impianti tecnici (deposito acqua e sistema di pompaggio) possa avvenire in applicazione delle norme previste dal Piano Operativo per i volumi tecnici;
- quanto richiesto per la realizzazione degli altri manufatti possa essere accolto nel seguente modo:

1- sia previsto l'inserimento degli edifici utilizzati per il culto (Edifici A, B, E, F, G, D) come attrezzature religiose (CU) ai sensi dell'art. 10 delle NTA del PO, nelle due carte del territorio aperto denominate:

a) PO_PO09_1 Territorio Aperto_Parte Sud;

b) PO_PO09_3_1_TA_Altrefunzioni;

2- Gli immobili e le aree dovranno essere oggetto di specifica scheda da inserire nell'Allegato 4 delle NTA;

3- La scheda potrà contenere:

a- "Categorie di intervento ammesse

Oltre agli interventi consentiti dall'art. 132 delle NTA rispetto allo specifico valore attribuito ai singoli edifici, è consentita, previa sottoscrizione di convenzione con l'Amministrazione Comunale la realizzazione dei manufatti richiesti funzionali all'attività religiosa esistente, salvo verifica di fattibilità rispetto alle pericolosità e vincoli presenti sulle aree di intervento, la realizzazione dei seguenti manufatti:

- **manufatto per il ricovero mucche di 240 mq di SE con HU 3,00 ml;**
- **manufatto per uso legnaia di 250 mq di SE con HU di 2,40 ml;**

Tali manufatti dovranno essere realizzati in legno, semplicemente infissi al suolo, con caratteristiche di decostruibilità e strettamente legati all'attività. In caso di dismissione dell'attività i manufatti dovranno essere rimossi ripristinando l'area.

- **PARZIALMENTE FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme accogliendo quanto proposto dalla Commissione.**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

La Commissione propone di prevedere anche la possibilità di realizzazione in più edifici purchè non venga superato il limite concesso di superficie edificabile.

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 93 (prot. 13720/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

la chiesa, la canonica ed altri locali accessori di Santa Cristina a Montefiridolfi vengano classificati come tessuto TS/S1 CU.

Proposta di controdeduzione del progettista

Verificato che la chiesa di S. Cristina a Montefiridolfi nonché la relativa canonica e locali accessori appartengano alla Parrocchia di Santa Cristina a Montefiridolfi, come dichiarato dal parroco, si ritiene corretto individuare gli immobili come dotazioni urbane di interesse locale destinate ad attrezzature religiose.

Tuttavia non è corretto individuarle come tessuto TS/S1 in quanto classificazione appartenente al territorio urbanizzato.

Si ritiene quindi corretto accogliere l'osservazione individuando gli immobili della Parrocchia di S.Cristina a Montefiridolfi come attrezzature religiose CU modificando la tavola PO_PO9.3.2TA .

- **PARZIALMENTE FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 94 (prot. 13721/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO e PS)

L'osservazione chiede che:

- 1- venga modificata la classificazione della zona in cui insiste la canonica da TS CS a TS/S1/CU e la zona dove insiste la chiesa da CU a TS/S1/CU;
- 2- venga inoltre modificata la classificazione della particella 137 del foglio di mappa 94 da CU a zona TS in quanto non di proprietà dalla parrocchia ma di terzi.

Proposta di controdeduzione del progettista

Verificate la rappresentazione dei tessuti attribuita dal Piano Strutturale adottato e tipologica attribuita dal Piano Operativo adottato è possibile accogliere l'osservazione nel modo seguente:

In merito al punto 1, gli immobili relativi alla canonica e circolo MCL di proprietà della parrocchia risultano classificate nel Piano Operativo in maniera sbagliata in quanto non risulta graficizzata la presenza di attrezzature di interesse collettivo.

In merito a questo punto si reputa accoglibile l'osservazione nel modo seguente:

- **modificare la tavola PO_PO10.2 del centro storico del Bargino del Piano Operativo adottato evidenziando con il perimetro azzurro l'immobile e la relativa area di pertinenza come dotazioni urbane.**
- **Modificare la tavola PO_PO 05 del centro abitato del Bargino sostituendo la colorazione del centro storico marrone con quella celeste delle attrezzature collettive e correggendo la matrice inserendo nel riquadro delle dotazioni la doppia sigla CU/CL ed in alto TS/CS.**
- **Modificare la tavola PS_PO 2.3 del Piano Strutturale adottato inserendo la colorazione gialla chiara delle attrezzature.**

In merito al punto 2, si reputa accoglibile l'osservazione nel modo seguente:

- **modificare la tavola PO_PO10.2 del centro storico del Bargino del Piano Operativo adottato togliendo dal il perimetro azzurro il resede tergale della chiesa in quanto di altra proprietà.**
- **Modificare la tavola PO_PO 05 del centro abitato del Bargino togliendo la colorazione azzurra del resede di altra proprietà ed inserendola nel tessuto adiacente TS/CS.**
- **Modificare la tavola PS_PO2.3 del Piano Strutturale adottato togliendo la colorazione gialla chiara delle attrezzature al resede di altra proprietà.**

- **PARZIALMENTE FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 95 (prot.13722/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO e PS)

L'osservazione chiede che:

venga ripерimetrata e modificata la classificazione della intera zona di proprietà in zona TS/S3.

Proposta di controdeduzione del progettista

Verificata la documentazione allegata e verificato quanto rappresentato nella tavola PO_PO01 dei centri urbani si ritiene accoglibile l'osservazione in quanto la classificazione attribuita all'area come TR8/S3 è errata

Il tessuto TR8 appartenente a tessuti lineari discontinui a bassa o media densità non contiene tipologie S3.

L'edificio per le sue caratteristiche storiche architettoniche appartiene al tessuto storico del capoluogo.

Si ritiene quindi corretto procedere alla correzione richiesta sulla tavola PO_PO01 correggendo la matrice in TS/S3 ed allargando il perimetro anche alla restante parte della proprietà ad oggi non inclusa.

Si evidenzia la conseguente necessità di correggere la tavola PS_PO2.3 nord del Piano Strutturale in quanto non è stata compiuta l'area oggetto di osservazione.

- **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 96 (prot. 13723/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO e PS)

L'osservazione chiede che:

venga ripermetrato il perimetro del territorio urbanizzato di Cerbaia al fine di includere un area agricola di proprietà attribuendone classificazione a verde privato V4 e riducendone conseguentemente la fascia di rispetto stradale.

Proposta di controdeduzione del progettista

Esaminata la documentazione depositata e verificato il posizionamento e le caratteristiche dell'area rispetto all'abitato, alla proprietà ed al contesto agricolo e paesaggistico di riferimento è possibile dire che:

l'area oggetto di osservazione presenta le stesse caratteristiche del territorio agricolo circostante, è separata dal resto della proprietà da muretto sormontato da recinzione che delinea in maniera chiara il limite tra territorio urbanizzato e zona agricola.

La richiesta non è accoglibile in quanto l'ampliamento del perimetro del territorio urbanizzato, comportante modifica anche del Piano Strutturale, è in contrasto con quanto disciplinato dall'art. 4 della L.R. 65/2014 e s.m.i e con i criteri contenuti nella Relazione Generale del PS secondo i quali è stato individuato il perimetro del territorio urbanizzato.

- **CONTRARIO**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 97 (prot. 13724/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga modificato l'art. **73 punto 7** delle norme del Piano Operativo al fine di inserire nella definizione della REV4 la possibilità realizzare una SA mediante trasformazione del tetto piano dell'edificio in terrazza ed un incremento di volume per la realizzazione di un accesso protetto in copertura dall'interno dell'edificio.

Proposta di controdeduzione del progettista

Ai fini dell'accesso al tetto rispetto ai requisiti di sicurezza deve essere rispettato quanto previsto dal DPGR 75/R/2013. Per l'accesso dall'interno è possibile realizzare un botola con scala retrattile senza necessità di configurare nuova SA e nuovo volume.

Diversamente la trasformazione di una copertura piana in terrazza/lastrico solare, mediante realizzazione di collegamento verticale permanente con i vani sottostanti dell'edificio ed apposizione di ringhiera o parapetto, comporta la realizzazione di una nuova superficie accessoria (SA).

La realizzazione di un accesso protetto in copertura è classificabile come intervento pertinenziale. La realizzazione di interventi pertinenziali non è vietata purché siano realizzati nel rispetto dei parametri dimensionali disciplinati dalle normative vigenti e delle norme del Piano Operativo.

Le norme adottate consentono per gli interventi REV4 solo aumenti di SA interrata sotto la proiezione del sedime.

Si riconosce tuttavia che, in presenza di coperture piane esistenti, possa risultare funzionale poter accedere alla copertura.

Si propone pertanto di inserire all'articolo 132 comma 4 la possibilità, per edifici esistenti in territorio aperto classificati come compatibili con l'ambiente (CC), scarso valore (SV) e nullo (N) la possibilità di trasformare la copertura piana esistente dell'edificio in terrazza nel modo seguente:

“- Per gli edifici esistenti con copertura piana di valore CC, SV e N

È consentito trasformare la copertura piana esistente in terrazza a condizione che la realizzazione della ringhiera o parapetto vengano realizzati con forme lineari e materiali che si inseriscano in modo coerente con le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio.”

• **FAVOREVOLE**

Si nota tuttavia l'incongruenza contenuta nell'art. 73 comma 7 relativamente in quanto nel primo copovero consente modifiche di involucro mentre ne punto successivo le impedisce.

Si propone, al fine di correggere l'errore eliminare il riferimento agli interventi non consentiti:

“Non sono consentiti:

– incrementi di volumetria complessiva ma solo incrementi di volume (VE) all'interno dell'involucro edilizio ad eccezione di quanto sotto riportato.”

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme accogliendo quanto proposto dal progettista**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 98 (prot. 13727/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO e PS)

L'osservazione chiede che:

venga rivista la classificazione di zona attribuita alla propria abitazione (particelle 507 e 61 del foglio di mappa catastale n. 3) oggi risultante al Tessuto TS/S5.

Gli immobili di proprietà, benchè adiacenti ad edifici storici, sono stati edificati successivamente ed hanno caratteristiche architettoniche del tutto diverse.

Propone che gli immobile vengano classificati come tessuti TR8/T1 anziché TS/S5.

Proposta di controdeduzione del progettista

Analizzando gli immobili è stato possibile riscontrare che effettivamente sia le caratteristiche che le epoche di realizzazione sono diverse rispetto agli edifici principali storici esistenti lungo Via Volterrana.

Tuttavia da una lettura tipologica degli edifici e dalla lettura delle matrici date dal PIT/PPR risulta più congrua l'attribuzione al tessuto TR7/T1.

L'accoglimento dell'osservazione comporterà la modifica dell'elaborato relativo al centro abitato di Chiesanuova (PO_PO03 del Piano Operativo) e la modifica dell'elaborato PS_Po2.3_Invarianti_Ins_nord del Piano Strutturale.

- **PARZIALMENTE FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 99 (prot. 13728/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga reiserita la previsione già contenuta nel RUC per la realizzazione di un edificio commerciale per la somministrazione proponendo due soluzioni:

- edificio di 225 mq di SUL per somministrazione e bar;
- edificio di 100 mq di SUL per limitata somministrazione;

Proposta di controdeduzione del progettista

Per l'attuazione della previsione già prevista dal RUC era stato rilasciato il permesso a costruire al quale non è mai stato dato inizio lavori. Il titolo è così decaduto.

Per la progettazione urbanistica del nuovo Piano Operativo, l'Amministrazione per mezzo dell'ampia discrezionalità pianificatoria riconosciuta dal consolidato orientamento giurisprudenziale, ha ritenuto procedere alla valorizzazione della frazione di Chiesanuova con nuove previsioni.

A chiarimento da un punto di vista tecnico amministrativo si sottolinea che l'accoglimento dell'osservazione comporterebbe la convocazione della conferenza di copianificazione art. 25 della l.r. 65/2014 e la previsione, che si configura come nuova edificazione richiede, di conseguenza, anche la verifica del dimensionamento del piano strutturale e gli impatti ambientali.

- **CONTRARIO**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 100 (prot. 13729/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga integrata con i documenti di identità l'osservazione numero 59.

Proposta di controdeduzione del progettista

L'integrazione è stata inserita come richiesto all'interno dell'osservazione n. 59/2019 prot. 13547/2019.

- **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 101 (prot. 13730/2018)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO e PS)

L'osservazione chiede che:

- 1- venga modificata la perimetrazione dell'area ATPA 1.2 in quanto la linea di confine sul lato sud va ad includere la pertinenza di un'abitazione di proprietà diversa dall'osservante;
- 2- venga modificata la perimetrazione dell'area ATPA 1.2 in quanto la linea di confine sul lato sud, in relazione al verde V4, non corrisponde al confine del centro abitato di cui alla Tav. PO_03;
- 3- venga modificato il tratto finale del percorso pedonale al fine di renderne più agevole la realizzazione visti i dislivelli dell'area. Di conseguenza, con il modificarsi del percorso pedonale, modificare il posizionamento dell'area edificabile 2 modificando il perimetro della previsione;
- 4- che nell'area edificabile 1 sia ripristinata la capacità edificatoria fino a 1400 mq di SE, che i parametri relativi alle altezze degli edifici e gli allineamenti previsti dalla scheda non siano prescrittivi e che sia ridotta la dimensione del parcheggio pubblico da realizzare da 1.600 mq a 1.500 mq.

Proposta di controdeduzione del progettista

In merito al punto 1):

L'articolo 108 della LR 65/2014 disciplina la realizzazione dei Piani Attuativi nel caso all'interno del perimetro del comparto risultino più proprietari. Di norma non sarebbe quindi accoglibile la richiesta di modificare la perimetrazione al fine di escludere una proprietà.

Preso atto tuttavia dell'osservazione n. 197, seppur tardiva (pervenuta in data 19/11/2019 prot.21949) con la quale i proprietari dell'area di cui trattasi richiedono di essere esclusi dall'area di intervento, si ritiene, al fine di non comportare problematiche all'applicazione della disciplina della scheda, accoglibile la richiesta escludendo la porzione della particella 165 dall'area di intervento.

- **FAVOREVOLE**

L'accoglimento comporta la modifica del perimetro del comparto contenuta nella Tavola PO_PO03_CentriUrbani_Chiesanuova.

In merito ai punti 2 – 3- 4:

In accoglimento di altre osservazioni gli schemi progettuali contenuti nelle schede di trasformazione di cui all'Allegato 1 delle NTA del PO verranno considerati indicativi, introducendo una modifica all'art. 146 delle NTA del Piano Operativo, rimandando al Piano Attuativo la possibilità, in accordo con l'Amministrazione, di una diversa disposizione degli interventi previsti dalla scheda.

Si rimanda alla versione definitiva delle norme fermo restando quanto sopra detto al punto 1.

Sulla base di quanto sopra detto non vi sono argomenti pertinenti al Piano Strutturale.

- **CONTRARIO**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 102 (prot. 13732/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

1. venga eliminata la prescrizione specifica contenuta nella scheda norma ATPUC1.3 in merito al ripristino dell'antica fonte preesistente al limite nord dell'area di intervento;
2. venga eliminata la graficizzazione della fascia di rispetto stradale all'interno dell'area di intervento e da tutti gli elaborati del Po rimandando alla normativa di settore vigenti;
3. venga modificata la campitura relativa all'area edificabile nella scheda norma in quanto, per rispettare i limiti di inedificabilità del codice della strada e delle fasce di rispetto delle acque pubbliche, è necessario costruire due edifici separati: uno per coprire l'impianto di spacco e taglio della legna a valle dell'area ed uno per realizzare un negozio per la vendita di prodotti agricoli e deposito materiale.

Proposta di controdeduzione del progettista

In merito ai punti 1 e 3:

In accoglimento di altre osservazioni gli schemi progettuali contenuti nelle schede di trasformazione di cui all'Allegato 1 delle NTA del PO verranno considerati indicativi, introducendo una modifica all'art. 146 delle NTA del Piano Operativo, rimandando al Piano Attuativo la possibilità, in accordo con l'Amministrazione, di una diversa disposizione degli interventi previsti dalla scheda.

Si rimanda alla versione definitiva delle norme.

- **CONTRARIO**

In merito al punto 2:

Si ritiene che la graficizzazione delle fasce di rispetto stradale nelle tavole, in particolar modo per le aree esterne al territorio urbanizzato (come quella di cui trattasi), sia necessaria al fine di avere un riferimento per l'applicazione delle normative comunali. Per l'individuazione esatta della strada e quindi l'esatta delimitazione della conseguente fascia di rispetto si rimanda alle normative di settore vigenti. Quindi non è accoglibile la richiesta di eliminazione.

- **CONTRARIO**

In riferimento all'osservazione n. 62 prot. 13563/2019 sarà inserita all'interno delle prescrizioni particolari la seguente prescrizione:

“La trasformazione dell'area è subordinata alla preventiva verifica di compatibilità dei terreni alla destinazione futura ai sensi della LR 25/1998”.

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme accogliendo quanto proposto**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 103 (prot. 13733/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

1- venga modificato l' art. 126 comma 3 al fine di dare la possibilità di operare cambi di destinazione d'uso degli edifici di Scarso Valore (SV).

2- scheda n. 7066 Territorio Aperto TA – si richiede la modifica del valore attribuito all'edificio A casa colonica e all'edificio B annesso agricolo entrambi classificati come di Scarso Valore (SV) a edifici Compatibile con il Contesto (CC).

Si richiede la schedatura del manufatto ricadente nella particella 210 e ad oggi non schedato

Proposta di controdeduzione del progettista

Rispetto al punto 1):

In relazione alla possibile modifica da apportare all'art. 126 comma 3 finalizzata a concedere il cambio di destinazione d'uso agli edifici di Scarso Valore (SV), si fa presente che l'argomento è stato oggetto di altre osservazioni, si rimanda pertanto alla versione definitiva delle norme.

Rispetto al punto 2):

L'osservazione è stata esaminata dalla Commissione per il Paesaggio in data 12/11/2020 è stato ritenuto congruo attribuire agli edifici oggetto della scheda n. 7066 valore compatibile con il contesto (CC) mentre per il manufatto per il quale si richiede nuova schedatura il valore nullo (N).

• **FAVOREVOLE**

L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica della scheda n. 7066 con la modifica dei valori attribuiti agli edifici e l'inserimento del nuovo manufatto.

Parere della Giunta Comunale

• **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

• **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 104 (prot. 13734/2019)
integrata con osservazione 190 prot. 18402/2019 ed osservazione 191 prot. 18403.

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

per il Complesso di Santa Maria a Macerata di cui all'Allegato 2_Nucleirurali delle NTA del PO sia prevista la possibilità di realizzare un vano accessorio di 50 mq ad i sotto dell'attuale piano di campagna, all'interno del resede della villa funzionale all'attività agrituristica per l'installazione di impianti meccanici e deposito di attrezzature e/o alimenti.

Proposta di controdeduzione del progettista

Verificata la documentazione presentata relativamente al luogo di ubicazione del vano richiesto, considerato che trattasi di immobili con categoria di intervento consentito 2, non si rilevano problematiche all'accoglimento dell'osservazione finalizzata alla realizzazione di un vano accessorio di 50 mq di SA, all'interno del resede dell'immobile al di sotto del piano di campagna esistente ed in collegamento con l'immobile di riferimento. Le norme della scheda consentono interventi REV1 che contemplanò la possibilità di realizzare vani accessori interrati e seminterrati.

- **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.
FAVOREVOLI n.
CONTRARI n.
ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 105 (prot. 13736/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

siano rivisti i parametri urbanistici dell'area di trasformazione denominata ATID 4.4 Cerbaia contenuti nell'art. 148 comma 30 delle NTA del PO nel modo seguente:

“Realizzazione di un nuovo edificio produttivo

- Edificio industriale
- Superficie Edificabile (SE) max: 600 mq.
- Altezza del fronte: 8,00 m (uguale a quello confinante a nord).
- Numero piani max: 1 con possibilità di realizzare soppalchi.
- Destinazioni d'uso ammesse: artigianale-produttivo; direzionale; Commerciale;
- Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto”

Proposta di controdeduzione del progettista

L'area d'intervento è disciplinata dal comma 30 dell'art. 148 delle NTA del Piano Operativo.

Per l'intervento denominato ATID 4.4 è prevista la realizzazione di un nuovo edificio produttivo con i seguenti parametri:

- Superficie Edificabili (SE) max: 900 mq.
- Altezza del fronte: 6,5 m.
- Numero piani max:1
- Destinazioni d'uso ammesse: artigianale-produttivo; direzionale (max. 120 mq dei 900 complessivi)
- Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto

Gli osservanti sono assegnatari, nel rispetto delle vecchie normative dei P.I.P, del diritto di superficie sulle aree sulla base di contratto stipulato con l'Amministrazione nel 1997.

Verificando gli atti presso gli archivi Comunali, e' evidente che vi sia stato un errore di trascrizione.

I 900 mq risultano corrispondenti alla superficie di terreno assegnata e non alle possibilità edificatorie del capannone che risultavano di mq. 533,75 di superficie calpestabile.

Per motivazioni diverse la realizzazione del capannone non è ancora avvenuta.

Le norme del Piano Operativo per i tessuti TPS2/D3, come quella di cui trattasi, prevedono la possibilità di realizzare soppalchi.

Verificato il dimensionamento del Piano Strutturale nonché i prelievi fatti dal Piano Operativo, si ritiene:

- sia accoglibile la riduzione di superficie edificabile da 900 mq di SE a 600 mq di SE confermando gli altri parametri contenuti nella scheda norma;

- di correggere conseguentemente il comma 30 dell'articolo 148 nel modo seguente:

“ ATID4.4 – Cerbaia

Realizzazione di un nuovo edificio produttivo

- **Superficie Edificabile (SE) max: 600 mq.**
- **Altezza del fronte: 8,00 m (uguale a quello confinante a nord).**
- **Numero piani max: 1**
- **Destinazioni d'uso ammesse: artigianale-industriale; direzionale (max. 120 mq dei 600 complessivi)**

Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto”

- di dover modificare gli elaborati di fattibilità geologica (Tav. G4N).

•PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Al fine di eliminare qualsiasi fraintendimento sull'applicazione delle norme si propone di correggere le seguenti incongruenze riscontrate ai commi 28, 30, 31 dell'articolo 148 delle NTA:

1- Eliminare il riferimento “PIP Cerbaia1 ,2, 3” e il doppio titolo sullo stesso rigo in quanto illogico;

2- Eliminare “Edificio industriale” in quanto le destinazioni previste sono indicate in modo esplicito;

3- Nelle destinazioni d'uso, sostituire la parola ~~produttivo~~ con *industriale*, in quanto il dimensionamento del Piano, nonché le denominazioni delle categorie di destinazione d'uso disciplinate normative sovraordinate fanno riferimento all'artigianale ed industriale.

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme accogliendo quanto proposto dal progettista**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 106 (prot. 13737/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

- venga modificato l'art. 133 delle NTA del PO per poter estendere oltre il 1954 gli interventi e consentire demolizione e contestuale ricostruzione con ampliamento volumetrico per poter ricostruire immobili energeticamente e sismicamente più validi e migliorandone la qualità e vivibilità. Propone la seguente formulazione dell'art. 133 delle NTA:

“ Edifici a destinazione residenziale di impianto

1. Per gli edifici realizzati successivamente alla seconda guerra mondiale, aventi destinazione residenziale come funzione di impianto, e classificati come SV (scarso valore), CC (compatibile con il contesto), N (valore nullo), oltre alle categorie di intervento già previste all'art. 132 in relazione alla rispettiva classificazione e relativa appartenenza agli edifi sparsi, nuclei rurali o aggregati e complessi rurali, sono altresì consentiti i seguenti interventi:

- AV: ampliamento una tantum fino al 30% della superficie edificata esistente, o fino al 20% della SE di ogni unità abitativa esistente, attuabile sia in aderenza orizzontale che in sopraelevazione;

- Sostituzione edilizia (art. 76): demolizione e ricostruzione con contestuale ampliamento una tantum fino al 30% della superficie edificata esistente anche con diversa sagoma o collocazione nel lotto;

2. Gli ampliamenti non sono consentiti per immobili o unità immobiliari che abbiano già utilizzato tali ampliamenti come previsti all'art. 93 del previgente regolamento urbanistico. Tali ampliamenti non sono cumulabili con nessun altro ampliamento previsto dalle presenti norme né con ampliamenti previsti da altre normative nazionali o regionali vigenti.”

Proposta di controdeduzione del progettista

Riconoscendo la necessità di consentire interventi su immobili che necessitano di una riqualificazione di tipo strutturale, energetico ed architettonico, si fa presente che quanto richiesto è stato oggetto di altre osservazioni. Si rimanda pertanto alla versione definitiva della norma.

- **PARZIALMENTE FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 107 (prot. 13739/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

- 1) art. 132 comma 32 edifici ricadenti all'interno dei nuclei rurali - si richiede un allineamento dei suoi contenuti con quanto riportato nell'allegato 2 "schede normative dei nuclei rurali" e con quanto disciplinato al comma 35 ;
- 2) per ex ambulatorio Santa Cristina in Salivolpe/ Senecchiolo in considerazione del suo scarso valore vengano introdotte norme che ne consentano la sopraelevazione anche prevedendone demolizione e ricostruzione.

Proposta di controdeduzione del progettista:

Rispetto al punto 1):

L'immobile di cui trattasi è stato oggetto di variante urbanistica approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 06/03/2006.

Le norme dei nuclei rurali e l'Allegato2 di cui all'articolo 132 comma 32 sono già state oggetto di altre osservazioni e saranno corrette.

Si rimanda alla versione definitiva delle norme.

• FAVOREVOLE

Si riscontra tuttavia la necessità di apportare le ulteriori modifiche:

- al comma 31 deve essere inserito il nucleo di Montefiridolfi presente nell'Allegato 2;
- al comma 32 deve essere eliminato il riferimento ai valori, deve essere inserito il riferimento all'epoca di realizzazione degli immobili e devono essere sostituite le parole "il grado" con "le categorie"
- dovrà essere introdotta la disciplina dei tagli minimi in caso di frazionamento. Si propone di applicare quella prevista dall'art. 132 comma 22 per i complessi edilizi. Nel caso in cui il recupero interessi l'intero edificio, in analogia a quanto previsto per gli annessi rurali al comma 14 dell'art. 132, si propone di introdurre la dimensione minima dell'unità immobiliare per la trasformazione in abitazione pari a 45 mq di SE come superficie minima.

Per quanto riguarda gli elaborati dell'Allegato 2 si fa presente che per ogni scheda devono essere inseriti i gradi di intervento intermedi rispetto a quelli consentiti.

Per esempio se sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e gli interventi di ristrutturazione REV2 (ristrutturazione edilizia con ampliamento della SU interna), devono essere introdotti anche gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di REV1 (ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio).

Per la scheda di Senecchiolo in particolare:

a) è stato riscontrato che per due edifici (compreso quello dell'osservante) sono stati previsti interventi RED3 che, nel rispetto di quanto disciplinato dall'art. 43 comma 11, sono interventi di ripristino di edifici o parte di essi crollati e demoliti , previo accertamento della originaria consistenza e configurazione.

Verificato che nelle fattispecie non si è in presenza di edifici crollati e demoliti, si ritiene che si tratti di un errore materiale rispetto a consentire interventi di ristrutturazione REV3 (ristrutturazione conservativa con svuotamento dell'organismo edilizio esistente).

b) si fa presente che l'ampliamento previsto per l'edificio con grado di intervento 4 è già stato realizzato con SCIA 174/2014 rispetto a quanto previsto dal RUC si propone di eliminare l'intervento AV2-ampliamento in sopraelevazione;

Rispetto al punto 2):

I nuclei rurali disciplinati dall'art 132 comma 31 delle NTA e dall'allegato 2 del Piano Operativo fanno riferimento a piccoli insediamenti in territorio aperto sviluppatosi in periodi storici differenti che attualmente hanno spesso funzione diversa da quella agricola.

In relazione all'immobile oggetto di osservazione, ricadente all'interno del nucleo Senecchiolo, si rileva che all'immobile è stato attribuito il grado di intervento 3.

Per l'edificio di cui trattasi non è contemplata la possibilità di sopraelevazione.

- **CONTRARIO**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme accogliendo quanto proposto**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 108 (prot. 13741/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

- venga modificato l'art. 90 punto 15 delle NTA del PO per consentire il cambio di destinazione del piano terreno degli immobili esistenti all'interno dei tessuti storici (S5) ove sia possibile garantire:
 - a- che l'affaccio sulla strada sia limitato ai locali di abitazione non permanente;
- oppure:
 - b- che il davanzale di affaccio della finestra al piano terra non sia inferiore a 1,70 ml rispetto al piano del suolo pubblico.
- venga sostituita la parola vano con locale di abitazione non permanente in analogia all'articolo 87 del REC vigente.

Proposta di controdeduzione del progettista

Da un'analisi delle tipologie S5 presenti nei centri abitati del Comune è possibile verificare che appartengono in prevalenza a tessuti di tipo residenziale di impianto. Vi sono tuttavia zone, con particolare riferimento a Cerbaia e San Casciano dove si riscontra la presenza di destinazioni residenziali al piano primo e di tipo diverso al piano terra (commerciale, artigiane e di servizio).

Da questa analisi si può riscontrare che consentire il cambio di destinazione d'uso del piano terra verso la destinazione residenziale possa essere genericamente consentito. Tuttavia devono essere fatte delle considerazioni. Trasformare quelle che storicamente erano riconoscibili come "le botteghe di paese" in edifici residenziali comporta una perdita dei caratteri indentitari di un luogo dal punto di vista storico, architettonico che sociale.

L'edificio di cui trattasi, vista la documentazione allegata, non presenta tali caratteristiche.

Si riscontra la necessità di modificare l'art. 90 comma 15 nel modo seguente:

"E' ammesso il cambio di destinazione d'uso verso residenziale *abitativo* al piano terra ~~quando le altezze e le condizioni igienico-sanitarie dell'immobile lo consentano~~ ed a condizione che:

- ~~- vengano conservate le caratteristiche tipologiche, storiche ed architettoniche dell'edificio;~~
- siano studiati i prospetti al fine di proporre soluzioni congrue alle caratteristiche storico-architettoniche e storico-testimoniali degli edifici nonché degli accorgimenti atti ad evitare l'introspezione dalla pubblica via/pubblico passaggio. I progetti dovranno essere preventivamente esaminati dagli uffici comunali e dalla Commissione per il paesaggio;*
- ~~- I vani oggetto di intervento non si affaccino direttamente sulla pubblica via o su aree adiacenti a pubblico passaggio;~~
- nel caso l'intervento riguardasse un'unità esistente adibita garage/autorimessa, vengano conservate le superfici minime di parcheggio previste dalla normativa vigente. In caso le dimensioni fossero insufficienti o sia inaccessibile l'accesso l'unità potrà essere usata come locale accessorio."*

•PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Parere della Giunta Comunale

•Conforme

Si accoglie quanto proposto rispetto alle modifiche da apportare all'art. 90 ritenendo tuttavia opportuno introdurre le stesse modifiche anche per gli altri tessuti storici S1, S2, S3, S4 ed S6.

Al fine di tutelare il mantenimento delle aree di commercio nei centri storici, cercando tuttavia di favorire un maggior recupero dell'edificato esistente, si ritiene inserire il divieto dei cambi di destinazione d'uso al piano terra verso il residenziale con funzione abitativa solo nelle seguenti vie e piazze:

- Edifici esistenti nel centro storico del Capoluogo come rappresentato nella tavola PO.10.1;
- Edifici esistenti nel centro storico di Mercatale come rappresentato nella tavola PO.10.1. Tale divieto non si applica agli edifici che si affacciano sui Via Gualtiero Nunzi;

- Edifici esistenti nel centro storico di La Romola come rappresentato nella tavola PO.10.2 e che si affacciano sul tratto di Via per Treggiaia compreso tra l'incrocio con il Giardino del Tramonto e Via della Chiesa;
- Edifici esistenti nel centro storico di Bargino come rappresentato nella tavola PO.10.2 e che si affacciano sul tratto principale di Via Cassia. Tale divieto non si applica agli edifici che si affacciano su tratti interni di Via Cassia;
- Edifici esistenti nel centro storico di Montefiridolfi come rappresentato nella tavola PO.10.2 che si affacciano sulla Piazza di Montefiridolfi;
- Edifici esistenti nel centro storico di Sant'Andrea in Percussina come rappresentato nella tavola PO.10.2;
- Edifici esistenti nel centro storico del Talente come rappresentato nella tavola PO.10.2;

Per gli altri edifici esistenti in centro storico si ritiene possa essere consentito il cambio di destinazione d'uso del piano terra ad abitazione a condizione che vi sia un resede a disposizione del nuovo appartamento e che siano garantiti i posti auto previsti dalle norme senza ricorso alla loro monetizzazione.

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme accogliendo le proposte della Giunta**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 109 (prot- 13742/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO e PS)

L'osservazione chiede che:

- l'abitazione di proprietà venga inserita all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato.

Proposta di controdeduzione del progettista

Esaminata la documentazione depositata e verificato il posizionamento e le caratteristiche dell'area rispetto all'abitato ed al contesto agricolo e paesaggistico di riferimento è possibile dire che:

Gli immobili si presentano come edifici isolati in territorio aperto, sebbene non distanti dal centro abitato di L a Romola, sono raggiungibili per mezzo di una strada bianca privata e non presentano nessuna continuità con l'abitato.

La richiesta non è accoglibile in quanto l'ampliamento del perimetro del territorio urbanizzato, comportante modifica anche del Piano Strutturale, è in contrasto con quanto disciplinato dall'art. 4 della L.R. 65/2014 e s.m.i e con i criteri contenuti nella Relazione Generale del PS secondo i quali è stato individuato il perimetro del territorio urbanizzato.

- **CONTRARIO**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 110 (prot. 13746/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

- 1) venga modificata la documentazione fotografica presente nella scheda n. 5143 degli edifici in territorio aperto in quanto non corrispondente allo stato attuale degli immobili per i quali sono stati effettuati interventi edilizi;
- 2) venga specificato nell'art. 132 comma 22 il tipo di superficie di una unità immobiliare derivata successivamente a frazionamento in quanto non specificato se SE o SU;
- 3) venga modificato l'art. 132 comma 20 al fine di consentire la suddivisione dei resedi in territorio aperto.

Proposta di controdeduzione del progettista:

Rispetto al punto 1):

La documentazione è stata esaminata anche dalla Commissione Comunale per il Paesaggio che ha ritenuto utile integrare la documentazione fotografica della scheda con nuove foto rappresentative degli interventi già realizzati.

Conseguentemente sarà modificata la scheda 5143 dell'Allegato 5 delle NTA del Piano Operativo.

- **FAVOREVOLE**

Rispetto al punto 2):

quanto osservato è già stato oggetto di osservazione d'ufficio. Si propone quale superficie di riferimento la superficie edificabile (SE). Si rimanda alla versione finale delle norme.

- **FAVOREVOLE**

Rispetto al punto 3):

L' art.31 comma 20 vieta il frazionamento incontrollato ed indifferenziato dei resedi di pertinenza edilizia con parcellizzazione degli spazi con recinzioni, siepi o altro.

La normativa urbanistica vigente mira alla tutela del patrimonio territoriale e delle componenti identitarie del territorio, allo stesso modo il PIT/PPR dispone siano conservati i caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il paesaggio.

Consentire la suddivisione dei resedi in territorio aperto, oltre a determinare la perdita dei caratteri identitari dei luoghi non sarebbe dunque possibile in quanto non consentito da norme sovraordinate a quelle degli strumenti urbanistici comunali.

- **CONTRARIO**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme per i punti 1 e 2. In merito al punto 3 ritiene di accogliere quanto proposto dalla Commissione.**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

In Commissione viene rilevato che non sia possibile impedire di recintare il proprio resede, tuttavia è possibile dare maggiori indicazioni al fine di far recintare in modo coerente al contesto di riferimento.

Propone di eliminare il comma 20 dell'articolo 132 rimandando la disciplina della recinzione dei resedi agli articoli 138 e 145 delle norme.

Propone:

- 1- di inserire al comma 10 dell'art. 138 delle norme del PO:

“In presenza di un resede originario o comunque storicizzato deve essere evitata la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità dell'insieme mantenendo i caratteri di ruralità delle relazioni funzionali e precettive con l'edificato ed il contesto. ;

2- di sostituire nel modo seguente il comma 11 dell'art.138:

“L'installazione di semplici recinzioni è consentita, successivamente alla presentazione di un progetto esteso all'intero resede originario al fine di verificare quanto previsto dal comma 10”.

3- di modificare il comma 12 dell'art. 138 nel modo seguente:

“ Per le caratteristiche costruttive delle recinzioni si rimanda a quanto disciplinato dall'articolo 145”.

4.- di modificare il comma 13 dell'art. 138 eliminando l'obbligo di piantare esemplari adulti.

- **Parzialmente conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 111 (prot. 13747/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

- 1) che l'art. 132 comma 3 punto d) venga modificato sostituendo l'acronimo CCA “compatibile con il contesto ambientale” con CC “compatibile con il contesto”;
- 2) che nella tavola PO_03 del centro urbano della Romola venga eliminata la graficizzazione della fascia di rispetto stradale della strada bianca di proprietà che conduce alla proprietà;
- 3) chiede che venga eliminata la graficizzazione delle fasce di rispetto da tutti gli elaborati del Po rimandando alla normativa di settore vigente;
- 4) che nella tavola PO_PO09.2 del Piano Operativo adottato venga inserito il riferimento numerico relativo alla scheda dell'edificio di proprietà N. 18;

Proposta di controdeduzione del progettista

Rispetto al punto 1):

Al fine di migliorare la comprensione delle norme rispetto ai contenuti delle schede **si ritiene accoglibile quanto osservato modificando all'art. 132 comma 3 lettera d) l'acronimo (CCA) con (CC). Conseguentemente modificare l'acronimo ogni volta che viene riscontrato nelle norme.**

- FAVOREVOLE

Rispetto al punto 2)

La strada di cui trattasi che circonda Poggio Renaccio a La Romola è una strada bianca in territorio aperto.

Si ritiene di accogliere l'osservazione eliminando quindi la fascia di rispetto stradale nella tavola P0_03

- FAVOREVOLE

Rispetto al punto 3)

L'individuazione delle fasce di rispetto è funzionale a verificare se gli interventi in esse ricadenti siano conformi oppure no. Non si ritiene opportuno eliminarne la graficizzazione dalle tavole del Piano Operativo.

- CONTRARIO

Rispetto al punto 4)

Verificate le carte, si accoglie la richiesta di inserire il riferimento della scheda n. 18 di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale del 28 settembre 2017 nella tavola PO_PO09.2.

- FAVOREVOLE

Parere della Giunta Comunale

- Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- Conforme

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 112 (prot. 13748/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

- 1) venga modificata la documentazione fotografica presente nella scheda n. 5142 degli edifici in territorio aperto in quanto non corrispondente allo stato attuale degli immobili per i quali sono stati effettuati interventi edilizi;
- 2) venga modificata all'interno della scheda sopra detta l'indicazione dell'esistenza delle cantine sotto la terrazza in quanto non esistenti;
- 3) venga specificato nell'art. 132 comma 22 il tipo di superficie di una unità immobiliare derivata successivamente a frazionamento in quanto non specificato se SE o SU;
- 4) art. 132 comma 22 la superficie delle cantine con altezza importante venga considerata nel calcolo delle superfici delle unità immobiliari da frazionare;

Proposta controdeduzione del progettista:

Rispetto ai punti 1 e 2):

La documentazione è stata esaminata anche dalla Commissione Comunale per il Paesaggio ritenendo utile integrare la documentazione fotografica della scheda con nuove foto rappresentative degli interventi già realizzati. Esaminati i documenti in atti presso il Comune non avendo riscontrato documentazione attestante la presenza di superfici sotto terrazza si ritiene accoglibile la richiesta di eliminare il riferimento all'edificio C della scheda 5142 come da richiesta dell'osservante.

Conseguentemente sarà modificata la scheda 5142 dell'Allegato 5 delle NTA del Piano Operativo.

- **FAVOREVOLE**

Rispetto al punto 3):

quanto osservato è già stato oggetto di altra osservazione e di osservazione d'ufficio. Si propone quale superficie di riferimento la superficie edificabile (SE). Si rimanda alla versione finale delle norme.

- **FAVOREVOLE**

Rispetto al punto 4):

Con la controdeduzione al punto precedente è stata proposta la Superficie Edificabile (SE) quale superficie di riferimento per ville ed altri edifici. La Superficie edificabile (SE) è definita all'art 10 del DPGR 39R/2018 ed include quella delle cantine e dei locali interrati e prevalentemente interrati, con altezza utile (HU) superiore a ml 2,40.

- **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.
ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 113 (prot. 13750/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

la tavola PO_PO0.3 venga corretta inserendo una doppia campitura sull'edificio di proprietà che indichi espressamente che il piano terra è di proprietà del Circolo ARCI della Romola e che al piano primo inserisca in matrice il riferimento al tessuto urbano di appartenenza al centro storico.

Proposta di controdeduzione del progettista

L'area era già stata oggetto di una variante del RUC che aveva provveduto proprio alla correzione di questo tipo di errore.

Si ritiene pertanto necessario procedere nuovamente alla correzione inserendo sull'edificio in parte di proprietà del circolo ed in parte di proprietà del richiedente una matrice indicante i due diversi tessuti, in questo caso CL per il circolo ed TS/CS per la parte del richiedente nella tavola PO_PO0.3 del Piano Operativo adottato

Tale correzione dovrà essere conseguentemente apportata anche alla tavola dei centri storici PO_PO10.2.

•FAVOREVOLE

Parere della Giunta Comunale

•Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

•Conforme

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 114 (prot. 13751/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga modificata la tavola PO-PO0.4 del Piano Operativo adottato al fine di correggere l'area CL rappresentativa del circolo Arci Babilonia a Cerbaia inserendo tutta l'area di proprietà.

Proposta di controdeduzione del progettista

Verificate le particelle catastali si ritiene opportuno modificare la tavola correggendo la campitura dell'area CL estendendola a tutta l'area di proprietà dell'osservante nella tavola PO_PO0.4 dei centri urbani relativa a Cerbaia.

- FAVOREVOLE

Parere della Giunta Comunale

- Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- Conforme

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.
FAVOREVOLI n.
CONTRARI n.
ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 115 (prot. 13754/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO) e PS

L'osservazione chiede che:

- venga corretta l'incongruenza relativa alla sua abitazione all'interno della tavola PO_PO04 Cerbaia in quanto nel tessuto TR7 non risulta all'art. 98 delle NTA del PO la tipologia T4;
- venga attribuito alla sua abitazione il tessuto del PIT TR5;

Proposta di controdeduzione del progettista

Verificata l'incongruenza del tessuto TR7 che non contiene la tipologia T4. Ritenuto si tratti di un errore materiale.

Verificato che il tessuto TR5 di cui all'art. 96 delle NTA del PO è composto da:

“Tessuto puntiforme: a bassa densità, localizzati ai margini dei nuclei urbani, caratterizzati da edifici mono e bifamiliari, o comunque edifici pluripiano di modeste altezze, isolati su lotto e circondati da pertinenze private liberamente sistemate a verde o pavimentate e separate da recinzioni di vario genere”, **si ritiene di accogliere quanto richiesto e procedere alla correzione sia dell'alaborato PO_PO04 del PO sostituendo il tessuto TR7 con il tessuto TR5 rispetto a quanto richiesto.**

Si ritiene conseguentemente necessario procedere anche alla stessa correzione nell'elaborato del Piano Strutturale relativo alle invarianti insediamenti nord.

- **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 116 (prot. 13755/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

- venga introdotta la possibilità per gli edifici classificati come CCA di realizzare ampliamenti del 30% dell'edificio esistente o in subordine il 20% in applicazione del Piano Casa LR 24/2009 anche mediante sostituzione edilizia con modifica della sagoma.

Proposta di controdeduzione del progettista

Quanto osservato è già stato oggetto di altre osservazioni

Considerato che la LR 24/2009 è attualmente applicabile fino al 31/12/2020 salvo ulteriore proroga, l'Amministrazione ha ritenuto opportuno in sede di controdeduzione alle osservazioni prevedere ulteriori possibilità di ampliamento per edifici classificati come CC, SV e N, rispetto a quelle adottate.

Si rimanda alla versione finale della norma.

- **PARZIALMENTE FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 117 (prot. 13756/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO e PS)

L'osservazione chiede che:

che venga corretta la tavola PO_04 in quanto presenta, rispetto alla proprietà i seguenti errori:

- parte del resede di proprietà non è ricompreso in nessuno dei tessuti TR7 o TR8, ma presenta campitura bianca come le strade;
- la proprietà è inserita in parte in TR7 ed in parte in TR8

Proposta di controdeduzione del progettista

L'errore proviene dal PS dove agli isolati in cui si trova l'immobile sono stati attribuiti i tessuti TR7e TR8.

Verificate le caratteristiche degli immobili di proprietà rispetto alle invarianti del PIT, si riconosce che tutti gli immobili appartengano al tessuto TR7 come gli immobili adiacenti.

Si propone quindi la correzione della tavola del PO_04 di Cerbaia inserendo tutta la proprietà nel tessuto TR7.

La correzione deve essere fatta anche alla tavola del Piano Strutturale PS_PO2.3 Invariante Nord.

- **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 118 (prot. 13759/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

sia eliminata l'incongruenza tra la tavola PO_08 e la tavola PO_10.2 del Piano Operativo adottato in quanto nella tavola dei centri urbani l'edificio ricade in tessuto TS/S5 mentre nella tavola del centro storico l'edificio è stato perimetrato come attrezzatura di interesse collettivo anche se non appartenente alla schedatura dei centri storici.

Proposta di controdeduzione del progettista

Verificate le due tavole si ritiene che vi sia effettivamente un'incongruenza che deve essere corretta.

L'edificio, in passato adibito ad attrezzatura scolastica, non è più utilizzato come scuola né come altra attrezzatura di interesse comune e non appartiene all'Amministrazione Comunale.

Si ritiene quindi necessario modificare la tavola dei centri storici PO_10.2 eliminando il riferimento grafico alle attrezzature scolastiche.

- **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 119 (prot. 13751/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

- venga eliminata la zonizzazione V4 dell'area di sua proprietà in loc. Bardella riconfermando la previsione ATP38 contenuta nel RUC decaduto con la stessa destinazione produttiva, le stesse possibilità edificatorie ma con la possibilità di realizzare due piani anziché uno mantenendo un'altezza massima di 10,00 ml.

Proposta di controdeduzione del progettista

Fra le priorità dell'Amministrazione è previsto il completamento della viabilità della circonvallazione nord del capoluogo attualmente presente fino alla località Gentilino.

Fino al momento in cui non sarà completata tale viabilità non sarà possibile prevedere nuove previsioni di trasformazione sulle aree interessate.

- **CONTRARIO**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 120 (prot. 13762/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

A) vengano corrette incongruenze ed imprecisioni rispetto:

1- art. 132 comma 17 delle NTA del PO in merito al riferimento dell'Allegato che non è il 6 come indicato nel PO adottato bensì il 3;

2- La legenda della tavola PO_09.2 fa riferimento all'allegato QC ma in realtà il riferimento corretto è l'allegato 3 ;

3- al corretto inserimento, nella tavola PO_9.2, della numerazione di riferimento al complesso n. 57;

B) all'art. 132 comma 19 delle NTA sia evidenziato a quale schedatura ci si riferisce per il grado di intervento attuabile in base al valore attribuito agli edifici;

C) sia indicato all'art. 132 comma 22 delle NTA del PO, il corretto riferimento al tipo di superficie (utile, edificabile o altro) a cui viene riferito in numero massimo delle unità realizzabili e chiede l' incremento del numero delle unità immobiliari ricavabili dai frazionamenti delle ville in modo da ottenere appartamenti di 250 mq e non di 500 mq come stabilito dal Piano Operativo adottato

Proposta di controdeduzione del progettista:

Rispetto al punto A):

Rispetto ai punti 1, 2 e 3 della lettera A) sopra riportati, quanto osservato è già stato oggetto con osservazione d'ufficio. Si rimanda alla versione finale delle norme.

•FAVOREVOLE

Rispetto al punto B):

La schedatura di riferimento per l'esecuzione degli interventi, sulla base del valore attribuito agli edifici, è quella di cui all'Allegato 5 degli edifici in Territorio Aperto.

•CONTRARIO

Rispetto al punto C):

L'individuazione della corretta superficie da considerare è già stato oggetto di altre osservazioni e di osservazione d'ufficio. Si propone quale superficie di riferimento la superficie edificabile (SE).

In relazione alle Ville l'art.132 comma 22 del PO adottato consente le seguenti possibilità di frazionamento:

- unità immobiliari aventi attualmente superficie di 1000 mq, in n.2 unità immobiliari;
- unità immobiliari aventi attualmente superficie da 1000 a 1999 mq, in n. 4 unità immobiliari;
- unità immobiliari di superficie uguale o superiore a 2000 mq, in n. 6 unità immobiliari.

Le unità immobiliari ricavabili dai frazionamenti avranno dunque superfici cospicue pari a 500 mq solo nel caso in cui l'organismo originario abbia superficie fino a 2000 mq.

Appare chiaro l'intento di tutelare e preservare le caratteristiche storico- architettoniche di edifici rappresentativi e di un valore significativo per il territorio.

Consentire frazionamenti da cui potrebbero derivare unità immobiliari aventi superficie inferiore rispetto a quanto stabilito determinerebbe la possibilità di ricavare un maggior numero di unità immobiliari e conseguentemente lo snaturamento dell'impianto tipologico originario.

Oltre alla perdita di tipo storico, culturale ed architettonico si potrebbero configurare situazioni denominabili "condomini di campagna" che comporterebbero anche una forte pressione sulle risorse e conseguente carico urbanistico.

Si ritiene, pertanto, di confermare quanto disposto all'art. 132 comma 22 del Piano Operativo adottato.

• CONTRARIO

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 121 (prot. 13763/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

- venga prevista una nuova area di espansione residenziale a Cerbaia ove il RUC decaduto aveva previsto la PEQ9.
- la nuova lottizzazione preveda 800 mq di SUL edificabile autonomamente.
- in alternativa venga reintrodotta un'area di atterraggio ma senza l'onere di realizzare una piazza pubblica in quanto troppo onerosa per la previsione e non necessaria alla zona.

Proposta di controdeduzione del progettista

Il RUC era stato redatto nel rispetto di quanto disciplinato dalla LR 1/2005. La normativa da allora è notevolmente cambiata successivamente all'entrata in vigore della LR 65/2014 e del Piano Paesaggistico Regionale.

L'area oggetto di osservazione risulta essere un'area agricola ubicata fuori dal perimetro del territorio urbanizzato così come individuato negli elaborati del Piano Strutturale adottato in conformità con quanto disciplinato dall'art. 4 della LR 65/2014 e s.m.i nonché con i criteri contenuti nella Relazione Generale del PS. L'area risulta sottoposta a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del Dlgs 42/2004, con DM 31/05/2001 e da un'analisi del contesto il margine non presenta necessità di interventi di riqualificazione.

La richiesta di inserimento di una nuova previsione di trasformazione a destinazione residenziale fuori dal territorio urbanizzato non è accoglibile perché in contrasto con quanto disciplinato dall'art. 4 comma 2 della L.R. 65/2014 sopra detta nonché con le Direttive del PIT con valenza di Piano Paesaggistico Regionale.

• CONTRARIO

Parere della Giunta Comunale

• Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

• Conforme

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 122 (prot. 13764/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

vengano modificati i parametri della previsioni ATID 4.2 contenuti all'art. 148 comma 28 delle NTA del Piano Operativo adottato nel modo seguente:

“Ampliamento edificio produttivo esistente

- Superficie Edificabile (SE) max: 700 mq
- Altezza del fronte: max :10,00
- Numero piani max: 2
- Destinazione d'uso ammesse. artigianale-produttivo-commerciale- Direzionale
- Modalità d'attuazione: Intervento Edilizio diretto”.

Proposta di controdeduzione del progettista

L'area d'intervento è disciplinata dal comma 28 dell'art. 148 delle NTA del Piano Operativo.

Per l'intervento denominato ATID 4.2 è prevista la realizzazione di un nuovo edificio produttivo con i seguenti parametri:

- Superficie Edificabili (SE) max: 300 mq.
- Altezza del fronte: edificio non dovrà superare l'altezza di quello confinante a nord dell'area di intervento
- Numero piani max: 2
- Destinazioni d'uso ammesse: artigianale-produttivo
- Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto

L'osservante è assegnatario, nel rispetto delle vecchie normative dei P.I.P, del diritto di superficie sulle aree sulla base di contratto stipulato con l'Amministrazione.

L'area era già stata oggetto di previsione nel RUC decaduto con scheda n. ATP44 che prevedeva la possibilità di realizzare un edificio con superficie coperta di 300 mq, con possibilità di realizzare due piani, per un totale di 600 mq di SUL.

Verificato il dimensionamento del Piano Strutturale nonché i prelievi fatti dal Piano Operativo, si ritiene:

- sia accoglibile la richiesta modificando da 300 mq di SE a 700 mq di SE confermando gli altri parametri contenuti nella scheda norma;

- di correggere conseguentemente il comma 30 dell'articolo 148 nel modo seguente:

“ ATID4.2 – Cerbaia

Ampliamento edificio produttivo esistente

- **Superficie Edificabile (SE) max: 700 mq.**
- **Altezza del fronte: 10,00 ml**
- **Numero piani max: 2**
- **Destinazioni d'uso ammesse: artigianale-industriale;**
- **Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto”.**

- di modificare gli elaborati di fattibilità geologica (Tav. G4N).

•PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Come già evidenziato in altra osservazione , al fine di eliminare qualsiasi fraintendimento sull'applicazione delle norme si propone di correggere le seguenti incongruenze riscontrate ai commi 28, 30, 31 dell'articolo 148 delle NTA:

- 1- Eliminare il riferimento “PIP Cerbaia1 ,2, 3” e il doppio titolo sullo stesso rigo in quanto illogico;**
- 2- Eliminare “Edificio industriale” in quanto le destinazioni previste sono indicate in modo esplicito;**
- 3- Nelle destinazioni d'uso, sostituire la parola ~~produttivo~~ con *industriale*, in quanto il dimensionamento del Piano, nonché le denominazioni delle categorie di destinazione d'uso disciplinate normative sovraordinate fanno riferimento all'artigianale ed industriale.**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme accogliendo quanto proposto dal progettista e la modifica proposta dalla Commissione.**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

La Commissione propone che, ai fini di un miglior inserimento nel contesto di riferimento, sia più adeguata un'altezza dell'immobile di 8,00 ml anziché 10,00 ml come richiesto dall'osservante.

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 123 (prot. 13765/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga corretta l'incongruenza riscontrata tra tavole grafiche e NTA del Piano Operativo adottato.

Nell'area industriale del Calzaiolo individuata come tessuto contemporaneo TPS1 non risulta la tipologia edilizia D3 come graficizzata nella tavola PO_PO_05.

Chieda che venga corretta la tavola sostituendo D3 con D2.

Proposta di controdeduzione del progettista

Verificato l'abaco delle invarianti strutturali del PIT con valenza di piano paesaggistico e le caratteristiche dei tessuti TPS1 e TPS2 in esso contenute è stato possibile prendere atto che l'area industriale in oggetto per le sue caratteristiche sia correttamente inquadrata come tessuto TPS1.

E' invece verificabile che le aree produttive ed artigianali del Calzaiolo, realizzate senza progettazione unitaria siano riconducibili alla tipologia D2 anziché D3. Si rende quindi necessario correggere l'errore presente nella tavola Po-05 Centri Urbani- Calzaiolo modificando la matrice di tutte le aree produttive del calzaiolo da TPS1/D3 a TPS1/D2.

- **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 124 (Prot. 13766/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

1) all'art 91 del Piano Operativo adottato venga aggiunto il seguente ulteriore comma :

“14. Negli edifici classificato CC, SV, N le unità immobiliari, aventi destinazione residenziale al momento dell'adozione del P.O. , possono essere ampliate una tantum fino a 25 mq di SUL per il loro miglioramento igienico - sanitario alle seguenti condizioni, che devono essere tutte presenti:

a) che uno o più componenti del nucleo familiare, che risiedono nell'unità immobiliare in questione, siano titolari del 100% del diritto di proprietà dell'abitazione o del diritto di usufrutto sull'unità immobiliare in questione;

b) che tale diritto di proprietà o di usufrutto sia in essere – per lo meno- da prima di due anni dalla data di presentazione della richiesta del titolo abilitativo necessario per il suddetto ampliamento una tantum;

c) che il titolare o i titolari di tale diritto di proprietà di tale usufrutto non possieda nell'ambito della provincia di Firenze un altro diritto di proprietà in forma esclusiva o congiuntamente con altro componente del nucleo familiare in questione su un'unità immobiliare residenziale con una superficie utile abitabile superiore a 100mq;

d) che, al momento della presentazione della richiesta del titolo abilitativo per il suddetto ampliamento una tantum, la composizione del nucleo familiare del titolare del diritto di proprietà o di usufrutto sull'unità immobiliare in questione o non rispetti il comma 1 dell'art. 2 del DM 5/7/1975, in ordine alle dimensioni di tale unità immobiliare, oppure lo rispetti, ma superandolo al massimo del 5%.”

2) in riferimento all'art. 133 delle NTA, per tutti gli edifici in territorio aperto legittimamente realizzati sia antecedentemente che successivamente alla L 765/1967 a destinazione residenziale oppure deruralizzati antecedentemente l'adozione del Piano Operativo appartenenti alle categoria compatibile con il contesto (CC), scarso valore (SV) e valore nullo (N), oltre agli interventi già individuati dalle norme siano consentiti i seguenti ulteriori interventi:

- per edifici realizzati antecedentemente il 1967 con funzione residenziale d'impianto AV (ampliamento una tantum pari al 30% della superficie edificata esistente o pari al 20% della SE di ogni unità abitativa esistente; Sov (demolizione e ricostruzione con contestuale ampliamento una tantum);
- per edifici realizzati successivamente al 1967 con funzione residenziale d'impianto deruralizzati antecedentemente l'adozione del PO che necessitano di interventi di miglioramento delle condizioni igienico sanitarie: AV (ampliamento una tantum fino a 25 mq di SU per ogni unità abitativa);

Proposta di controdeduzione del progettista

Rispetto al punto 1):

L'articolo 91 al quale si fa riferimento disciplina gli interventi relativi alle tipologie edilizie S6 appartenenti ai tessuti urbani di tipo storico non si comprende quindi la pertinenza rispetto all' edificio di cui trattasi collocato in territorio aperto oggetto della scheda n. 4060 dell'Allegato 5 del PO classificato come compatibile con il contesto (CC).

La classificazione degli edifici collocati in territorio aperto ed operata con il Piano Operativo è legata al valore insito degli stessi per epoca di realizzazione, caratteristiche architettoniche, tipologiche, inserimento nel contesto paesaggistico, materiali utilizzati e loro stato di conservazione.

Sulla base dei valori riconosciuti, avendo quale obiettivo la loro tutela e conservazione, con il Piano Operativo adottato, sono state individuate le tipologie di interventi ammissibili in base alla categoria di appartenenza degli immobili.

Alla luce di quanto sopra detto appare chiara l'impossibilità di legare la tipologia degli interventi ammissibili alla composizione del nucleo familiare o alla titolarità sullo stesso.

La possibilità di operare ampliamenti volumetrici su edifici classificabili di valore Compatibile con il Contesto (CC), di Scarso Valore(SV) o di Nullo valore(V) è già stata oggetto di altre osservazioni. Si rimanda alla versione finale delle norme.

Rispetto al punto 2):

In riferimento all'art. 133, la possibilità di operare, oltre agli interventi già previsti dalla norme adottate, ulteriori tipologie di intervento su edifici con funzione abitativa di impianto, è già stata oggetto di altre osservazioni. Si rimanda alla versione definitiva delle norme.

- **CONTRARIO**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 125 (prot. 13768/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

sia modificato l'art. 84 comma 24 delle NTA del Piano Operativo adottato al fine di consentire la realizzazione di piscine , campi da tennis e campi di bocce -pertinenziali privati all'interno dei centri storici per attività turistico-ricettive. Le modifiche proposte sono le seguenti:

1- modifica della denominazione del comma 24 dell'art. 84 inserendo oltre “piscine” anche “campi da tennis e campi da bocce”;

2- introduzione di un nuovo comma all'art. 84 comma 24:

“ Nel lotto urbanistico di riferimento di edifici posti in Centro Storico (CS) e sedi di attività turistico-ricettive è consentita la nuova costruzione di piscine, campi da tennis e campi da bocce alle seguenti condizioni:

- 1) che il lotto urbanistico di riferimento abbia una superficie minima di 800 mq;
- 2) che su di esso venga costruita una sola delle suddette pertinenze,
- 3) che essa venga collocata ad una distanza minima di 40m da luoghi sensibili quali scuole, centri per la salute e la cura, residenze private,
- 4) che venga schermata sia visivamente che acusticamente con siepi di essenze autoctone e con alberi di alto fusto;
- 5) ulteriori misure a protezione dei luoghi sensibili potranno essere introdotte in sede di revisione del Regolamento Edilizio comunale.

Nel rispetto delle prescrizioni del PIT/PPR

Proposta di controdeduzione del progettista

In risposta all'osservazione n. 126 prot. 13770/2019 presentata dallo stesso osservante, è stata accolta la richiesta di eliminare gran parte dell'area di proprietà dal centro storico inserendola in area a verde privato V4.

In risposta a quanto osservato, la richiesta di realizzare piscine in centro storico è già stata oggetto di altre osservazioni e si rimanda quindi alla versione definitiva delle norme. Le norme del Piano Operativo adottato non consentono la realizzazione di piscine all'interno del centro storico.

Si ritiene di dover estendere le medesime valutazioni ad altre tipologie di opere pertinenziali a carattere ricreativo quali campi da bocce e campi da tennis.

•CONTRARIO

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

Alcuni membri della Commissione rilevano che se si consente la realizzazione di piscine negli S1 dovrebbe essere concessa anche in centro storico magari in riferimento a particolari attività. Propone di consentire il turistico-ricettivo all'interno dei centri storici attualmente non previsto.

Per il dettaglio si rimanda al verbale della discussione.

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 126 (prot. 13770/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga modificata la tavola del centro storico di Mercatale al fine di ridurre il perimetro del tessuto storico relativo alla proprietà dell'osservante.

Propone di ridisegnare il perimetro della proprietà facendone ricadere parte in centro storico e parte in zona urbana V4.

Proposta di controdeduzione del progettista

Verificando le modifiche intervenute sul perimetro del centro storico di Mercatale attraverso gli strumenti urbanistici che si sono succeduti nel tempo, è riscontrabile che per l'area di proprietà dell'osservante tale perimetro si sia esteso all'intera particella di proprietà.

L'area, contigua al centro storico, ricade nella fascia di 300 metri di pertinenza paesaggistica riconosciuta dal Piano Strutturale (PS_PO_1B) nelle more di conformazione al PIT con valenza di Piano Paesaggistico (Elaborato 8B) dalle zone A di cui al DM 1444/68.

Salvo ulteriori prescrizioni che dovessero scaturire in sede di conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT, il riallineamento delle aree V4 e delle aree di centro storico così come proposto dall'osservante, verificata la disciplina delle altre proprietà adiacenti, risulta accoglibile.

L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica delle seguenti tavole grafiche del Piano Operativo:

- PO.06 Mercatale
- PO. 10.1 Centro storico Mercatale

• FAVOREVOLE

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 127 (prot. 13771/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

vengano modificati i seguenti articoli :

1. art.110 comma 4 dopo lettera n) – zone boscate inserire la lettera o) “la realizzazione di interventi per la trasformazione dei paesaggi agrari e pastorali di interesse storico coinvolti da processi di forestazione e rinaturalizzazione oggetto di recupero ai fini produttivi, ai sensi dell'art. 80bis del Regolamento Forestale della Toscana 48R/2003”
2. art.110 comma 7 lett b) – si richiede di aggiungere dopo la parola “olivi” “e tutti gli interventi, anche di variazione colturale, utili per l'esercizio dell'attività agricola”
3. art.111 comma 2 dopo lettera g) si richiede l'inserimento del seguente comma h) l'esecuzione di tutti gli interventi, anche di variazione colturale, utili per l'esercizio dell'attività agricola
4. art.144 comma 1 si richiede l'eliminazione del comma 1 che dispone che i movimenti di terra non comportino forte alterazione morfologica del terreno e forte rimodellamento dello stesso.

In tale modo verrebbero impediti interventi di ripristino delle vecchie sistemazioni a terrazza che sembrerebbero auspiccate dal comma successivo

5. l'art.145 comma 7 recinzioni aggiungere la possibilità di recinzioni anche agli oliveti. Si richiede inoltre l'eliminazione della condizione che la recinzione da realizzare non costituisca ostacolo alla fruizione visiva del territorio.

Proposta di controdeduzione del progettista

Prima osservazione:

In accoglimento del contributo regionale è stato modificato il comma 2 dell'articolo 110 delle NTA rimandando all'applicazione delle norme e regolamenti forestali vigenti gli interventi di trasformazione del bosco.

- **PARZIALMENTE FAVOREVOLE**

Seconda osservazione:

L'art. 110 comma 6 ha per oggetto aree produttive a oliveto e vigneto di specifico valore paesaggistico di cui è parte integrante il paesaggio dell'olivo con impronta tradizionale. Il successivo comma 7 lettera b), individua fra gli interventi consentiti la cura e l'infittimento degli oliveti con l'obiettivo di salvaguardare e tutelare il paesaggio agricolo tradizionale .

Non si ritiene di dover specificare la possibilità di operare cambi colturali poiché l'art. 69 della LRT 65/2014 dispone l'impossibilità per gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica comunale di contenere prescrizioni in merito alle scelte agronomico culturali.

- **CONTRARIO**

Riscontrando incoerenza tra l'oggetto del comma 6 e le lettere d) ed e) sottostanti, si propone di spostare dall'elenco puntanto i contenuti delle lettere d) ed e) sopra detti creando due autonomi alinea.

Terza osservazione:

Non si ritiene opportuno specificare l'ammissibilità degli interventi di variazione colturali per le motivazioni sopra esplicitate.

- **CONTRARIO**

Quarta osservazione:

Nella salvaguardia del territorio rurale nonchè in coerenza con quanto disciplinato dal PIT si ritiene di confermare quanto scritto all'art. 1 limitando opere di forte rimodellamento del suolo mediante scavi e rinterri che potrebbero comportare problematiche di dissesto idrogeologico e grafi alterazioni paesaggistiche.

La norma tuttavia parla di movimenti di terra, eseguiti nel rispetto delle normative vigenti che debbano contribuire al miglioramento delle caratteristiche qualitative del paesaggio e della rete idrografica.

Il ripristino di vecchi terrazzamenti è sicuramente conforme a quanto richiesto dalla norma dell'articolo 144 comma 1 e 2.

- **CONTRARIO**

Quinta osservazione:

Nel rispetto della normativa di settore nazionale e regionale che dispone la tutela del patrimonio territoriale di cui la struttura agro-forestale risulta essere parte integrante, si ritiene opportuno limitare la possibilità di recintare le aree agricole garantendo la libera fruibilità fisica e visiva delle stesse .

L'argomento delle recinzioni è stato oggetto di varie osservazioni nonché di contributo da parte della Soprintendenza. Sarà tuttavia prevista la possibilità, a determinate condizioni, di recintare anche gli oliveti. Si rimanda pertanto alla versione definitiva della norma.

- **PARZIALMENTE FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 128 (prot. 13772/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

siano ampliate le dimensioni previste dalle norme del Piano Operativo relativamente ai volumi pertinenziali in quanto, per i tessuti TR5/T1 come quello in cui ricade la proprietà ma anche per gli altri tessuti contemporanei, i 10 mq di superficie previsti non sono sufficienti per la realizzazione di un'autorimessa.

Proposta di controdeduzione del progettista

Fermo restando la possibilità di realizzare autorimesse pertinenziali interrato in applicazione della L.122/89, in risposta ad altre osservazioni riguardanti le dimensioni degli interventi pertinenziali, è stato ritenuto accoglibile concedere un incremento di superficie dei manufatti pertinenziali. Si rimanda alla versione definitiva della norma.

•PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 129 (prot. 13774/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO e PS)

L'osservazione chiede che:

venga modificato il perimetro del territorio urbanizzato del Capoluogo in Via Borromeo al fine di ricomprendere le particelle 514, 516 e parte della 695 del foglio di mappa 39 di loro proprietà.

Inoltre chiede che su tali aree sia prevista la possibilità di realizzare un edificio da destinare al commercio-turismo dei propri prodotti agricoli o di filiera, spazi di degustazione e corsi di cucina a servizio dell'azienda agricola di famiglia.

Proposta di controdeduzione del progettista

L'area non è stata inserita nel territorio urbanizzato in quanto utilizzata ai fini agricoli dall'azienda agricola di proprietà degli osservanti.

Le normative regionali consentono già alle aziende agricole la possibilità di reperire spazi all'interno dell'azienda per la vendita di prodotti agricoli o per la degustazione dei propri prodotti nonché disciplinano la realizzazione di nuovi edifici rurali necessari alla conduzione delle attività agricole e di quelle ad esse connesse.

• **CONTRARIO**

Parere della Giunta Comunale

• **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

• **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 130 (prot. 13776/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga inserito all'articolo 16 comma 3 punto 1 la possibilità di installare distributori automatici di alimentari e non.

Proposta di controdeduzione del progettista

L'installazione su aree pubbliche di distributori automatici di alimentari e non, come degli altri manufatti deve essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale la quale potrà decidere su quali aree e con quali caratteristiche consentirne l'installazione.

Si evidenzia che per tale installazione, che si configura come attività commerciale da esercitarsi su suolo pubblico, dovranno essere verificati gli impianti e le strutture necessarie sulla base della tipologia prevista ed ubicazione.

Considerato che le norme prevedono l'installazione di chioschie/o strutture in materiali leggeri per la somministrazione di alimenti e bevande, vendita fiori o simili, non si ravvisano contrasti con quanto previsto dalla normativa adottata.

- **NON PERTINENTE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 131 (prot. 13780/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

relativamente ai tessuti contemporanei TPS1 e TPS2, sia consentita la vendita per mezzo di distributori automatici di alimentari e non senza la necessità di effettuare un frazionamento immobiliare, cambio di destinazione d'uso e necessità di reperimento aree a parcheggio.

Proposta di controdeduzione del progettista

L'installazione di distributori automatici si configura come attività commerciale. L'esercizio di un'attività commerciale deve attenersi a tutte le normative vigenti relative alle norme edilizie-urbanistiche nonché del commercio.

Quindi se tali norme, relativamente alla specifica attività, destinazione degli immobili e delle aree, prevengono necessità di frazionamento, cambio di destinazione d'uso, reperimento parcheggi o altro, le norme devono essere rispettate.

- **CONTRARIO**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 132 (prot. 13782/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga corretto l'errore della tavola del Piano Operativo PO_PO05 del Calzaiole individuata come tessuto contemporaneo TPS1 in quanto non risulta la tipologia edilizia D3
Chieda che venga corretta la tavola sostituendo D3 con D2.

Proposta di controdeduzione del progettista

Verificato l'abaco delle invarianti strutturali del PIT con valenza di piano paesaggistico e le caratteristiche dei tessuti TPS1 e TPS2 in esso contenute è stato possibile prendere atto che l'area industriale in oggetto per le sue caratteristiche sia correttamente inquadrata come tessuto TPS1.

E' invece verificabile che le aree produttive ed artigianali del Calzaiole, realizzate senza progettazione unitaria siano riconducibili alla tipologia D2 anziché D3. **Si rende quindi necessario correggere l'errore presente nella tavola Po-05 Centri Urbani- Calzaiole modificando la matrice di tutte le aree produttive del calzaiole da TPS1/D3 a TPS1/D2.**

- **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 133 (prot. 13785/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

possa essere presentata una variante al Piano di Recupero approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 16/06/2011 al fine di poter modificare il progetto in quanto, essendo cambiata la proprietà, le esigenze familiari sono di tipo diverso. In particolare vengono richiesti i seguenti interventi:

- 1- Realizzazione di una singola abitazione anziché due come previste dal PdR;
- 2- Eliminazione del corpo scala esterno di forma ellittica previsto dal PdR;
- 3- Chiusura delle logge previste dal PdR al fine di poterle utilizzare come vani abitabili;
- 4- Inserimento del nuovo corpo scala all'interno della nuova volumetria realizzata al grezzo;
- 5- Traslazione del solaio di copertura dell'ultimo piano, senza alterazione prospettica e di altezza esterna, per ottenere un'altezza abitabile dell'ultimo piano dell'edificio;
- 6- Inserimento ascensore in struttura acciaio e vetro esterno in adiacenza e con sbarco sui balconi già realizzati al grezzo per abbattimento barriere architettoniche e migliore fruizione della struttura;
- 7- Utilizzo tecniche costruttive in bioedilizia e sostenibilità ambientale con obiettivo primario il massimo grado di efficientamento e risparmio energetico dell'edificio;
- 8- Realizzazione di locale tecnico interrato esterno al di fuori della proiezione dell'edificio per l'allocazione degli impianti tecnologici necessari;
- 9- Riduzione delle tettoie autorizzate con PdR nel resede di pertinenza al fine di realizzarne una per riparare due auto (6 x 5) ml e installazione pannelli fotovoltaici;
- 10- Realizzazione di una piscina pertinenziale di (7 x3) ml.

Proposta di controdeduzione del progettista

Per mezzo della deliberazione consiliare sopra detta fu approvato un Piano di Recupero in variante al PRG per i Centri Storici ai sensi degli articoli 68,69 e 73 della LR 1/2005 al fine di consentire la trasformazione dell'ex deposito dell'acquedotto di San Pancrazio in edificio residenziale mediante intervento di ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali, cambio di destinazione d'uso e suddivisione immobiliare. L'approvazione del Piano, pubblicata sul BURT n. 29 del 20/07/2011, non ha previsto la sottoscrizione di convenzione e non ha stabilito, come previsto dall'art. 68 comma 1 della LR 1/2005, il termine entro il quale il Piano Attuativo doveva essere realizzato. La normativa prevede comunque in via generale che tale termine non sia superiore ai dieci anni dalla data di pubblicazione sul BURT.

Gli interventi oggetto del piano sono stati attuati solo in parte con SCIA N. 36/2012 realizzando però gli ampliamenti, le logge, le terrazze e la copertura dell'edificio previsti dal Piano di Recupero.

L'immobile oggetto di osservazione è rappresentato nella tavola dei Centri Urbani di San Pancrazio denominata PO_PO04 con la sigla Pav20 disciplinato dall'art. 151 delle NTA del PO. E' inoltre rappresentato nella tavola della Disciplina dei Centri Storici PO_PO10.2 con il 4° grado di intervento il quale consente i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- REV1: Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
- REV2: Ristrutturazione con ampliamento della Superficie Utile (SU) interna
- REV3: Ristrutturazione edilizia conservativa con svuotamento dell'organismo edilizio esistente

Verificati i contenuti del Piano di Recupero e lo stato di avanzamento dei lavori. Verificata inoltre ancora la presenza di impalcature di cantiere presso l'immobile.

Ritenendo opportuno consentire il completamento delle opere al fine di non comportare elementi di degrado al centro storico di San Pancrazio si propone:

- 1- di consentire l'esecuzione delle opere previste dal Piano di Recupero fino allo scadere dei dieci anni dalla data di pubblicazione sul Burt del Piano (20/07/2011) e quindi fino al 20/07/2021;
- 2- considerati gli interventi eseguiti sull'immobile e la tipologia architettonica dell'immobile stesso **modificare il grado di intervento previsto consentendo interventi fino al 5° grado di intervento modificando conseguentemente la tavola PO_PO10.2DisciplinaCentriStorici_SanPancrazio;**

3- modificare l'art. 151 delle NTA del PO introducendo allo specifico punto Pav20 il testo seguente: “**Alla scadenza dell'efficacia del Piano di Recupero sull'immobile saranno consentiti gli interventi previsti dall'art. 85 comma 10 delle NTA del Piano Operativo**”.

Il 5° grado di intervento consente i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- REV1: Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
- REV2: Ristrutturazione con ampliamento della Superficie Utile (SU) interna
- REV3: Ristrutturazione edilizia conservativa con svuotamento dell'organismo edilizio esistente
- REV4: Ristrutturazione edilizia comportante modifica della sagoma
- RED1: Ristrutturazione edilizia ricostruttiva fedele

Gli interventi sopra detti consentono in via generale la realizzazione di quanto richiesto dall'osservazione fatto salvo quanto potrebbe emergere in merito a distanza da pareti finestrate e costruzioni, mantenimento delle superfici permeabili ed effettivo rilievo dello stato di fatto rispetto agli interventi proposti.

La realizzazione di piscine all'interno dei centri storici non è prevista dalle norme del Piano Operativo adottato.

•PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Parere della Giunta Comunale

•Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

•Conforme

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 134 (prot. /2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

all'edificio contraddistinto nel foglio di mappa 12, p.lla 932 ed inserito nel centro storico di Cerbaia, venga modificato il grado di intervento da 2 a 4.

Proposta di controdeduzione del progettista

All'osservazione non è stata allegata nessuna relazione esplicativa delle motivazioni per le quali sia richiesta tale modifica e nessuna foto utile ad un'eventuale analisi storico- tipologica.

Non ravvisando nessuna motivazione per la quale debba essere modificato il grado di intervento sull'edificio si ritiene non accoglibile l'osservazione.

- **CONTRARIO**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 135 (prot. 13800/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

- le norme relative all'ampliamento AV1 nel tessuto TR12 di cui all'art. 100 comma 5 vengano modificate consentendo un ampliamento del 25% della volumetria totale dell'edificio anziché del 20% attualmente previsto dalle norme adottate eliminando il tetto massimo di 150 mc per ogni edificio.

Proposta di controdeduzione del progettista

Per tali tessuti il PIT evidenzia criticità che possono essere riscontrate anche nel tessuto di cui trattasi quali l'assenza di relazioni con il contesto e l'alto consumo di suolo con tendenza insediativa continua per singole addizioni e pone come obiettivo quello di arrestare il processo di dispersione insediativa. Le norme del Piano Operativo tuttavia prevedono alcuni ampliamenti funzionali alla riqualificazione della prestazione energetica dell'edificio e alla sua riqualificazione architettonica utili anche a risolvere necessità di tipo familiare. Le norme infatti prevedono sia ampliamenti di 25 mq di SU per ogni unità abitativa esistente sia del 20% del volume totale dell'edificio fino ad un massimo di 150 mc.

Modificare una norma generale non consente di ponderare gli effetti che ampliamenti superiori potrebbero comportare sulle infrastrutture esistenti, sulla struttura compositiva dei singoli lotti e sugli effetti paesaggistici conseguenti.

Ampliamenti ulteriori a quelli previsti hanno bisogno di un progetto specifico che puntualmente verifica le ricadute dell'intervento sugli aspetti sopra detti e conseguentemente ne valuta le possibili mitigazioni.

• CONTRARIO

Parere della Giunta Comunale

• Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

• Conforme

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 136 (prot.13802/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

Venga consentito un ampliamento di 25mq agli edifici in territorio aperto classificati di valore nullo come previsto dall'art. 132 delle norme del PO adottato per gli edifici di scarso valore.

Viene considerato che la classificazione degli edifici esistenti in territorio aperto classificati di valore nullo non risulta aderente con il reale stato degli edifici e che sarebbe più consona una classificazione di Scarso Valore.

Proposta di controdeduzione del progettista

L'art. 132 delle NTA del PO adottato non prevede ampliamenti di 25 mq per gli edifici classificati di scarso valore.

In merito alle generiche considerazioni fatte sulla classificazione degli edifici si fa presente che, in caso venisse riscontrato un errore di valutazione degli immobili o nel caso in cui successivamente alla schedatura fossero stati eseguiti dei lavori sugli immobili schedati, l'art. 134 delle norme adottate prevede che il Consiglio Comunale possa valutare una modifica di classificazione della scheda edificio per edificio.

• **CONTRARIO**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 137 (Prot. 13803/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga data la possibilità, nel caso vi fosse un unico proprietario di realizzare un ampliamento in aderenza orizzontale al piano terra, di un edificio esistente nel tessuto TR2/T1, cumulativo delle possibilità di ampliamento previste per le due unità abitative esistenti nell'edificio modificando quindi quanto previsto per gli interventi AV1 dell'art. 93 delle NTA del PO adottato. La richiesta è finalizzata a consentire un unico ampliamento al piano terra di 50 mq consentendo la realizzazione di due unità mantenendo l'altra unità al piano primo.

Proposta di controdeduzione del progettista

Gli interventi di addizione volumetrica disciplinati per gli interventi AV1 dall'art. 93 sono consentiti una tantum e non devono configurarsi come nuova costruzione rispetto all'edificio per il quale costituiscono ampliamento (art. 32 comma 4 delle NTA del PS). Devono risultare coerenti con gli elementi tipologici formali e costruttivi caratterizzanti l'edificio e contribuire al miglioramento della qualità architettonica e funzionale degli stessi e delle relative aree di pertinenza.

Tali ampliamenti sono stati pensati al fine di consentire un miglioramento funzionale e architettonico delle unità abitative esistenti.

L'intervento dovrebbe essere attentamente valutato in modo puntuale rispetto all'area entro la quale verrebbe a collocarsi al fine di poterne effettivamente comprendere le relazioni e gli impatti rispetto al fronte di Via XXVII Luglio sulla quale si affaccia, rispetto agli edifici limitrofi, al mantenimento delle aree permeabili e del reperimento delle aree a parcheggio.

Quanto proposto quindi non può essere accolto come modifica ad una normativa di carattere generale ma necessiterebbe di una specifica scheda norma.

- **CONTRARIO**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 138 (Prot. 13809/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO anziché PS come richiesto)

L'osservazione chiede che:

L'osservazione è stata presentata in riferimento al Piano Strutturale ma gli elaborati allegati nonché le argomentazioni delle osservazioni attengono al Piano Operativo.

In particolare chiede che l'area di proprietà venga tolta dall'Allegato 6 delle NTA relativo alle previsioni di realizzazioni delle opere pubbliche in quanto, a suo parere, non necessarie per la zona. Chiede che sia previsto per l'area di proprietà la possibilità di esigire opere di riqualificazione anche con interventi di ampliamento e/o demolizione e successiva ricostruzione dell'edificato esistente per una più incisiva riqualificazione dell'area.

Proposta di controdeduzione del progettista

L'area di proprietà risulta ricadere nella scheda ATP1.2 dell'Allegato 1- Progetti norma delle NTA del PO adottato.

La scheda norma prevede la realizzazione di opere pubbliche di tipo diverso nonché la realizzazione di interventi di tipo privato. Tutti gli interventi previsti dalla scheda dovranno essere oggetto di approvazione di un Piano Attuativo, ai sensi della LR 65/2014 e s.m.i, che dovrà necessariamente coinvolgere tutti i proprietari delle aree oggetto del Piano.

L'attuazione della scheda rientra tra i principali obiettivi di trasformazione e riqualificazione della frazione di Chiesanuova che l'Amministrazione si è posta e l'eliminazione della porzione di cui trattasi potrebbe compromettere l'intero intervento.

• CONTRARIO

Parere della Giunta Comunale

• Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

• Conforme

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 139 (Prot.13815/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga modificato il grado di intervento dell'edificio A della scheda 7069 del TA classificato come edificio di Valore Medio al fine di poter effettuare interventi fino alla categoria REV4 E RED2 anziché di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, REV1 e REV2 come previsto dall'art. 132 del Po adottato.

Proposta di controdeduzione del progettista

I gradi di intervento sono attribuiti sulla base del valore attribuito dalla schedatura ad ogni singolo edificio esistente in territorio aperto. Non è possibile modificare il grado di intervento fermo restando il valore attribuito all'edificio.

Gli interventi REV4 e RED2 sono consentiti per edifici classificati come di scarso valore. La documentazione fotografica allegata all'osservazione nonché le foto appartenenti alla scheda stessa l'edificio sono state esaminate anche dalla Commissione Comunale del Paesaggio che ha ritenuto che l'edificio non abbia le caratteristiche per essere classificato come di scarso valore rispetto ai criteri adottati per la compilazione della schedatura.

• CONTRARIO

Parere della Giunta Comunale

• Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

• Conforme

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 140 (Prot. 13819/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga attribuita una normativa all'edificio esistente in località "La Biscondola".

L'area risulta inserita genericamente nella tavola denominata "Territorio urbanizzato, aree di trasformazione ed altre funzioni in territorio aperto".

Chiede che venga riconfermata la originaria previsione di P.R.G per destinazione d'uso a carattere turistico – ricettivo ovvero per la destinazione "direzionale e di servizio" (strutture socio sanitarie- RSA).

Proposta di controdeduzione del progettista

Dalle verifiche effettuate risulta che per l'area di cui trattasi fu approvato un Piano di Recupero per la realizzazione di un albergo le cui volumetrie previste risultano completamente realizzate.

Il Piano Strutturale adottato riconferma quanto già previsto dal Piano Strutturale vigente in merito al divieto "di cambio di destinazione d'uso delle attività turistico ricettive verso la destinazione d'uso residenziale nel caso in cui esse utilizzino immobili di nuova realizzazione o non ancora completati al momento dell'adozione del primo PS".

Non sussistono quindi problemi nel riconfermare la destinazione d'uso turistico-ricettiva né di prevedere una destinazione direzionale e di servizio finalizzata all'eventuale realizzazione di una struttura socio sanitaria - RSA.

Al momento per l'edificio non sono disciplinati gli interventi edilizi possibili.

Essendo un edificio di recente costruzione ancora al rustico potrebbe risultare congruo consentire gli interventi previsti per i tessuti contemporanei TR8/T4 di cui all'art. 99 delle NTA del PO vale a dire:

M: manutenzione ordinaria e straordinaria;

RRC: restauro e risanamento conservativo;

Ristrutturazione Conservativa REV1, REV2, REV3 e REV4;

Ampliamento in aderenze orizzontale del 10% della SE esistente alla data di adozione del PO.

Per l'area risultano negli elaborati adottati delle incogruenze grafiche già oggetto di osservazione del Servizio n. 164.

L'accoglimento dell'osservazione comporta l'inserimento dell'immobile nella tavola PO_PO09_3_2_TA_Altrefunzioni nonché nell'Allegato 4 delle NTA del PO con conseguente nuova adozione/ripubblicazione.

•FAVOREVOLE

Parere della Giunta Comunale

•Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

•Conforme

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 141 (prot.13822/2019) integrata con l'Osservazione 205 prot. 2602/2020

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

La scheda norma ATPA2.9 dell'Allegato 1 Progetti Norma venga modificata accogliendo le seguenti richieste:

- Superficie Edificabile pari a 1.400 mq;
- Destinazione d'uso residenziale, direzionale e di servizio alla persona;
- Avanzamento del fronte edificabile eliminando il parcheggio previsto lungo Via Scopeti chiedendone la previsione dal lato opposto della strada in area di proprietà diversa ma con il consenso dei proprietari.

Proposta di controdeduzione del progettista

Le risposte relative alla presente osservazione sono contenute nell'osservazione prot. 2602/2020 integrativa delle presente e depositata dal medesimo richiedente.

Parere della Giunta Comunale

- Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- Conforme

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 142 (prot. 13824/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

vengano modificati i parametri edificatori della previsione ATID5.3 San Pancrazio di cui all'art. 148 delle NTA del PO adottato. Viene chiesto che le dimensioni della tettoia per ricovero mezzi siano aumentate fino al raggiungere una dimensione di 360 mq anziché 200 mq previsti e che l'altezza sia aumentata a 4,50 ml anziché di 4 ml previsti dalle norme.

Proposta di controdeduzione

Preso atto dell'ubicazione dell'area situata sul crinale al margine del centro abitato di San Pancrazio affacciata sulla valle del Virginio, si ritiene confemare quanto già previsto dall'art. 148 delle NTA del Piano Operativo adottato relativamente all'altezza di 4 metri. Una maggiore altezza della tettoia, potrebbe comportare problematiche di inserimento nel contensto in particolare per eventuale compromissione delle visuali dalle abitazioni esistenti verso la vallata. Per quanto riguarda l'ampliamento delle dimensioni planimetriche della tettoia, verificato che sull'area non sussistono particolari pericolosità di tipo geologico e sismico (pag. 112 della Relazione geologica del PO) e che il dimensionamento dell'UTOE 5 supporta la richiesta di incremento, si ritiene di poter accogliere la richiesta.

Si rileva che l'accoglimento comporterà la necessità di adottare nuovamente la previsione.

- **PARZIALMENTE FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.
FAVOREVOLI n.
CONTRARI n.
ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 143 (prot.13825/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

gli edifici di cui alla scheda del territorio aperto n. 2046 dell'Allegato 5 delle NTA del PO vengano inseriti nell'Allegato 4 delle NTA del PO al fine di consentire negli immobili esistenti, oltre alla destinazione di culto, anche destinazioni d'uso agricole, di servizio ed informativo-didattico, lavorazione prodotti alimentari, somministrazione, vendita prodotti locali e casa per ferie. Dagli elaborati allegati all'osservazione vi è un progetto che prevede la demolizione di un piccolo manufatto esistente nel resede di pertinenza e la realizzazione di un pergolato in aderenza all'edificio.

Paroposta di controdeduzione del progettista

Gli immobili oggetto dell'osservazione sono oggetto della scheda n. 2046 dell'Allegato 5 delle NTA del Piano Operativo ed attualmente sono di proprietà dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero e sono in parte destinati a chiesa e vani ad essa connessi e in parte hanno destinazione d'uso agricola.

Pur avendone le caratteristiche gli immobili non rientrano tra le schede dei complessi di cui all'Allegato 3 delle NTA del Piano Operativo.

La scheda attribuisce rilevante valore RV alla chiesa ed alla canonica (edifici A e B) attribuisce valore medio V all'edificio C denominato fattoria ed attribuisce scarso valore SV all'edificio individuato con la lettera D.

Quanto richiesto per le destinazioni d'uso risulta già consentito dall'art. 106 delle NTA del Piano Operativo salvo verifica della necessità di corresponsione oneri. Non è consentito il cambio di destinazione della chiesa e dei vani necessari al funzionamento della chiesa.

Per quanto riguarda gli interventi possibili per gli edifici A e B classificati di rilevante valore RV l'articolo 132 comma 4 delle norme adottate consente interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione conservativa REV1 come definiti dall'articolo dal capo II del Titolo VI delle NTA adottate.

Per quanto riguarda gli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio D risultanti dalla documentazione allegata all'osservazione l'articolo 132 comma 4 consente per gli edifici di scarso valore come quello di cui trattasi già interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva senza incremento di volume (RED2) ed interventi di demolizione senza ricostruzione (D).

L'articolo 81 delle norme adottate disciplina la realizzazione dei pergolati. Verificando le norme del PO con l'articolo 136 del Regolamento Edilizio vigente, il pergolato non potrebbe essere realizzato così come disegnato nella documentazione allegata all'osservazione. Benchè non sia documentata la superficie del pergolato richiesta quanto rappresentato supera i 20 mq di superficie previsti dalle norme e risulta attaccato alla facciata dell'edificio.

Alla luce di quanto sopra detto l'osservazione è accoglibile inserendo l'edificio nell'Allegato 4 delle NTA del Piano Operativo consentendo la realizzazione di pergolati utili allo svolgimento delle attività dell'associazione "Associazione Sant'Angelo APS" sia nel resede degli edifici esistenti sia attaccati alle facciate purchè realizzati con progettazione e materiali coerenti con l'edificio di valore e salvo preventivo nulla osta della Soprintendenza.

Si precisa che sono in corso alcuni approfondimenti al fine di capire se l'accoglimento dell'osservazione comporterà la nuova adozione della nuova scheda dell'Allegato 4.

•FAVOREVOLE

Parere della Giunta Comunale

•Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

• Conforme

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.
CONTRARI n.
ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 144 (prot. 13827/2019) integrata successivamente con le osservazioni n. 209 prot. 8431 del 21/05/2020 e osservazione n. 210 prot. 8481 del 22/05/2020

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

in relazione alla scheda ATPA2.12 “Mercatale riqualificazione del margine urbano lungo via A. Gramsci”

- 1- vengano chiariti i parametri edificatori rispetto alla destinazione direzionale di servizio;
 - 2 -vengano chiariti i parametri urbanistici della scheda rispetto a quanto dall'osservante calcolato e venga chiarito quali siano le aree che costituiscono la superficie fondiaria della scheda sulla base del Regolamento Regionale n39/R/2018 e s.m.i;
 - 3- venga chiarita la destinazione funzionale dell'area bianca rappresentata nella scheda ATPA2.12 non specificata in legenda;
 - 4- venga inserito nella scheda la possibilità di realizzare tramite intervento diretto il 33% della SE edificabile prevista dalla scheda con nuova SE senza necessità di decollo/atterraggio.
- Si riserva di presentare ulteriori grafici esplicativi delle osservazioni.

Proposta di controdeduzione del progettista

In merito al punto 1:

Si ritiene opportuno correggere specificando che i 1800 mq di SE riguardano sia la destinazione residenziale che direzionale di servizio.

Verificato il dimensionamento dell'UTOE rispetto alla destinazione direzionale e di servizio, si propone quindi di specificare all'interno della scheda norma ATPA2.12, nella sezione “Dimensionamento”:

“- Superficie Edificabile (SE) residenziale, direzionale di servizio 1800mq”

In merito al punto 2):

La scelta progettuale fatta per la scheda non prevede un calcolo della Superficie Fondiaria in quanto, trattandosi di intervento soggetto a Piano Attuativo il parametro di riferimento è la Superficie Territoriale.

Nel caso in cui le perimetrazioni e le misurazioni reali delle superfici territoriali si rivelassero diverse da quelle indicate nelle schede norma si può applicare quanto previsto dall'art. 4 comma 7 delle NTA del PO.

In merito al punto 3):

In accoglimento di altre osservazioni gli schemi progettuali contenuti nelle schede di trasformazione di cui all'Allegato 1 delle NTA del PO verranno considerati indicativi, introducendo una modifica all'art. 146 delle NTA del Piano Operativo, rimandando al Piano Attuativo la possibilità, in accordo con l'Amministrazione, di una diversa disposizione degli interventi previsti dalla scheda.

Si propone di sostituire i commi 3 e 4 dell'art. 146 delle Norme del Piano Operativo nel modo seguente:

“I PN sono riportati nell'allegato1: Progetti Norma Aree di Trasformazione. Fermo restando che le “Prescrizioni specifiche” ed i “Dati Dimensionali” riportati in ciascun PN sono prescrittivi e che deve essere verificata l'applicazione dell'art. 14 delle presenti norme, è ammesso quanto segue:

- 1) *nel caso di interventi soggetti a Piano Attuativo, configurazioni di assetto diverse rispetto a quelle indicate nel PN possono essere proposte all'Amministrazione che le valuterà tramite apposita espressione della Giunta Comunale per le verifiche degli interessi generali e istruttoria tecnica da parte dei competenti uffici per le conformità agli apparati regolamentari e pianificatori sovraordinati e ai contenuti vincolanti del PS, stabilirà il benestare alla proposta o il suo diniego, fermo restando l'assoggettamento al Piano Attuativo per l'attuazione degli interventi;*
- 2) *nel caso di interventi soggetti a PUC, configurazioni di assetto diverse rispetto a quelle indicate nel PN possono essere proposte all'Amministrazione che le valuterà e, tramite apposita espressione della Giunta Comunale per le verifiche degli interessi generali e istruttoria tecnica da parte dei competenti uffici per le conformità agli apparati sovraordinati, stabilirà il benestare alla proposta o il suo diniego e, in caso di benestare, il ricorso a Piano Attuativo o la conferma dell'utilizzo del PUC per l'attuazione degli interventi;*
- 3) *nel caso di interventi soggetti ad intervento diretto ID, configurazioni di assetto diverse rispetto a quelle indicate nel PN possono essere proposte all'Amministrazione che le valuterà e, tramite apposita espressione della Giunta Comunale per le verifiche degli interessi generali e istruttoria*

tecnica da parte dei competenti uffici per le conformità agli apparati sovraordinati, stabilirà il benessere alla proposta o il suo diniego e, in caso di benessere, il ricorso a Piano Attuativo per l'attuazione degli interventi. Nel caso in cui nelle aree fosse riscontrata l'assenza di opere di urbanizzazione primaria i privati dovranno impegnarsi alla loro esecuzione contemporaneamente alle costruzioni oggetto di permesso.

Quanto sopra detto non comporta Variante al PO purchè si seguano, pur nei diversi assetti proposti, i criteri generali per la qualità di inserimento degli interventi nel contesto come indicati dal PO medesimo, nonché sia dimostrata la conformità a quanto vincolante per legge, per contenuti di pianificazione sovraordinata o per dimensionamento e prescrizioni del PS.”

In merito al punto 4:

Per quanto riguarda le aree di atterraggio, la scelta progettuale del Piano Operativo non prevede la possibilità di realizzare una Superficie Edificabile se non proveniente dalla dislocazione di Superfici già esistenti sul territorio comunale ma ritenute incongrue rispetto alla loro ubicazione/destinazione. Non è quindi accoglibile la richiesta di prevedere all'interno delle aree di atterraggio nuove aree edificabili.

- **PARZIALMENTE FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme a quanto proposto dal progettista accogliendo gli inserimenti proposti dalla Commissione**

Con questo nuovo strumento abbiamo comunque tentato di mantenere alcune previsioni di decollo ed atterraggio relativamente a particolari aree da riqualificare. Verificheremo nel corso di validità del Piano Operativo se tale modalità sia da eliminare nei prossimi strumenti.

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Alcuni dei componenti della Commissione evidenziano che lo strumento del decollo e dell'atterraggio non sia un modalità attuativa delle trasformazioni edilizie efficace.

Anche nel RUC era stata inserita senza evidenti risultati.

La Commissione evidenzia che debba essere esplicitato in modo più chiaro che gli schemi grafici allegati alle schede norma siano solo indicativi sia per i loro dati dimensionali che per la loro ubicazione.

E che nel caso specifico sia inserita nella scheda in modo esplicito la possibilità di realizzare parcheggi interrati. Propone di inserire nel “Dimensionamento” della scheda “- Parcheggi interrati consentiti”.

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 145 (prot. 13830/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

vengano corretti gli elaborati del Piano Operativo adottato TAV_PO_10.1 Centro storico Mercatale e la TAV_PO06 Mercatale eliminando dalle attrezzature collettive la parte di proprietà dell'Osservante non destinata ai servizi igienici pubblici.

Chiede che all'edificio di proprietà venga attribuito il tessuto del centro storico con grado di intervento 5.

Proposta di controdeduzione del progettista

Preso atto che i servizi igienici pubblici interessano solo una parte di proprietà e verificata la tipologia dell'edificio in oggetto non si rilevano problematiche all'accoglimento dell'osservazione.

Verranno quindi corrette le tavole Po_10.1 (Centro Storico Mercatale) e la PO06 Mercatale.

- **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

•

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 146 (prot.13833/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

nel caso in cui la proprietà voglia trasformare l'immobile (Villa Nunzi a Mercatale) da residenza a struttura ricettiva extra-alberghiera e/o a destinazione Direzionale e di Servizio (Centri benessere, RSA e similari) o venderla come residenza, venga modificato l'art. 19 comma 5 e l'art. 84 comma 24 delle NTA del Piano Operativo adottato consentendo all'interno del Centro Storico la realizzazione di piscine, campi da tennis e bocce proponendo la seguente modifica:

- art. 19 comma 5:

“Le aree di verde privato adiacenti o pertinenti a edifici.....reintegrate in caso di morte o deperimento. In esse è tuttavia consentito – fermo restando l'indirizzo della conservazione ambientale – costruire delle pertinenze così come precisato nell'art. 84 comma 24 delle presenti norme”;

- art.84 comma 24:

“Realizzazione di piscine, campi da tennis e campi da bocce.

Nel lotto urbanistico di riferimento di edifici esistenti posti nei tessuti Centro Storico (CS) e S1 e corredati da aree di “verde pubblico e privato V4” è consentita la nuova costruzione di piscine, campi da tennis e campi da bocce alle seguenti condizioni:

1- che il lotto urbanistico di riferimento abbia una superficie minima di 800 mq;

2- che su di esso venga costruita una sola delle suddette pertinenze;

3- che essa venga collocata ad una distanza minima di 40 mt da luoghi sensibili quali scuole, centri di cura, residenze private;

4- che venga schermata sia visivamente che acusticamente con siepi di essenze autoctone e con alberi di alto fusto, sia rispetto ai luoghi sensibili di cui al sovrastante punto 3), sia rispetto alla pubblica via o pubblico passaggio.”

Proposta di controdeduzione del progettista

In risposta a quanto osservato, la richiesta di realizzare piscine in centro storico è già stata oggetto di altre osservazioni e si rimanda quindi alla versione definitiva delle norme. Le norme del Piano Operativo adottato non consentono la realizzazione di piscine all'interno del centro storico.

Si ritiene di dover estendere le medesime valutazioni ad altre tipologie di opere pertinenziali a carattere ricreativo quali campi da bocce e campi da tennis.

• CONTRARIO

Parere della Giunta Comunale

• Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

• Conforme

Alcuni membri della Commissione rilevano che se si consente la realizzazione di piscine negli S1 dovrebbe essere concessa anche in centro storico magari in riferimento a particolari attività. Propone di consentire il turistico-ricettivo all'interno dei centri storici attualmente non previsto.

Per il dettaglio si rimanda al verbale della discussione.

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 147 (prot. 13840/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

vengano apportate le seguenti modifiche:

1-Tavole PO10.1 – PO10.2- Art. 20 ed art.85 delle NTA:

-che vengano riviste le posizioni delle sigle “V5” (a volte sopra gli edifici) e sia corretta la legenda delle Tav. PO10.1 e PO10.2 inserendo “V5- Verde Centri Storici” e che sia aggiunta la sigla V5 all'art. 20 delle NTA del PO adottato;

2- che venga eliminata dall'art- 85 la seguente prescrizione: “il vano interessato abbia Altezza Utile (HU) massima non inferiore a ml 5,00”;

3- che, per una più facile lettura, le prescrizioni di carattere generale, valide per tutti i gradi di intervento vengano inserite prima delle prescrizioni specifiche (art. 85);

4- art. 84 comma 20 NTA: venga modificato il parametro della Superficie Utile (SU) con la Superficie Edificata (SE) così come definita dal DPGR 39/R/2018;

5- art. 84 comma 21 NTA: cambi destinazione d'uso al piano terra verso il residenziale in Centro Storico.

Chiede che venga consentito il cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenza dell'immobile oggetto dell'osservazione iscritto al catasto fabbricati al foglio di mappa 12 particella 990.

Proposta di controdeduzione del progettista

1) Si accoglie quanto rilevato.

Per la correzione della legenda delle tavole del Centro Storico relativamente alla classificazione delle aree a verde si rimanda a quanto definito nell'osservazione n. 164 del Servizio Urbansitica ed Edilizia.

2) Si accoglie quanto rilevato.

Per la correzione dell'art. 85 relativamente alla parola “massima” si fa presente che sarà eliminata come già definitino nell'osservazione 164 sopra detto;

3) Si ritiene che nel caso specifico non vi siano dubbi interpretativi e che non sia necessario rivedere la forma ed impaginazione che comporterebbe dover rivedere l'articolato dell'intero testo normativo.

4 e 5) Il cambio di destinazione d'uso del piano terra a fini abitativi di edifici esistenti nei centri storici è stato oggetto di altre osservazioni. Si rimanda alla versione definitiva della norma.

- **PARZIALMENTE FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 148 (prot. 13847/2019) integrata con osservazione n. 213 prot. 9654/2020)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PS e PO)

L'osservazione chiede che:

al fine di consentire l'evoluzione e lo sviluppo del Centro Ippico esistente in località Casanuova in Via Malafrasca, venga prevista la possibilità di realizzare nuovi volumi di servizio (anche con obbligo di loro demolizione al cessare dell'attività). In particolare viene richiesta la possibilità di aumentare il numero di box in legno per stoccaggio fieno e mangimi e box per cavalli al fine di organizzare corsi e concorsi. La richiesta osserva anche il Piano Strutturale affinché preveda il necessario dimensionamento.

Proposta di controdeduzione del progettista

La realizzazione del Centro Equestre per allevamento ed addestramento è stata autorizzata successivamente all'approvazione di apposita variante urbanistica approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 9 del 29/01/1999.

L'attività, benchè compatibile con il territorio rurale, è riconducibile alla destinazione di servizio.

Con integrazione all'osservazione depositata in data 10/06/2020 prot. 9654 viene richiesta la possibilità di realizzare due manufatti utili all'ampliamento dell'attività esistente:

- 1- un manufatto in legno da destinare a box per i cavalli di 96 mq di superficie edificabile (SE);
- 2- una tettoia di legno per il rimessaggio del fieno di 45 mq di superficie coperta;

Si nota che nella tavola del territorio aperto tale attività, se pur esistente, non è stata inserita.

Considerato che quanto richiesto costituirebbe un ampliamento dell'attività già in essere si ritiene che quanto richiesto possa essere accolto nel seguente modo:

1- sia previsto l'inserimento dell'attività all'interno delle due carte del territorio aperto denominate:

a) PO_PO09_1 Territorio Aperto_Parte Sud;

b) PO_PO09_3_1_TA_Altrefunzioni;

2- Gli immobili dovranno essere oggetto di specifica schedatura utile ad un'attribuzione di specifico valore e consentire un grado di intervento da inserire nell'Allegato 5 delle NTA. Benchè adiacenti agli immobili oggetto della scheda 6112, gli immobili di cui trattasi non ne fanno parte.

3- Le aree dovranno essere oggetto di specifica scheda da inserire nell'Allegato 4 delle NTA;

4- La scheda potrà consentire la realizzazione dei manufatti richiesti in ampliamento dell'attività esistente, salvo verifica di fattibilità rispetto alle pericolosità e vincoli presenti sulle aree di intervento. Tali manufatti dovranno essere realizzati in legno, semplicemente infissi al suolo, con caratteristiche di decostruibilità e strettamente legati all'attività. In caso di dismissione dell'attività i manufatti dovranno essere rimossi ripristinando l'area.

•FAVOREVOLE

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 149 (prot. 13848/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga corretta la zonizzazione del proprio terreno, identificato al foglio di mappa catastale 33 p.lle 208/2016/276 tra Via dei Fossi e Via XXV Aprile, da verde pubblico sportivo V5 a verde privato.

Proposta di controdeduzione del progettista

Per quanto riguarda la correzione della legenda delle tavole del Centro Storico relativamente alla classificazione delle aree a verde si rimanda all'osservazione del Servizio Urbanistica ed edilizia prot. 13886/2019. L'area di proprietà degli osservanti sarà identificata come V4 verde urbano pubblico e privato. Verrà corretta la legenda Tavola PO_PO10.1 e PO_PO10.2 (Centri Storici).

- **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 150 (prot. 13849/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga consentito il cambio di destinazione dell'edificio B, accatastato come C/6, facente parte della scheda dei Complessi in Territorio Aperto n. 5187, in civile abitazione. Si fa presente che nell'ambito dei fabbricati presenti della scheda sono previste le superfici per il mantenimento delle aree a verde.

Proposta di controdeduzione del progettista

Dalle verifiche effettuate l'immobile oggetto di osservazione risulta nella scheda degli edifici in territorio aperto ma non nell'Allegato 3 relativo ai Complessi.

Il cambio di destinazione d'uso verso il residenziale di immobili esistenti in zona agricola è disciplinato dalle norme regionali e dalle normative del Piano Operativo adottato.

Dalle informazioni contenute nell'osservazione non si evincono le problematiche per le quali sia stata presentata l'osservazione.

- **NON PERTINENTE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 151 (prot. 13851/2019) integrata con osservazione n. 189 prot. 15521/2019

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

- 1) Venga chiarito che, se consentendo un'altezza del fronte (HF) di 7,50 ml con due piani fuori terra, sia possibile realizzare, oltre ai due piani fuori terra, un piano interrato/seminterrato sulla base delle definizioni date dal DPGR n. 39/R/2018;
- 2) che venga modificato l'articolo 68 delle NTA al fine di computare nel calcolo del numero dei piani (NP) i locali con altezza inferiore a ml 1,80.

Proposta di controdeduzione del progettista

In merito al punto 1):

L'articolo 78 comma 4 delle NTA del Piano Operativo adottato disciplina, come consentito dal comma 3 dell'articolo 17 del DPGR 39/R/2018, come debba essere calcolata l'altezza del fronte in caso di nuove costruzioni.

Tuttavia, al fine di rendere la norma più chiara, si propone di modificare il comma 4 dell'articolo 78 nel modo seguente (in corsivo):

“Nelle nuove edificazioni, nel caso in cui **la linea di base** l'andamento naturale del terreno non sia pianeggiante, ai fini della determinazione per il calcolo dell'altezza del fronte (HF) si dovrà tracciare la parallela al piano di campagna *naturale o originario* corrispondente all'altezza massima consentita dalle presenti norme e verificare che tutti i fronti dell'edificio si collochino entro tale fascia.

Ai fini del computo dell'altezza del fronte (HF) non si considerano le casistiche disciplinate dall'art.17 del DPGR 39/R/2018.”

In merito al punto 2):

L'articolo 21 del DPGR 39/R/2018 esclude dal computo del numero dei piani (NP) le superfici accessorie (SA) che, per definizione dell'art. 13 della stessa norma regolamentare sopra detta, ha un'altezza inferiore a 2,40 ml. Non si ritiene opportuno quindi, introdurre una restrizione nelle norme, includendo nel computo del numero dei piani (NP), locali con altezza inferiore a 1,80 ml i quali non sono riconoscibili neanche come superficie accessoria (SA).

Si ritiene che, al fine di evitare situazioni edilizie come quelle allegate all'osservazione, la responsabilità debba essere demandata al singolo progettista evitando restrizioni normative generali.

Si ritiene inoltre opportuno non introdurre modifiche alle definizioni già date dalle normative vigenti.

•CONTRARIO

Parere della Giunta Comunale

- Conforme a quanto proposto dal progettista ed accoglie le proposte della Commissione.

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- Parzialmente conforme

La Commissione ritiene più chiara la versione originaria della norma, non accogliendo quanto proposto.

E propone di allegare alle norme del Piano Operativo un paio di schemi esemplificativi dell'art. 78 comma 4.

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 152 (prot. 13868/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PS e PO)

L'osservazione chiede che:

le norme del Piano Operativo prevedano che, al cessare del contratto di locazione con il gestore, l'immobile attualmente destinato ad Attrezzature di Interesse Generale in quanto utilizzato come Ufficio Postale:

- possa mantenere in essere l'ampliamento volumetrico consentito con specifica variante. Questo perchè la demolizione potrebbe arrecare danno alla strutture esistenti e perchè adesso le norme del PO adottato consentono comunque ampliamenti del 10% per le attrezzature di interesse generale (art.10 c.4);
- possa avere la possibilità di far trasferire/decollare in altra collocazione la destinazione di attrezzature di Interesse Generale lasciando “libero” l'immobile e ritornando alla destinazione urbanistica e catastale originaria e precedente il contratto di locazione. Senza avere la necessità di dover ricorrere ad una variante urbanistica.

Proposta di controdeduzione del progettista

Per poter consentire l'inserimento dell'Ufficio Postale all'interno dell'edificio oggetto dell'osservazione e l'ampliamento volumetrico necessario, l'Amministrazione Comunale approvò nel 2005 una specifica variante al Piano Regolatore allora vigente. Fu sottoscritta con la proprietà una convenzione che, come riporta l'osservante, prevedeva che *“l'attuale previsione urbanistica vincola l'area ad ospitare attrezzature di interesse collettivo e che pertanto una eventuale modificazione della destinazione d'uso dovrà essere preceduta da specifica variante allo strumento urbanistico che ne consenta l'effettuazione con una contestuale demolizione dell'ampliamento volumetrico concesso in sede di variante”*.

Alla luce di quanto sopra detto:

- non si comprende come il costruttore, ben consapevole che l'ampliamento andava demolito al cessare della destinazione di interesse collettivo, lo abbia edificato in modo da arrecare danno alla struttura esistente in caso di demolizione;
- non risulta che sia in atto una cessazione o spostamento dell'Ufficio Postale, argomento del quale, vista la ricaduta sulla cittadinanza, l'Amministrazione sarebbe certo informata;

Tuttavia, anche nel remotissimo caso che l'Ufficio Postale venisse spostato quell' immobile potrà essere utilizzato per una diversa attrezzatura di interesse generale.

Per poter eliminare la destinazione di interesse generale quindi rimane la necessità di una variante agli standard del Piano Strutturale e di una conseguente valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale sull'opportunità di apportare una variante al Piano Operativo.

• CONTRARIO

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 153 (prot. 13869/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PS e PO)

L'osservazione chiede che:

- venga modificato negli elaborati del Piano Strutturale il perimetro del territorio urbanizzato in corrispondenza con l'area del Piano Attuativo, già convenzionato con l'osservante, della lottizzazione alla Romola (PAv16) al fine di poter inserire il proprio tratto di viabilità antistante l'area;
- conseguentemente vengano eliminate nella tavola del PO_PO03 Centri Urbani- Romola- le fasce di rispetto stradale.

Proposta di controdeduzione del progettista

Considerato che la strada di cui trattasi, anche se non compresa nel Piano Attuativo, risulta funzionale al lotto individuato nella tavola PO_PO03 Centri Urbani- Romola come Pav16 si ritiene che sia corretto modificare il perimetro del territorio urbanizzato fino al limite del lotto.

Si ritiene corretto anche eliminare le fasce di rispetto corrispondenti alla viabilità bianca privata presente nella stessa tavola PO_PO03 Centri Urbani- Romola del Piano Operativo adottato.

- **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 154 (prot- 13870/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga consentita la possibilità di realizzare un ampliamento del 20% della SE dell'edificio esistente in Spedaletto classificato come tessuto TS/S2 in analogia a quanto previsto dal RUC.

Proposta di controdeduzione del progettista

Il RUC approvato con D.C.C. n. 43 del 18/06/2012 all'art. 39 traghettava vecchie previsioni, come quella di cui trattasi, già contenute nel Piano Regolatore Generale previgente al fine di consentirne il completamento. Le nuove scelte pianificatorie contenute nelle norme del Piano Operativo adottato non prevedono per i tessuti TS/S2 la possibilità degli ampliamenti richiesti.

- **CONTRARIO**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 155 (prot. 13871/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

vengano traslate le aree di intervento ATPUC 2.2 e ATPUC 2.6 a valle dell'area ove previsto il parcheggio pubblico in modo da rendere meno concentrato l'intervento proposto in quanto:

- l'inserimento degli edifici oggetto della previsione ATPUC 2.6 andrebbe a saturare una parte della zona di verde all'interno delle due linee degli edifici esistenti. Tale zona a verde contribuisce fortemente alla valorizzazione degli edifici.

Proposta di controdeduzione del progettista

Si prende atto di quanto segnalato, tuttavia l'osservazione riguarda aree non di proprietà degli osservanti e non è pertinente.

- **NON PERTINENTE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 156 (prot. 13873/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO e PS)

L'osservazione chiede che:

venga modificato il perimetro del territorio urbanizzato al fine di inserire un'area agricola adiacente all'area ove è in corso l'intervento previsto dalla scheda AT35 dal RUC, al fine di destinarla ad area urbana di pertinenza alle abitazioni in corso di realizzazione.

Proposta di controdeduzione del progettista

L'area agricola è attualmente un'oliveta. Relativamente all'ampliamento del territorio urbanizzato comportante modifica al perimetro contenuto nel Piano Strutturale si esprime parere negativo in quanto l'accoglimento risulterebbe in contrasto con quanto disciplinato dall'art. 4 della L.R. 65/2014 e s.m.i e con i criteri contenuti nella Relazione Generale del PS secondo i quali è stato individuato il perimetro del territorio urbanizzato.

- **CONTRARIO**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 157 (prot. 13874/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

l'area evidenziata nelle planimetrie allegate all'osservazione sia inserita nello zoning del Piano Operativo adottato come area destinata a parcheggio pubblico.

Proposta di controdeduzione del progettista

Verificati gli elaborati del RUC e verificata la tavola PO_PO06 dei centri urbani- Mercatale è possibile prendere atto che non vi sono state modifiche e che l'area di cui all'osservazione risulta strada pubblica. Fatte le opportune verifiche di rispetto al codice della strada, non vi sono norme ostantive nel PO alla realizzazione di posti auto.

- **NON PERTINENTE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 159 (prot. 13882/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga prevista la possibilità di realizzare un parcheggio nell'area a verde di verde pubblico esistente in prossimità delle scuole elementari del Capoluogo riconosciuta come V1 nell'elaborato del Piano Operativo PO_PO.01 di San Casciano e lungo la strada provinciale Viale Pertini.

Proposta di controdeduzione del progettista

Le opere pubbliche che l'Amministrazione Comunale ha previsto di realizzare nel quinquennio di validità del Piano Operativo adottato sono quelle già rappresentate dagli elaborati del Piano.

Fatte salve le verifiche di fattibilità dell'intervento relativamente alle pericolosità ed alle infrastrutture presenti nell'area proposta, nonché le verifiche necessarie al corretto inserimento paesaggistico dell'intervento ricadente all'interno di aree vincolate ai sensi del Codice del Paesaggio, l'eventuale accoglimento dell'osservazione da parte dell'Amministrazione Comunale, comporterà, la necessaria verifica di adozione o ripubblicazione della nuova previsione.

Si rimanda al Consiglio Comunale la decisione in merito alla presente osservazione.ne.

Parere della Giunta Comunale

Con le modifiche effettuate sui sensi di marcia della viabilità la problematica legata alla sosta delle auto nelle ore di ingresso ed uscita da scuola sembra risolta. Non rientra nelle priorità dei prossimi cinque anni dell'Amministrazione la realizzazione di un nuovo parcheggio in quest'area.

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 160 (prot. 13884/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

1. vengano chiariti i parametri edificatori della scheda ATPA1.5 rispetto alla destinazione residenziale, turistico ricettivo e direzionale;
2. venga chiarita la destinazione funzionale dell'area bianca rappresentata nella scheda ATPA1.5 non specificata in legenda;
3. venga chiarito quali siano le aree che costituiscono la superficie fondiaria della scheda sulla base del Regolamento Regionale n. 39/R/2018 e s.m.i, venga modificato lo schema di progetto urbanistico della scheda ATPA1.5 dell'Allegato 1 delle NTA del PO sulla base di quanto proposto dall'osservante e sia data la possibilità di intervenire mediante intervento diretto convenzionato di ristrutturazione conservativa e/o ricostruttiva dell'edificio oggetto dell'originaria falegnameria corrispondente di 700mq di SE e ridurre i quantitativi oggetto di decollo/atterraggio a 900 mq di SE. Chiede inoltre un incremento di dotazione di parcheggio pubblico pari a mq 350. Questo viene richiesto perchè la viabilità esistente di Via Landi non risulta adeguata a supportare il transito di mezzi pesanti necessari alle demolizioni e costruzioni.

Proposta di controdeduzione del progettista

In merito al punto 1)

La scheda ATPA 1.5 prevede l'attuazione degli interventi conseguentemente all'approvazione del Piano Attuativo. Come disciplinato dalle normative vigenti sulla base della destinazione d'uso delle SE del Piano saranno verificati gli standard previsti dal DM 1444/68. La scheda prevede standard aggiuntivi rispetto a quelli previsti dal DM 1444/68. Nel caso specifico sono previste le destinazioni residenziali, turistico-ricettivo e direzionale. Possono essere realizzate in quantitativi individuati dal soggetto proponente il Piano a condizione che non sia superata la SE di 600 mq da recuperare in loco.

In merito al punto 2)

In accoglimento di altre osservazioni gli schemi progettuali contenuti nelle schede di trasformazione di cui all'Allegato 1 delle NTA del PO verranno considerati indicativi, introducendo una modifica all'art. 146 delle NTA del Piano Operativo, rimandando al Piano Attuativo la possibilità, in accordo con l'Amministrazione, di una diversa disposizione degli interventi previsti dalla scheda. Si rimanda alla versione definitiva delle norme.

In merito al punto 3)

Il decollo con contestuale atterraggio di quantitativi edificabili in altra area del territorio sono riconducibili ad interventi di ristrutturazione urbanistica per i quali la normativa prevede il ricorso all'approvazione di un Piano Attuativo all'interno del quale possono essere valutate le necessarie criticità legate alle urbanizzazioni delle aree.

La criticità di Via dei Landi è stata attentamente valutata dall'Amministrazione ed è proprio in virtù di tale analisi che è stata fatta la scelta di ridurre la SE esistente e delocalizzare eventuale altra SE esistente in altra area.

L'intervento diretto non è contenuto nella scheda.

• CONTRARIO

Parere della Giunta Comunale

• Conforme

Anche per questa osservazione come per altre già detto, con questo nuovo strumento abbiamo tentato di mantenere alcune previsioni di decollo ed atterraggio relativamente a particolari aree da riqualificare. Verificheremo nel corso di validità del Piano Operativo se tale modalità sia da eliminare nei prossimi strumenti.

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Come per altre osservazioni alcuni dei componenti della Commissione evidenziano che lo strumento del decollo e dell'atterraggio non sia un modalità attuativa delle trasformazioni edilizie efficace.

Anche nel RUC era stata inserita senza evidenti risultati.

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 162 (prot. 13887/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga modificata la scheda n. 4001 in merito agli edifici identificati con le lettere B e C al fine di attribuire loro il valore di compatibile con il contesto ambientale "CCA" anziché nullo N.

Chiede inoltre che venga schedato un ulteriore edificio esistente nella proprietà che non è presente nella scheda destinato a deposito, costituito da due locali ripostiglio/deposito seminterrato.

Proposta controdeduzione del progettista

E' stata esaminata la documentazione depositata e preso atto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dei manufatti oggetto di osservazione e sottoposta al parere della Commissione Comunale per il paesaggio che ha ritenuto congrua l'attribuzione dei seguenti valori:

- Edificio B compatibile con il contesto (CCA);
- Edificio C annesso scarso valore (SV);
- Nuovo manufatto da schedare destinato a deposito valore nullo (N)

Si renderà necessaria la modifica della scheda 4001 dell'Allegato 5 delle NTA del Piano Operativo.

•PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Parere della Giunta Comunale

•Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

•Conforme

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 163 (prot. 13888/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO e PS)

L'osservazione chiede che:

venga modificato il perimetro del territorio urbanizzato al fine di inserire l'immobile di proprietà.

Chiede inoltre sull'immobile sia consentita la realizzazione degli ampliamenti originariamente previsti dal Piano Regolatore Generale antecedente l'adozione del RUC.

In alternativa a quanto sopra sia prevista tra gli elaborati del Piano Operativo una nuova scheda relativa all'immobile di proprietà che consenta un ampliamento di superficie edificabile SE inferiore o uguale al 50% della SE esistente e comunque non inferiore a 200 mq.

Proposta di controdeduzione del progettista

Relativamente all'ampliamento del territorio urbanizzato comportante modifica al perimetro contenuto nel Piano Strutturale si esprime parere negativo in quanto l'accoglimento risulterebbe in contrasto con quanto disciplinato dall'art. 4 della L.R. 65/2014 e s.m.i e con i criteri contenuti nella Relazione Generale del PS secondo i quali è stato individuato il perimetro del territorio urbanizzato.

Per quanto riguarda la schedatura si risponde sull'osservazione intergrativa n. 207 prot.4917/2020.

•CONTRARIO

Parere della Giunta Comunale

•Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

•Conforme

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 164 (prot. 13889/2019 UFFICIO URBANISTICA)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

1- venga effettuata la correzione dei seguenti errori materiali:

- a) i PDF delle tavole sono molto pesanti, difficili da aprire e visualizzare;
- b) la scala delle tavole non è sempre adeguata ai suoi contenuti rendendo le informazioni poco leggibili. Forse sarebbe più utile dividere alcune tavole in quattro quadranti anziché in due;
- c) la maggior parte delle tavole in territorio aperto non sono state redatte sulla carta tecnica regionale completa delle sue vestizioni (assenza di toponimi, curve di livello, elementi riconoscitivi ecc.) rendendo veramente difficile ritrovare una specifica area o edificio nel territorio;
- d) le legende non sono sempre corrispondenti ai contenuti delle tavole per i colori usati o per le denominazioni;
- e) a volte non c'è corrispondenza di denominazione di un elaborato tra quanto scritto sulla tavola, quanto scritto nell'elenco elaborati delle NTA e la denominazione del file PDF. Questo può generare confusione e sarebbe opportuno dare una denominazione univoca.
- f) l'organizzazione della legenda dovrebbe essere più chiara dividendo quelli che sono gli elaborati da riferirsi al territorio urbanizzato da quelli che interessano il territorio aperto.

2- venga effettuata la correzione dei seguenti errori materiali riscontrati nelle Norme tecniche di attuazione:

a- errori meramente tipografici (riallineamenti, grassetto non inserito, maiuscole/minuscole invertite, errata numerazione dei commi e dei paragrafi o dei rimandi ad altri capitoli e/o norme);

b- errori di punteggiatura;

c- errori materiali dovuti a battiture, ripetizioni e refusi di vario genere che di seguito vengono evidenziati in estratto (rosso barrato le parti da eliminare ed in blu sottolineato le parti in correzione da inserire):

- pag. 7 art.1 comma 2 lettera a) secondo trattino: correggere - ~~ciò al titolo IV, capo III~~ con di cui al titolo VII -;
- pag. 7 art.1 comma 2 lettera a) quinto trattino: correggere -connotate ~~di~~ con da degrado -;
- pag. 9 nella denominazione delle tavole G1.1N e G1.1S correggere ~~Idrogeologico~~-con Idrologico-PAI- Scala 1:10.000;
- pag. 14 deve essere eliminato il comma 5 in quanto ripetizione del comma 4 da b) ad e);
- pag. 16, art.14 comma 2 lettera a) secondo trattino correggere - rispetto alla ~~SUL~~ con SE prevista;
- pag. 16 art. 14 comma 2 lettera b) secondo trattino - è saltata la battitura della seguente parte : eventuali arrotondamenti derivanti dalla suddivisione degli alloggi non potranno eccedere il 5% rispetto alla SE risultante dalla presente disposizione;
- pag 16 art. 14 comma 4 togliere - Comunale ~~attraverso~~ per mezzo di pubblico -
- pag. 17 art. 15 comma 2 secondo trattino - dell'energia elettrica, ~~della~~ del sistema acquedottistico -;
- pag. 18 art. 17 comma 9 correggere - norme all'art ~~9~~ 10. -;
- pag. 23 art. 25 comma 3 primo trattino correggere - , ~~stabilità~~ stabilita dalle vigenti normative - ,
- pag. 23 art. 26 correggere i commi: 6 togliere il 5, 10 togliere il 9 ed 11 togliere il 10.
- pag. 23 art. 26 comma 8 correggere - la realizzazione ~~di~~ di linee -
- pag. 23 art. 27 comma 1 correggere - radiocomunicazione ~~sia~~ funzionale a garantire un ~~servizio~~ servizio - ;
- pag. 25 art. 31 comma 1 quinto trattino correggere - esistenti con incremento ~~del~~ di SE -;
- pag. 25 art. 31 comma 3 correggere - di superficie di parcheggio -;

- pag. 27 art. 34 comma 3 correggere inserendo il riferimento al Testo Unico nazionale - 1. I mutamenti di destinazioni d'uso sono disciplinati dall'art. 99 della norma regionale sopra citata. Nel rispetto di quanto disciplinato dall'art. 10 comma 1, lettera c) del DPR 380/2001 e s.m.i., i mutamenti di destinazione d'uso di immobili compresi nelle zone omogenee A sono subordinati alla presentazione del permesso di costruire. -;
- pag. 28 art. 34 comma 12 correggere - cambio di destinazione ~~d'sue~~ d'uso -;
- pag. 28 art. 34 comma 13 correggere - nel caso in cui ~~abbiamo~~ abbiano ancora efficacia le convenzioni o eventuali atti d'obbligo. Ove detti atti abbiano perduto efficacia -;
- pag. 29 art. 36 comma 3 correggere - dall'art. 111 della LR ~~65/2018~~ 62/2018 -;
- pag. 29 art. 38 comma 38 comma 1 correggere - Piano ~~Paesistico~~ Paesaggistico -;
- pag. 31 art. 38 comma 7 lettera a) correggere - di cui ~~ai successivi artt.~~ al successivo art. 43 -;
- pag. 32 art. 40 comma 3 secondo trattino correggere - interventi ~~di~~ di soggetti -;
- pag. 37 art. 52 comma 14 lettera b) correggere - versante ~~quiescente~~ quiescente -;
- pag. 39 art. 52 comma 23 correggere - Gli interventi ~~che verrà~~ nel territorio comunale dovrà dovranno rispettare quanto -;
- pag. 46 art. 54 comma 1 lettera a) correggere - nella ~~TAV.10 Ricognizione dei vincoli D.lgs 42/2004 TAV. QC.9 Vincoli paesaggistici del P.S.,~~ corrispondenti -;
- pag. 46 art. 54 comma 1 lettera b) correggere - individuate nella ~~TAV.4 Vincoli paesaggistici D.lgs 42/2004 TAV. QC.9 Vincoli paesaggistici del P.S.,~~ -;
- pag. 52 art. 56 comma 10 ottavo trattino correggere - la superstrada ~~Firenze-Siena Firenze-Siena~~ -;
- pag. 53 art. 57 comma 9 settimo trattino correggere - con preferenza per quelli di tipo orientabile e/o aderenti alle superfici dei fronti -;
- pag. 57 art. 60 comma 1 correggere - individuate nella ~~tav. Tavola 10 Ricognizione dei vincoli - scala 1:10.000 TAV. QC 9 Vincoli Paesaggistici del P.S.~~ -;
- pag. 58 art. 62 comma 2 correggere inserendo - Allegato 1 alla Relazione Generale del P.S., -;
- pag. 58 art. 62 comma 5 correggere inserendo - entro 24 ore la Soprintendenza -;
- pag. 58 art. 62 comma 6 correggere - interesse ~~culturale~~ culturale -;
- pag. 59 art. 63 comma 1 correggere inserendo - nell'Allegato 5 della Relazione Generale -;
- pag. 59 art. 63 comma 4 correggere inserendo - nell'Allegato 5 della Relazione Generale -;
- pag. 59 art. 64 comma 1 correggere inserendo - relativo Allegato 3 della Relazione Generale -;
- pag. 59 art. 64 comma 3 correggere inserendo - Le schede contenute nell'allegato 3 della Relazione Generale del PS -;
- pag. 59 art.67 comma 1 correggere - Il PS nella Tav. ~~P05— Individuazione degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado~~ PO4 – Aree degradate -;
- pag. 60 art. 68 correggere - 1. di cui ~~alla D.G.R. n.759 del 09/07/2018~~ D.P.G.R. n. 39/R del 24/07/2018 -;
- pag. 60 art. 69 comma 10 correggere - essere ammesse deroghe alle distanze-;
- pag. 60 art. 69 comma 11 correggere - ~~Le distanze~~ La distanza dai confini -;
- pag. 63 art. 73 comma 5 quinto trattino correggere - incrementi di ~~superficie~~ Superficie Utile (SU) -;
- pag. 64 art. 73 comma 10 correggere - dalla lettera l) comma 1, art. 134 della LR 65/2014 e s.m.i. La ricostruzione -;
- pag. 64 art. 74 mettere in grassetto RIP1 e RIP2. Al comma 1 correggere - studio del ~~contesto~~ contesto -;
- pag. 65 art. 75 comma 5 correggere - anche la realizzazione ~~delle~~ di nuove unità immobiliari. -;
- pag. 65 art 76 comma 1 correggere - la sigla ~~AV4~~ con la sigla SOV -;

- pag. 65 art. 76 comma 1 correggere - 1. ai sensi della lettera l) comma 1, [art. 134](#) della LR 65/2014 e s.m.i.-;
- pag. 66 art. 77 inserire acronimo [D](#)-;
- pag. 66 art. 78 inserirle acronimo [NE](#)-;
- pag. 66 art. 79 inserire acronimo [RU](#);
- pag. 67 art. 81 comma 2 primo trattino correggere - turistico-ricettive [che per le quali](#) -;
- pag. 67 art. 81 comma 2 quinto trattino si propone di prevedere la possibilità di far valutare alla Commissione del Paesaggio di volta in volta le caratteristiche delle pensiline al fine di valutare quelle più congrue rispetto all'architettura dell'edificio anziché prevedere solo tipi in metallo e vetro -;
- pag. 69 art. 82 comma 8 ultimo trattino correggere - [gli](#) interventi di trasformazione non devono interferire in modo negativo con le visuali panoramiche ~~limitandolo~~ [limitandole](#) -;
- pag.70 art. 84 comma 2 correggere - permetta di valutare gli effetti dell'intervento [sulle su](#) tutte le -;
- pag. 74 art. 85 comma 3 correggere – Altezza Utile (HU) ~~massima~~-non inferiore -;
- pag. 75 art. 85 comma 11 lettera a) primo trattino correggere - colonne esistenti con [possibilità possibilità](#) -;
- pag. 77 art. 86 comma 9 alla fine correggere inserendo - [Sono da considerarsi non compatibili attività rumorose, laddove i loro effetti di inquinamento acustico non siano adeguatamente mitigabili.](#) -;
- pag. 78 art. 86 comma 13 primo trattino correggere inserendo - [nel caso in cui gli interventi interessino le aree pertinenziali](#) il progetto deve essere esteso -;
- pag. 79 art. 87 comma 5 primo trattino correggere inserendo - [nel caso in cui gli interventi interessino le aree pertinenziali](#) il progetto deve essere esteso -;
- pag. 80 art. 87 comma 10 correggere togliendo la lettera e) e inserendo nuovo testo a capo -
e.—I cambi di destinazione possono essere realizzati esclusivamente previa dimostrazione di compatibilità [con gli aspetti architettonici esistenti](#) e di idonea accessibilità, -;
- pag. 80 art. 87 comma 10 correggere inserendo in fondo - [Sono da considerarsi non compatibili attività rumorose, laddove i loro effetti di inquinamento acustico non siano adeguatamente mitigabili.](#) -;
- pag. 81 art. 88 comma 8 primo trattino correggere inserendo - [nel caso in cui gli interventi interessino le aree pertinenziali](#) il progetto deve essere esteso -;
- pag 82 art. 88 comma 14 correggere eliminando la lettera e) in quanto ripetizione della parte sottostante - ~~e. I cambi di destinazione possono essere realizzati esclusivamente previa dimostrazione di compatibilità e di idonea accessibilità, ovvero senza che la funzione arrechi aggravii in termini di traffico e posti auto nella zona.~~ -;
- pag.84 art. 89 comma 13 correggere eliminando il pezzo sotto la lettera d) in quanto ripetizione del comma 14 - ~~I cambi di destinazione possono essere realizzati esclusivamente previa dimostrazione di compatibilità e di idonea accessibilità, ovvero senza che la funzione arrechi aggravii in termini di traffico e posti auto nella zona.~~;
- pag. 85 art. 90 comma 8 secondo trattino correggere - ~~l'addizione~~ [le addizioni](#) non siano poste sul prospetto principale o facciate prospicienti ~~il~~ la pubblica via [almeno a meno](#) che non siano opportunamente schermate con adeguate sistemazioni a verde -;
- pag. 86 art. 90 comma 12 secondo trattino correggere - L'unità minima ricavabile abitabile residenziale non può essere inferiore a 50 mq. di superficie Utile ~~abitabile e agibile (Sua)~~ [\(SU\)](#) -;
- pag. 87 art. 90 comma 15 correggere eliminando la lettera e) in quanto ripetizione del testo sotto. Togliere il comma 16 e di conseguenza scorrere la numerazione dei commi successivi Inserire parte sul rumore - ~~e. I cambi di destinazione possono essere realizzati esclusivamente previa dimostrazione di compatibilità e di idonea accessibilità, ovvero senza che la funzione arrechi aggravii in termini di traffico e posti auto nella zona.~~

I cambi di destinazione possono essere realizzati esclusivamente previa dimostrazione di compatibilità con gli aspetti architettonici esistenti e di idonea accessibilità, ovvero senza che la funzione arrechi aggravii in termini di traffico e posti auto nella zona.

Sono da considerarsi non compatibili attività ed installazioni rumorose, laddove i loro effetti di inquinamento acustico non siano adeguatamente mitigabili.

16. Sono sempre ammessi -;

- pag. 87 art. 91 comma 8 primo trattino correggere inserendo - nel caso in cui gli interventi interessino le aree pertinenziali il progetto deve essere -;
- pag. 88 art. 91 comma 14 eliminare la lettera e) in quanto già contenuta nel comma successivo - ~~e. I cambi di destinazione possono essere realizzati esclusivamente previa dimostrazione di compatibilità e di idonea accessibilità, ovvero senza che la funzione arrechi aggravii in termini di traffico e posti auto nella zona.~~ -;
- pag. 89 comma 3 terzo trattino correggere - siano ~~rispettate e verificate~~ rispettati e verificati i requisiti igienico -;
- pag. 89 comma 3 eliminare la ripetizione della lettera b) - ~~b) la costruzione di balconi e terrazze (con l'esclusione della tipologia T4) a condizione che:
- siano posizionati prospetti tergalii;
- sia rispettata la distanza dai confini;
- sia studiato rispetto all'intera composizione della facciata non peggiorandone le caratteristiche architettoniche e sia attuato in forme compositive corrette e materiali idonei alla tipologia dell'edificio~~ -;
- pag. 90 art. 92 comma 5 per non andare in contrasto con le norme del PS (art. 32 comma 16 lettera b)) che prevedono 45 mq di SE come superficie minima degli alloggi (sia di nuova edificazione, sia ottenuti attraverso interventi di recupero e/o frazionamento), è necessario specificare che i vani accessori all'interno degli edifici o nel resede di pertinenza, nel caso in cui siano previste unità abitative di 40 mq, debbano avere superficie minima ;
- pag. 92 art. 93 comma 5 primo trattino correggere - di SU (~~Superficie~~ Superficie Utile) -;
- pag. 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104, 106, 110, 112, comma 5 correggere ~~AV4~~ con SOV -;
- pag. 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104, 106, comma 6 correggere - 10 mq di Superficie Utile (SU) con Accessoria (SA) -;
- pag. 103 art. 99 comma 2 terzo trattino correggere - processi ~~di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi~~ di edificazione -;
- pag. 106 comma 5 secondo trattino correggere - di ampliamenti ~~alle~~ e deve rispettare le seguenti condizioni -;
- pag. 107 art. 100 comma 7 ultimo trattino - vani tecnici condominiali -
- pag. 107 art. 101 comma 7 nelle zone D3, corrispondenti agli ex P.I.P, deve essere specificato che gli interventi consentiti dalle norme del PO devono comunque essere preventivamente verificati rispetto alle eventuali specifiche convenzioni ancora in essere e già stipulati con l'Amministrazione Comunale;
- pag. 113 art. 105 comma 3 correggere - (Norme per il governo del territorio), D.P.G.R. 27/07/2018 n. 39/R, in materia -;
- pag. 115 comma 5 lettera a) ottavo trattino correggere - ~~eosi~~ corsi d'acqua naturali -;
- pag. 115 inserire nel rispetto di quanto previsto dall'art. 73 comma 1 della LR 65/2014, un comma successivo al 5 inserendo la specifica -; 1. I quantitativi dimensionali per le nuove costruzioni previste dal Programma Aziendale sono determinati tenendo conto dell'obbligo di procedere prioritariamente al recupero e alla riqualificazione degli annessi agricoli esistenti sulla proprietà dell'azienda. -;
- pag. 120 art. 110 comma 8 correggere - testimonianze ~~ei~~ di colture agrarie -;
- pag. 120 art. 110 comma 10 correggere - Nella tavola PO.09 Territorio ~~Rurale~~ Aperto -;

- pag. 120 art. 110 comma 5. La norma non consente i cambi di destinazione verso destinazioni diverse da quella agricola. Non riuscendo a capire le motivazioni di un tale divieto è possibile ipotizzare che vi sia stato un errore di scrittura ma che l'intenzione fosse stata quella di vietare cambi di destinazioni verso funzioni non compatibili con la zona agricola di pregio paesaggistico;
- pag. 121 art. 110 comma 13 lettera a) correggere - La costruzione ~~fatto salvo~~ di annessi -;
- pag. 122 art. 112 comma 3 correggere - ~~interventi connessi all'attività agricola.~~ ambientali e paesaggistiche, nonché sistemazioni a frutteti, pratiche ortive, costituzioni di aziende agricole speciali. -;
- pag. 123 art. 114 comma 3 quarto trattino correggere - dell'~~ara~~ area destinata -;
- pag. 124 art. 115 comma 7 lettera c) correggere - aree i pregio ~~paesistico~~ paesaggistico -;
- pag. 124 art. 116 comma 1 correggere - e E3, alle quanto detto nelle disposizioni -;
- pag. 125 comma art. 116 comma 5 correggere - di 150 mq di ~~SU SE~~ anche -;
- pag. 125 art. 117 comma 1 correggere - agricole E1, E2 e E3, alle quanto detto nelle disposizioni generali del presente Capo e l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, la costruzione di nuovi annessi rurali ad uso abitativo è consentita nel rispetto -;
- pag. 125 art. 117 comma 2 correggere - (Unità ~~culturale~~ colturale) -;
- pag. 126 art. 118 comma 1 correggere - e E3 e alle quanto detto nelle disposizioni -;
- pag. 126 art. 118 comma 1 correggere - ve ne fossero ~~che le loro~~ le cui superfici utili -;
- pag. 127 art. 118 comma 9 primo trattino correggere - l'attività per ~~con~~ la quale -;
- pag. 127 art. 120 comma 2 correggere - dall'art.3 del regolamento regionale n. 63/R . -;
- pag. 128 art. 121 comma 1 correggere - 1. Capo, nel rispetto di quanto disciplinato dall'art. 3 del Regolamento regionale n.63/R, è consentita alle aziende agricole la realizzazione, ~~nel rispetto di quanto disciplinato dall'art. 3 del Regolamento regionale n.63/R~~, delle fattispecie di manufatti sotto elencati ~~per i quali siano necessari interventi di trasformazione permanente del suolo finalizzati alla loro installazione non sono soggetti a programma aziendale:~~
 - pag. 128 art. 121 comma 4 correggere - salvo particolari ~~culture~~ colture -;
 - pag. 129 art. 122 comma 2 correggere inserendo - agricole amatoriali, è consentita con i -;
 - pag. 130 art. 123 comma 3 quinto trattino correggere - non avere ~~fono~~ fondo -;
 - pag. 131 art. 124 comma 1 correggere - comma 1 punto f) dell'art. 136 della LR 65/2014 -;
 - pag. 132 art. 126 comma 7 correggere - della pertinenza ~~agricolo~~ agricola -;
 - pag. 133 art. 131 comma 1 correggere - Tavola PO 09.2- Territorio Aperto - ~~Edifici, Nuclei, Aggregati e Complessi~~ Edifici -;
- pag. 133 art. 132 dividere l'articolo in 132A e 132B per una migliore organizzazione delle norme;
- pag. 133 art. 132 (A) comma 3 correggere - di valore ~~attribuiti~~ attribuito ai diversi -;
- pag. 134 art. 132 (A) comma 3 lettera b) correggere riprendendo l'originaria definizione del PS- aperto si definiscono, ~~anche parziali, rispetto al loro carattere originario~~ come componenti integranti della morfologia urbana e territoriale -;
- pag.134 art. 132 (A) comma 4 mettere in grassetto e correggere - **Per gli edifici compatibili con il contesto l'ambiente CCA** -;
- pag. 134 art. 132 (A) comma 4 alla REV4 correggere – conservativa ~~con~~ comportante modifica -;
- pag. 135 art. 132 (A) Annessi Rurali correggere eliminando dalla lettera b) alla lettera e) la doppia ripetizione - ~~per ogni unità immobiliare~~ -;
- pag. 135 art- 132 (A) Edifici Principali correggere eliminando dalla lettera a) alla lettera e) la doppia ripetizione - ~~per ogni unità immobiliare~~ -;
- pag. 136 art. 132 (B) correggere inserendo **Nuclei Rurali in territorio aperto** come nuovo titolo e di conseguenza risistemare tutta la numerazione dei commi successivi;
- pag. 136 art. 132 (A) correggere il riferimento all'allegato del PO _ Allegato ~~6~~ 3 del PO -;

- pag. 137 art. 132 (B) mettere grassetto e correggere - **Per gli edifici compatibili con ~~il~~ contesto l'ambiente CCA** -;
- pag. 137 art. 132 (B) comma 19 alla REV4 correggere – conservativa ~~con~~ comportante modifica -;
- pag. 137 art. 132 (B) esplicitare che la Superficie indicata sopra le tabelle deve intendersi di **SE** -;
- pag. 138 art. 132 (B) Nuclei rurali correggere (comma 31) - ~~Senecchiolo~~ Senecchiolo -;
- pag. 139 art. 132 (B) Nuclei rurali correggere inserendo Montefiridolfi
- pag. 139 art. 132 (B) Nuclei rurali correggere (comma 32) - ~~le caratteristiche;~~
~~lo stato di conservazione;~~
- i valori;
- il grado di intervento ~~ammissibili~~ ammissibile per ogni singolo edificio;
- le destinazioni d'uso compatibili;
- le eventuali ulteriori condizioni cui sono subordinati gli interventi
- pag. 139 art. 132 (B) (comma 35) eliminare totalmente il contenuto perché sbagliato e correggere - Per l'individuazione degli interventi ammessi sui singoli edifici presenti all'interno dei nuclei rurali, si rimanda alle specifiche schede dell'Allegato 2 delle NTA. -;
- pag. 140 art. 132 (B) Aggregati rurali (comma 38) correggere - sono ~~elencati nell'Allegato 2~~ e rilevabili -;
- pag. 140 comma 38 eliminare il riferimento al **PS** ma mettere **TA** -;
- pag. 140 art. 132 (B) (comma 40) correggere - schedatura ~~“Analisi del Patrimonio edilizio nel Territorio Aperto”~~ “Schede edifici in territorio aperto” , -;
- pag. 141 art. 132 (B) (comma 40) inserire grassetto e correggere - **Per gli edifici compatibili con ~~il~~ contesto l'ambiente CCA** -;
- pag. 141 art. 132 (B) alla REV4 correggere – conservativa ~~con~~ comportante modifica -;
- pag. 141 art. 132 (B) comma 40 per gli edifici compatibili con l'ambiente correggere inserendo ~~--~~ RED1 – Ristrutturazione edilizia ricostruttiva fedele -;
- pag. 141 art. 133 comma 1 correggere - 1. consentiti i seguenti interventi:
Per gli edifici compatibili con ~~il~~ contesto l'ambiente CCA oppure di SV e N sono consentiti interventi:
M: Manutenzione ordinaria e straordinaria ~~ristrutturazione conservativa fino alla REV4 compresa ed ampliamenti una tantum pari al~~
- pag. 141 art. 134 comma 1 e comma 4 correggere - Commissione Comunale per il Paesaggio e ~~ratificata~~ approvata definitivamente dal Consiglio -;
- pag. 143 art. 136 comma 4 correggere - classificati come ~~(CC)~~ (CCA) -;
- pag. 144 art. 140 comma 4 correggere - Nei complessi o edifici isolati, ~~fatti salvo il comma 4~~ fatto salvo il comma 4, -;
- pag. 144 art. 140 comma 5 correggere - afferenti l'impianto nonché, per le piscine ~~e~~ alla sottoscrizione-;
- pag. 145 art. 140 comma 9 non è stato inserito il grado di pericolosità G4. Tuttavia anziché prevedere un esplicito divieto demandare alla verifica di appropriati interventi di messa in sicurezza. Si propone di inserire, oltre all'abaco delle pericolosità idrauliche di cui all'articolo 53 delle NTA, inserire anche l'abaco delle pericolosità geologiche all'art. 52;
- pag. 145 art. 141 lettera b) correggere - essere ~~realizzati~~ realizzate all'interno -;
- pag. 149 art. 146 comma 1 correggere - Nelle tavole ~~“Usi del suolo e modalità d'intervento”~~ del PO relative ai centri urbani e nella Tavola PO09.3.1 -;
- pag. 150 art. 146 comma 9 correggere - Le Aree di Trasformazione individuate ~~nelle tavole~~ “Usi del suolo e modalità d'intervento”
- pag. 150 art. 146 comma 10 correggere - Le Aree di Trasformazione individuate ~~nelle tavole~~ “Usi del suolo e modalità d'intervento”

- pag. 150 art. 146 comma 11 correggere- Le Aree di Trasformazione individuate ~~nelle tavole “Usi del suolo e modalità d’intervento”~~
 - pag. 150 art. 146 comma 12 correggere - Le Aree individuate ~~nelle tavole “Usi del suolo e modalità d’intervento”~~
 - pag. 151 art. 147 comma 2 terzo trattino correggere - della ~~SUL SE~~; -;
 - pag. 152 art. 147 comma 14 correggere - residenziale in via ~~Treggiana~~ Treggiaia -;
 - pag. 152 art. 147 comma 15 correggere - riqualificazione ~~ex~~ Antinori -;
 - pag. 153 art. 147 comma 19 terzo trattino correggere - Altezza ~~max del fronte~~: 7,5 m- ;
 - pag. 153 art. 147 comma 31 quinto trattino correggere - Destinazioni d’uso ammesse: artigianale-produttivo; direzionale (max. 100 mq. dei 535 complessivi); di servizio. -;
 - pag. 155 art. 149 comma 1 correggere - Nelle tavole ~~Usi del Suolo e modalità d’intervento del PO~~ -;
 - pag. 157 art. 151 comma 1 correggere - regionali e nazionali dalla data di adozione -;
 - pag. 158 art. 153 comma 1 correggere - aree ~~liberi~~ libere nei centri abitati- ;
- d)** nelle NTA deve essere inserita la tabella di corrispondenza dei tessuti rispetto al DM 1444/68 come già originariamente prevista all'art. 7 del RUC;

3) venga corretto l'elaborato PO_A1_Relazione Illustrativa relativamente alla Tabella del dimensionamento dell'UTOE2 ed UTO4.

Con emendamento della Giunta in sede di adozione del PO è stata corretto l'errore di denominazione dell'area di trasformazione ATID4.11 (area industriale Ponterotto) ma non è stato corretto il relativo dimensionamento di mq 400 di SE. La quantità era stata inserita nell'UTOE 2 ma non nell'UTOE 4.

4) venga corretto l'elaborato PO_PPC_Relazione Piano_Protezione_Civile rispetto alle seguenti aree:

- Area 01 Bargino in quanto ricadente in pericolosità idraulica;
- Area 06 Bargino ex scuola;
- Area 07 Bargino area della nuova scuola;
- Area 20 Gabbiano

5) venga corretto l'elaborato PO_Allegati VAS in quanto nelle tavole degli allegati deve essere eliminato il riferimento al Piano Strutturale;

6) venga effettuata la correzione dell'elaborato PO_NTA_All_01_Progetti Norma nel modo seguente:

- correggere la scheda ATPUC 5.2 San Pancrazio eliminando gli errori sul tipo di attuazione prevista con PUC. Conseguentemente deve esser corretta la tavola PO_09_3_1_TA;
- riallineare il Piano di Classificazione Acustica vigente:
 - ATPUC 1.3 – Chiesanuova;
 - ATPA 1.4 – Chiesanuova;
 - ATID 1.6 – Mulinaccio 1;
 - ATID 1.7 – Mulinaccio 2;
 - ATPUC 1.8 – Le Mandrie;
 - ATPUC 1.10 - Ponte a Gabbiano;
 - ATPUC1.12 - Cerbaia;
 - ATPA 2.9 – San Casciano Capoluogo;
 - ATPA/PUC 4.1 Cerbaia;
 - ATPA 5.1 – Ponterotto;

- ATPUC 5.2 - San Pancrazio;

7) venga corretto nel modo seguente l'elaborato PO_NTA_All_04_EdificiSchedatiCentri Urbani:

- Deve essere inserito il numero delle pagine. Nell'indice per ogni scheda vi deve essere il riferimento al numero della pagina;
- Scheda 27 capoluogo al fine di rendere più chiare le modalità di intervento è meglio inserire in modo esplicito tutte le categorie di intervento possibili fino alla RED3 quindi: M – RRC – REV1 – REV2 – REV3 – REV4 – RED2 e RED3.

8) venga corretto nel modo seguente l'elaborato PO_PO10.1 e PO_PO10.2disciplina Centri Storici:

- a) la numerazione corrispondente al grado di intervento deve essere più grande senza dover ricorrere a ingrandire lo zoom tavola fino ad oltre il 100%.
- b) gli edifici che non ricadono all'interno dei centri storici non devono essere evidenziati all'interno della tavola come è stato fatto per molti edifici appartenenti alle dotazioni urbane;
- c) la legenda deve essere corretta nei seguenti punti :
 - al Grado di intervento 7 deve essere inserito che corrisponde al V5;
 - il verde pubblico e sportivo deve essere corretto in verde pubblico e privato. Il verde dovrebbe essere suddiviso in Verde pubblico attrezzato (V1 e V2 art. 17 delle NTA del PO), Verde di connettività urbana (V3 art. 18 delle NTA del PO), Verde urbano pubblico e privato (V4 art. 19 delle NTA del PO);
 - la campitura dei comparti di intervento dei Piani Attuativi non corrisponde a quanto disegnato sulla tavola. Deve essere tratteggio blu e vi deve essere inserito il riferimento alla scheda di trasformazione o alla norma specifica;
 - il perimetro delle dotazioni urbane deve essere di maggiore evidenze sia in legenda che nelle tavole;
 - devono essere inseriti i numeri di riferimento di edifici schedati di cui all'allegato 4 delle NTA del PO;
- d) correzione delle incongruenze ed errori contenuti negli estratti grafici allegati all'osservazione:
 - Capoluogo: non risulta attribuito un grado di intervento all'edificio esistente sulla parte tergale di Via Borgo Sarchiani ed oggetto dell'intervento ATID2.10;
 - Capoluogo: vi sono errori di rappresentazioni delle aree a verde in quanto alcune corrispondono ad edifici;
 - Mercatale: non è stata data la corretta colorazione all'edificio esistente sulla parte tergale di Via Gramsci;
 - Mercatale: non è stata data la corretta colorazione agli edifici esistenti sulla parte tergale di Piazza Vittorio Veneto;
 - Cerbaia: vi sono errori grafici nel posizionamento delle indicazioni a verde che compaiono sopra alcuni edifici e vi è carenza di colorazione nella zona centrale;
 - Romola: non è stata perimetrata l'edificio ed il suo resede destinati ad attrezzature di interesse comune;
 - Croce di Via: deve essere eliminato il riferimento alle attrezzature scolastiche in quanto non sono più presenti.

9) venga effettuata la correzione dello zoning dei Centri Urbani nel modo seguente:

- Il perimetro del territorio urbanizzato TU non coincide con i poligoligoni dei diversi tessuti comportando problematiche di individuazione di una destinazione urbanistica rispetto ad un'altra;
- Tutti i V4 sono rappresentati nel quadrante degli standard ma non lo sono;
- In legenda non sono chiari i richiami all'Allegato 4 ed all'Allegato 6;
- Benché aventi le stesse caratteristiche storico-architettoniche alcuni tessuti sono stati disegnati come appartenenti a tessuti diversi del PIT: verificare eventuali errori di battitura;

10) venga corretta la TAVOLA PO_PO01_Centri Urbani San Casciano nord

Si evidenziano seguenti errori ed incongruenze, alcuni anche presenti nel quadrante nord del Capoluogo e che devono essere corretti anche nel quadrante sud:

- a) in riferimento all'immobile di cui alla scheda 27 dell'Allegato 4 correggere il tessuto da AV4/0 a TR2/T1;
- b) correggere l'erronea rappresentazione del tessuto attribuito all'immobile produttivo esistente sulla parte tergale di Via Empolese in quanto le tipologie D0 appartengono al tessuto TPS2. Deve essere inoltre allineato il perimetro del Territorio Urbanizzato rispetto al tessuto;
- c) correggere l'erronea rappresentazione del tessuto attribuito all'immobile esistente in Piazza Zannoni in quanto appartenente alla tipologia D1 e non D4 ed in quanto appartenente al tessuto TPS2 ;
- c) gli edifici esistenti su Via Achille Grandi appartengono al tessuto TR2/T1 e non TR8/T1;
- d) la colorazione del parcheggio esistente in Via delle Rose non è corretto perché corrisponde a quello del tessuto edilizia limitrofo;
- e) la rappresentazione grafica di ubicazione dell'immobile destinato ai bagni pubblici nei giardini di Piazza della Repubblica non è corretta rispetto all'esistente;
- f) correggere l'erronea rappresentazione del tessuto attribuito all'immobile produttivo esistente sul lato apposto dell'Ufficio Postale in quanto non appartiene alla tipologia D4 ma D1 ed inoltre appartiene al tessuto TPS2;

11) TAVOLA PO_PO02_Centri Urbani San Casciano sud:

Si evidenziano gli errori ed incongruenze alcuni anche presenti nel quadrante nord del Capoluogo e che devono essere corretti anche nel quadrante sud:

- a) correggere l'erronea rappresentazione del tessuto attribuito all'immobile esistente in Piazza Zannoni in quanto appartenente alla tipologia D1 e non D4 ed in quanto appartenente al tessuto TPS2
- b) l'immobile esistente in Via delle Rose utilizzato dalla Racchetta è un attrezzatura di interesse comune IC e non un'attrezzatura culturale CL;
- c) gli edifici esistenti su Via Achille Grandi appartengono al tessuto TR2/T1 e non TR8/T1;
- d) la colorazione del parcheggio esistente in Via delle Rose non è corretto perché corrisponde a quello del tessuto edilizia limitrofo;
- e) la rappresentazione grafica di ubicazione dell'immobile destinato ai bagni pubblici nei giardini di Piazza della Repubblica non è corretta rispetto all'esistente;
- f) correggere l'erronea rappresentazione del tessuto attribuito all'immobile produttivo esistente sul lato apposto dell'Ufficio Postale in quanto non appartiene alla tipologia D4 ma D1 ed inoltre appartiene al tessuto TPS2;

12) TAVOLA PO_PO03_Centri Urbani LaRomola Chiesanuova

Si evidenziano gli errori ed incongruenze nel quadrante relativo al centro urbano di La Romola e che devono essere corretti:

- a) Deve essere indicato che tutto l'immobile appartiene al centro storico quando nella matrice di zonizzazione deve essere scritto TS/CS. Inoltre, come era già stato corretto nel RUC, deve essere evidenziato graficamente che una parte dell'immobile appartiene all'attrezzatura culturale di La Romola al piano terra meter al piano primo, al generico CS;

13) TAVOLA PO_PO04_Centri Urbani Cerbaia SanPancrazio

Si evidenziano gli errori ed incongruenze sotto indicati:

- a) nel quadrante di San Pancrazio deve essere chiarito che le attrezzature urbane della Chiesa appartengono al tessuto del centro storico della frazione. Nella matrice di zonizzazione deve essere inserita l'appartenenza al tessuto TS/CS.
- b) nel quadrante di Cerbaia:
 - l'immobile esistente in Via Empolese è erroneamente rappresentato come tessuto contemporaneo TR4 quando, appartenendo al tessuto storico S3, dovrebbe essere rappresentato come tessuto TS;
 - l'immobile esistente in Via Bellucci Dorvà non è stato erroneamente rappresentato in nessun tipo di tipologia mentre appartenendo alla tipologia T1 deve essere colorato nel modo corrispondente;

14) TAVOLA PO-PO05_Centri Urbani Bargino Ponterotto Calzaiolo

Si evidenziano gli errori ed incongruenze sotto indicati:

- a) nel quadrante del Bargino il depuratore realizzato da Antinori è classificato IC invece di FN;
- b) nel quadrante del Ponterotto:

- non è stato inserito il depuratore esistente come FN e non è stata inserita la Chiesa dei Testimoni di Geova esistente come CU;
- è stata sbagliata l'attribuzione del tessuto di una parte degli immobili presenti nel centro abitato che va modificata da T8/S2 a TS/S2;

c) tutti i tessuti industriali del Calzaiolo appartengono al Tessuto TPS1/D2.

15) TAVOLA PO_PO06_Centri Urbani Mercatale Montefiridolfi

Si evidenziano gli errori ed incongruenze nel quadrante relativo al centro urbano di Mercatale e che devono essere corretti:

- a) tre immobili esistenti lungo Via Sidney Sonnino incrocio Via Mattoncetti sono erroneamente rappresentati come TR2, TR2 e TR8 quando invece essendo di tipologia S5 dovrebbero essere rappresentati come tessuto TS;
- b) immobile esistente lungo Via Pietro Nenni è erroneamente rappresentato come TR4 anziché come i tessuti limitrofi TR7.
- c) immobile esistente dietro l'edificio scolastico di Via dei Cofferi è erroneamente rappresentato come tessuto TS quando invece, essendo una tipologia T1, appartiene ad tessuto contemporaneo evidenziato nella tavola PS_P2.3 del Piano Strutturale come TR7;

16) TAVOLA PO_PO08_Centri Urbani Talente Calcinaia

Si evidenzia che nel quadrante del Talente deve essere evidenziato che le attrezzature urbane di tipo scolastico e culturale appartengono anche al centro storico quindi nella matrice di zonizzazione deve essere inserita l'appartenenza al tessuto TS/CS

17) ELABORATO PO_NTA_All_02_Nuclei Rurali

Le foto dei nuclei dell'Allegato 2 sono sfocate rispetto agli originali che appartenevano al RUC. Gli elaborati devono essere corretti riprendendo le foto originali più leggibili;

Per gli edifici con categoria di intervento 1 sono consentiti interventi fino al Restauro e risanamento conservativo. Considerato che le NTA del PO consentono anche per gli edifici di Rilevante Valore interventi fino alla Ristrutturazione Conservativa REV1 forse non è stato aggiornato correttamente l'elaborato consentendo anche per gli edifici con grado di intervento 1 la REV1.

18) ELABORATO PO_NTA_All_03_Complessi

- L'allegato non ha un indice ma solo l'elenco del numero delle schede di complessi, non ha le pagine numerate e non ha il riferimento alle singole schede degli edifici di cui all'allegato 4 del PO. Questo rende difficilissima la ricerca dei singoli complessi costringendo a sfogliare tutto l'allegato. - - L'allegato deve essere modificato:

- inserendo la numerazione delle pagine;
- inserendo per ogni scheda complesso il riferimento al numero della scheda degli edifici che lo compongono di cui schedatura in territorio aperto dell'elaborato PO_EdificiTA;
- inserendo nell'indice per ogni scheda complesso il riferimento allo specifico numero ,al toponimo, al numero di scheda.

- Non è stato riportato l'inquadramento generale e cartografico di riferimento al complesso n. 68 (pag. 176 del file) che deve essere inserito.

19) ELABORATO PO_EdificiTA (schedatura)

Nel revisionare la schedatura del territorio aperto sono emersi i seguenti errori:

- Risultano mancanti alcune schede: la numero 1010, 1011,1012,1013,1014,1015,1016,1018,1019, salvo non evidenziarne altre;
- La denominazione del file di alcune schede non è corretto rispetto alle altre schede e rispetto al contenuto della scheda;

- In alcune schede manca l'indicazione catastale;
- Alcune schede non sono complete per esempio nella 3054 vi è una parte della scheda 3053 ed solo due pagine della 3054.
- Tutta la serie 5000 degli edifici contengono foto scure e sfocate rispetto agli originali che appartenevano al PS e le foto non sono leggibili;
- Alcune schede nel trasferimento da PS a Po sono state tagliate e non hanno il numero scheda;
- Per alcune schede non è stato inserito il riferimento alla delibera consiliare con le quali sono state approvate;

20) TAVOLA PO_PO09_1_Territorio aperto_ parte NORD e parte SUD

La tavola non è di facile lettura. Deve essere redatta sulla carta tecnica regionale di base con i riferimenti geografici e le curve di livello. Devono essere inseriti i toponimi delle località di tutto il territorio.

Per migliorarne l'uso e la lettura la tavola dovrebbe essere divisa in quattro quadranti.

Devono essere riportate le viabilità di cui alla tavola 4QC del quadro conoscitivo del Piano Strutturale.

Nella tavola vengono rappresentate le Aree di trasformazione e altre funzioni in territorio aperto ma, mentre le aree di trasformazione vengono rappresentate nel dettaglio, nella Tavola PO_PO09_3_1_TA, non tutte le aree con altre funzioni in territorio aperto vengono rappresentate nella tavola PO_PO09_3_2_TA.

Le aree E1 comprendono, ai sensi dell'art. 110 delle NTA, aree boscate, aree agricole di pregio paesaggistico, aree agricole produttive a uliveto e vigneto di specifico valore paesaggistico e le aree agricole fluviali individuate nel Piano Strutturale. Tuttavia per non dover ogni volta riaprire le tavole del Piano Strutturale, all'interno della tavola, le aree E1 devono essere dettagliate meglio. In sede di correzione dovrà essere verificato, al fine di una migliore lettura, se dettagliare in legenda o con una diversa campitura grafica. Si evidenziano alcuni errori di colorazione che devono essere corretti. Nelle zone E1 della tavola non sono state graficizzate correttamente le aree di protezione paesistica e/o storica ambientale di cui all'art. 12 del PTCP.

Nella tavola non è stata riportata l'area estrattiva esistente in località Testi.

21) TAVOLA PO_09_02_TA Edifici Nord e Sud

La tavola non è di facile lettura. Devono essere inseriti i toponimi delle località di tutto il territorio.

L'assenza di toponimi non consente neanche di verificare che tutti i complessi, gli aggregati e le schede degli edifici in TA, siano stati tutti correttamente riportati sulla carta.

Per migliorarne l'uso e la lettura la tavola dovrebbe essere divisa in quattro quadranti.

Le numerazioni presenti nella tavola dovrebbero essere più grandi senza avere la necessità di scalare al 200 per poter leggere i numeri. In cartaceo non è leggibile.

La numerazioni delle schede sono ripetute per tutti gli edifici, anche se appartenenti alla stessa scheda. Non sono riportati tutti i numeri delle schede. Mancano, salvo non evidenziarne altre, la 5150 e la 5350.

In legenda non sono correttamente riportati i riferimenti alle norme ed agli allegati del Piano Operativo, dovrebbe essere inserito:

- Edifici oggetto di schedatura in Territorio aperto di cui all'Allegato 4 delle NTA del PO e dell'art. 132 delle NTA del PO.
- Aggregati in territorio aperto di cui all'articolo 132 comma 38 delle NTA del PO;
- Complessi edilizi in territorio aperto di cui all'Allegato 3 delle NTA del PO e dell'art. 132 comma 16 delle NTA del PO;
- Nuclei rurali di cui all'allegato 2 delle NTA del PO e dell'art. 132 comma 31 delle NTA del PO.

Nella carta non sono rappresentati i nuclei rurali di Monteridolfi e Case Nuove nel quadrante Sud.

22) TAVOLA PO_09_3_1_TA

ATPUC 5.2: Nella tavola compaiono dei riquadri vuoti, non corrispondenti a nessuna area di trasformazione, che devono essere eliminati (4-7-9-12-14). Devono essere tolti i numeri corrispondenti alle aree di trasformazione previste all'interno del territorio urbanizzato in quanto non appartenenti al tema della tavola e che quindi creano solo confusione nella lettura. Conseguentemente a tale modifica deve essere riordinata la numerazione dei riquadri.

Deve essere corretta l'area ATPAC5.2 in ATPUC5.2.

23) TAVOLA PO_PO09_3_2_TA

Devono essere introdotte le aree che, pur individuate nella tavola POPO09_1, non sono state riportate in questa tavola. Ci siamo accorti per adesso di:

- Cimitero degli Americani;
- L'edificio esistente della Biscondola;
- L'edificio RSA San Giuseppe come attrezzature di interesse collettivo con Piano PAV12 in vigore;
- Il depuratore nell'ex PIP Ponterotto
- Il depuratore a La Botte

La numerazione dei riquadri di dettaglio non corrisponde a quella dell'inquadramento generale presente nella tavola stessa. Alcuni riquadri non ci sono, per altri non corrisponde la numerazione, alcuni sono vuoti. Devono essere quindi corretti.

Si evidenzia una non corrispondenza di colorazione e denominazione delle aree che deve essere corretta. Per esempio le aree di distribuzione carburanti esistenti, la fascia di rispetto della viabilità autostradale. La legenda indica funzioni non presenti nella tavola.

Proposta di controdeduzione del progettista

1) La resa grafica delle tavole sarà migliorata utilizzando la carta tecnica regionale e le relative vestizioni. Saranno rinominati i file in modo che ci sia coerenza tra denominazione delle tavole, file e norme.

2) Le norme del Piano operativo saranno corrette sulla base di quanto puntualmente evidenziato nell'osservazione;

3) Correggere l'elaborato **PO_A1_RelazioneIllustrativa** aggiungendo nell'UTOE 4 mq 400 di SE nella funzione Industriale Artigianale e togliendo dall'UTOE 2 mq 400 di SE per la stessa funzione conseguentemente all'emendamento della Giunta in sede di adozione del PO relativo alla correzione dell'errore di denominazione dell'area di trasformazione ATID4.11 (area industriale Ponterotto).

4) Successivamente alla verifica fatta con i soggetti competenti circa il Piano di Protezione Civile sono state stabilite le seguenti modifiche:

- le aree di accoglienza 06 e 07 verranno eliminate inserendo al loro posto l'ambulatorio del Bargino vicino alla Casa del Popolo come area di accoglienza coperta e scoperta;
- l'area di emergenza 01 al Bargino sarà eliminata in quanto area interessata da pericolosità idraulica;
- per l'area di accoglienza scoperta 20 ubicata ai Castelli del Greve Pesa dovranno essere modificate le note contenute della specifica scheda contenuta nell'elaborato PO_PPC_Relazione_Allegati sostituendo "Base scout-campo da calcetto" con "Area privata";

Si propone di eliminare dall'elaborato PO_PPC_Relazione, Parte Terza, Moduli Comunali, tutti i dati personali dei soggetti coinvolti sia per la tutela della Privacy che perché necessari di continui aggiornamenti.

Conseguentemente dovranno essere modificati gli elaborati **PO_PPC_Relazione_Piano_Prot_Civile e PO_PPC_Relazione_Allegati_Prot_Civile** relativamente a quanto sopra detto.

5) Correzione dell'errore riscontrato nell'elaborato **PO_Allegati Vas** eliminando il riferimento al Piano Strutturale dalle tavole allegate.

6) Successivamente all'approvazione del Piano Operativo dovrà essere aggiornato il Piano di Classificazione Acustica vigente nel rispetto di quanto previsto dalla LR89/98 e s.m.i.
Si propone inoltre di inserire all'art. 148 comma 1 il seguente periodo: ***“Gli interventi dovranno essere conformi alla classe acustica di appartenenza individuata dal Piano di Classificazione acustica di cui alla tavola del Piano Strutturale PS_QC3”***

7) Correzione dell'elaborato **PO_NTA_All_04_EdificiSchedatiCentri Urbani** sulla base di quanto evidenziato nel modo seguente:

- inserimento del numero delle pagine;
- inserimento nell'indice dell'elaborato del numero pagine per ogni scheda;
- modifica della scheda 27 Capoluogo al fine di chiarire le modalità di intervento consentite i dettaglio degli interventi: M, RRC, REV1,REV2,REV3, REV4,RED2,RED3.

8) Correzione dell'elaborato **PO_PO10.1 e PO_PO10.2disciplina Centri Storici** sulla base degli errori evidenziati in particolare:

1. sarà resa maggiormente leggibile la numerazione relativa ai gradi di intervento di ogni tavola;
2. il perimetro del centro storico non può oltrepassare il perimetro del territorio urbanizzato. Saranno quindi corretti i perimetri ove riscontrate incongruenze e sarà eliminata l'evidenziazione di edifici appartenenti ai centri abitati ma non ai centri storici;
3. sarà corretta nel modo seguente la legenda:
 - a) al Grado di intervento 7 deve essere inserito che corrisponde al V5;
 - b) il verde pubblico e sportivo sarà corretto in verde pubblico e privato. Il verde, in analogia alle tavole dei centri abitati di PO, sarà suddiviso in Verde pubblico attrezzato (V1 e V2 art. 17 delle NTA del PO), Verde di connettività urbana (V3 art. 18 delle NTA del PO), Verde urbano pubblico e privato (V4 art. 19 delle NTA del PO);
 - c) la campitura dei comparti di intervento dei Piani Attuativi sarà corretta inserendo il tratteggio blu in analogia a quanto rappresentato sulla tavola e sarà inserito il riferimento alla scheda di trasformazione o alla norma specifica;
 - d) il perimetro delle dotazioni urbane sarà graficizzato con maggiore evidenze sia in legenda che nelle tavole;
 - e) saranno inseriti i numeri di riferimento degli edifici schedati di cui all'allegato 4 delle NTA del PO.
4. saranno corretti gli errori ed incongruenze evidenziati negli elaborati allegati all'osservazione:
 - a) Capoluogo: l'edificio esistente sulla parte tergale di Via Borgo Sarchiani ed oggetto dell'intervento ATID2.10 per caratteristiche ed epoca di realizzazione non ha mai fatto parte dell'edificato del centro storico ma del centro abitato. Si ritiene opportuno attribuire all'edificio un tessuto contemporaneo nella tavola dei centri abitati.
 - b) Capoluogo: saranno corretti gli errori di rappresentazione evidenziati negli elaborati allegati all'osservazione eliminando le aree a verde ove sia riscontrata la presenza di edifici.
 - c) Mercatale: sarà corretta la colorazione (gialla grado 5) all'edificio esistente sulla parte tergale di Via Gramsci;
 - d) Mercatale: saranno corretti gli errori relativi al verde sulla parte tergale di Piazza Vittorio Veneto.
 - e) Cerbaia: saranno corretti gli errori relativi alla rappresentazione del verde;
 - f) Romola: sarà perimetrato l'edificio ed il suo resede destinati ad attrezzature di interesse comune (palestra ed ufficio postale)
 - g) Croce di Via: sarà eliminato il riferimento alle attrezzature scolastiche in quanto non sono più presenti.

9) saranno corretti gli errori ed incongruenze evidenziati negli elaborati allegati all'osservazione e, nel caso se ne riscontrassero altri in fase di correzione, della stessa natura:

- saranno eliminate le smarginature dei perimetri dei tessuti oltrepassanti il perimetro del territorio urbanizzato;
- sarà corretta la matrice di zonizzazione in corrispondenza dei tessuti V4 in quanto non corrispondenti a standard.
- saranno corrette le incongruenze evidenziate;

10) Correzione dell'elaborato **TAVOLA PO_PO01_Centri Urbani San Casciano nord** sulla base di quanto evidenziato:

- a) in riferimento all'immobile di cui alla scheda 27 dell'Allegato 4 sarà corretto il tessuto da AV4/0 a TR2/T1;
- b) sarà corretta l'erronea rappresentazione del tessuto attribuito all'immobile produttivo esistente sulla parte tergo di Via Empolese in quanto le tipologie D0 appartengono al tessuto TPS2. Deve essere inoltre allineato il perimetro del Territorio Urbanizzato rispetto al tessuto;
- c) sarà corretta l'erronea rappresentazione del tessuto attribuito all'immobile esistente in Piazza Zannoni in quanto appartenente alla tipologia D1 e non D4 ed in quanto appartenente al tessuto TPS2 ;
- c) gli edifici esistenti su Via Achille Grandi appartengono al tessuto TR2/T1 e non TR8/T1 sarà corretto l'errore;
- d) sarà corretta la colorazione del parcheggio esistente in Via delle Rose perché corrisponde a quello del tessuto edilizia limitrofo;
- e) sarà corretta la rappresentazione grafica dell'ubicazione dell'immobile destinato ai bagni pubblici nei giardini di Piazza della Repubblica non è corretta rispetto all'esistente;
- f) sarà corretta l'erronea rappresentazione del tessuto attribuito all'immobile produttivo esistente sul lato apposto dell'Ufficio Postale in quanto non appartiene alla tipologia D4 ma D1 ed inoltre appartiene al tessuto TPS2;

La la correzione degli errori di cui alle lettere b), c) ed f) comporteranno anche la correzione degli errori contenuti nelle tavole del Piano Strutturale PS_PO2.3_Invarianti_Insed sia nord che sud;

11) Correzione dell'elaborato **TAVOLA PO_PO01_Centri Urbani San Casciano sud** sulla base di quanto evidenziato:

- a) sarà corretta l'erronea rappresentazione del tessuto attribuito all'immobile esistente in Piazza Zannoni in quanto appartenente alla tipologia D1 e non D4 ed in quanto appartenente al tessuto TPS2
- b) l'immobile esistente in Via delle Rose utilizzato dalla Racchetta è un'attrezzatura di interesse comune IC e non un'attrezzatura culturale CL sarà quindi corretto;
- c) gli edifici esistenti su Via Achille Grandi appartengono al tessuto TR2/T1 e non TR8/T1 sarà corretto l'errore;
- d) sarà corretta la colorazione del parcheggio esistente in Via delle Rose non è corretto perché corrisponde a quello del tessuto edilizia limitrofo;
- e) sarà corretta la rappresentazione grafica dell'ubicazione dell'immobile destinato ai bagni pubblici nei giardini di Piazza della Repubblica non è corretta rispetto all'esistente;
- f) correggere l'erronea rappresentazione del tessuto attribuito all'immobile produttivo esistente sul lato apposto dell'Ufficio Postale in quanto non appartiene alla tipologia D4 ma D1 ed inoltre appartiene al tessuto TPS2;

La la correzione degli errori di cui alle lettere b), c) ed f) comporteranno anche la correzione degli errori contenuti nelle tavole del Piano Strutturale PS_PO2.3_Invarianti_Insed sia nord che sud;

12) Correzione dell'elaborato **TAVOLA PO_PO03_Centri Urbani_LaRomola_Chiesanuova** sulla base di quanto evidenziato:

- a) sarà corretto inserendo l'immobile evidenziato nel centro storico. Nella matrice di zonizzazione sarà scritto TS/CS. Inoltre, come era già stato corretto nel RUC, deve essere evidenziato graficamente che una parte dell'immobile appartiene all'attrezzatura culturale (circolo) al piano terra mentre al piano primo corrisponde a proprietà privata appartenente al CS;

13) Correzione dell'elaborato TAVOLA PO_PO04_Centri Urbani_Cerbaia_SanPancrazio sulla base di quanto evidenziato:

a) nel quadrante di San Pancrazio sarà corretto inserendo le attrezzature urbane della Chiesa al tessuto del centrostorico della frazione. Nella matrice di zonizzazione deve essere inserita l'appartenenza al tessuto TS/CS.

b) nel quadrante di Cerbaia:

- sarà corretto per l'immobile esistente evidenziato in Via Empolese da TR4 a TS;
- sarà corretta la colorazione dell'immobile esistente evidenziato in Via Bellucci Dorvà corrispondente alla tipologia T1;

La correzione del primo punto della lettera b) comporterà anche la correzione dell'elaborato del Piano Strutturale PS_PO2.3_Invarianti_Insed nord;

14) Correzione dell'elaborato TAVOLA PO-PO05_Centri Urbani Bargino_Ponterotto_Calzaiolo sulla base di quanto evidenziato:

a) nel quadrante del Bargino sarà corretta la rappresentazione del nuovo depuratore da IC a FN;

b) nel quadrante del Ponterotto:

- sarà inserito il depuratore esistente come FN;
- sarà inserita la rappresentazione della Chiesa dei Testimoni di Geova esistente come CU;
- saranno corretti i tessuti industriali del Calzaiolo attribuendo il Tessuto TPS1/D2 in coerenza ai tessuti contemporanei del PIT e a quanto già analizzato con i tessuti del RUC.

15) Correzione dell'elaborato TAVOLA PO_PO06_Centri Urbani_Mercatale_Montefiridolfi sulla base di quanto evidenziato:

a) tre immobili esistenti lungo Via Sidney Sonnino incrocio Via Mattoncetti erroneamente rappresentati come TR2, TR3 e TR8 corrispondenti a tipologia S5 saranno rappresentati con il Tessuto TS ;

b) sarà corretta per immobile esistente lungo Via Pietro Nenni la rappresentazione da TR4 a TR7 in analogia al tessuto limitrofo;

c) sarà corretto per l'immobile esistente dietro l'edificio scolastico di Via dei Cofferi il tessuto da TS TR7 in corrispondenza a quanto rappresentato nella tavola PS_P2.3 del Piano Strutturale;

d) inserire il riferimento al nucleo di Montefiridolfi di cui all'Allegato 2 delle NTA del PO;

e) sarà inserito il tratto di viabilità che collega Montecampolesi con il resto del territorio urbanizzato di Mercatale;

La correzione dei punti a) e b)comporterà la correzione dell'elaborato del Piano Strutturale PS_PO2.3_Invarianti_Insed sia nord che sud;

16) Correzione dell'elaborato TAVOLA PO_PO08_Centri Urbani Talente_Calcinaia

relativamente al quadrante del Talente inserendo nella matrice di zonizzazione delle attrezzature collettive l'appartenenza al tessuto TS/CS;

17) Correzione dell'elaborato PO_NTA_All_02_Nuclei Rurali sulla base di quanto evidenziato:

1-le foto dei nuclei dell'Allegato 2 saranno migliorate nella loro resa grafica;

Per gli edifici con categoria di intervento 1 si ritiene opportuno consentire interventi fino alla ristrutturazione conservativa 1 in analogia a quanto previsto dalla norme per gli edifici di Rilevante Valore aggiornando conseguentemente l'allegato.

18) Correzione dell'elaborato PO_NTA_All_03_Complexi sulla base di quanto evidenziato:

- sarà inserito un indice con il riferimento per ogni scheda al toponimo, al numero della scheda e al numero pagina;
- sarà inserito il numero pagine in tutto l'allegato,
- per ogni scheda complesso sarà inserito il riferimento al numero della scheda corrispondente degli edifici di cui all'elaborato PO_EdificiTA;

- nel complesso n. 68 sarà inserito l'inquadramento generale e cartografico. Nel caso, in corso di correzione, ne venissero individuati altri con errori della stessa natura verranno corretti.

19) Correzione dell'elaborato PO_EdificiTA (schedatura) sulla base di quanto evidenziato:

- a) saranno inserite le schede già presenti nel precedente PS (2016-2017) e non riportate nel PO;
- b) sarà corretta la denominazione file che risultassero incongruenti rispetto alla scheda;
- c) sarà corretta l'indicazione catastale in tutte le schede che ne risultassero prive;
- d) riprendendo le precedenti schedature saranno completate le schede 3054, 3053 e altre di cui emergesse errore o incongruenza;
- e) sarà reinserita la documentazione fotografica delle schede serie 5000 già contenuta nel precedente PS;
- f) saranno reinseriti i riferimenti alle delibere di Consiglio Comunale che hanno approvato o modificato le schede.

20) Correzione dell'elaborato TAVOLA PO_PO09_1_Territorio aperto_ parte NORD e parte SUD sulla base di quanto evidenziato: nel seguente modo:

- a) la carta sarà redatta sulla carta tecnica regionale con le vestizioni utili a far emergere toponimi, curve di livello e fiumi e torrenti al fine di rendere la carta maggiormente leggibile non rendendo necessario dividere la carta in quattro quadranti;
- b) saranno inserite le viabilità presenti nella Tavola QC4 del PS adottato;
- c) Le zone agricole E1 saranno dettagliate, in riferimento quanto contenuto nel Piano Strutturale ed alle norme degli articoli 110, 111 e 112 nel modo seguente:
 - aree boscate: dati provenienti dai riferimenti del bosco del PIT/PPR e dai dati della tavola PS_P02.2 riferiti al nodo primario e secondario;
 - aree agricole di pregio paesaggistico: riferimento dati del PTCP art. 3, art. 10 e art. 12;
 - aree agricole produttive a oliveto e vigneto di specifico valore paesaggistico: riferimento dati a vigneti tradizionali esistenti nella Carta del Chianti che anche oggi risultano nell'uso del suolo della Regione ed oliveti esistenti nel 1978 e che anche oggi risultano nella carta dell'uso del suolo della Regione;
 - aree agricole fluviali: sono divise in fascia di rispetto fluviale, fascia di rispetto di fondovalle e fascia di rispetto pedecollinare e si riferiscono alle aree già presenti nella carta del territorio aperto del RUC.
- d) I centri urbani sono stati corretti in coerenza con le altre carte del Piano Operativo ed è stato inserito il pezzetto di territorio urbanizzato relativo a Montecampolesi presente nella tavola PO_PO06_Centri Urbani_Mercatale_Montefiridolfi;
- e) sarà inserita l'area estrattiva di Testi;
- f) sarà migliorata la resa grafica in modo da differenziare le aree di trasformazione dalle altre aree esistenti con destinazione diversa da quella agricola;

Sulla base della correzioni che saranno apportate alla tavola sarà necessaria una nuova adozione/ripubblicazione della tavola stessa.

Inoltre, al fine di render l'applicazione delle norme più corretta rispetto ai contenuti della tavola si propone di inserire le seguenti specifiche all'art. 110 delle NTA:

- al comma 2 dopo il periodo che termina con “.....atta a dimostrare il reale stato di fatto dei terreni” aggiungere. “In caso venisse dimostrato che sull'area non è presente il bosco, l'area sarà assoggettata alla disciplina delle zone E2”
- al comma 6 inserire una lettera c): Per usi agricoli impiantati successivamente al 2016, di cui ne dovrà essere data dimostrazione producendo agli uffici comunali opportuna documentazione a firma di tecnico competente, le aree verranno assoggettate alla disciplina delle zone E2”.

21) Correzione dell'elaborato TAVOLA PO_09_02_TA Edifici Nord e Sud sulla base di quanto evidenziato:

1) la resa grafica della tavola sarà migliorata utilizzando la carta tecnica regionale con le necessarie vestizioni.
2) la legenda sarà corretta introducendo i riferimenti alle norme ed agli allegati del Piano Operativo, nel modo seguente:

- Edifici oggetto di schedatura in Territorio aperto di cui all'Allegato 4 delle NTA del PO e dell'art. 132 delle NTA del PO.

- Aggregati in territorio aperto di cui all'articolo 132 comma 38 delle NTA del PO;
- Complessi edilizi in territorio aperto di cui all'Allegato 3 delle NTA del PO e dell'art. 132 comma 16 delle NTA del PO;
- Nuclei rurali di cui all'allegato 2 delle NTA del PO e dell'art. 132 comma 31 delle NTA del PO.

3) Saranno inseriti i nuclei rurali di Montefridolfi e Case Nuove nel quadrante Sud.

4) Saranno eliminate le ripetizioni dei numeri di scheda rispetto ad ogni edificio e migliorata la resa grafica relativa a nuclei, aggregati e complessi.

5) Saranno inseriti i riferimenti alle schede 5150 e 5350 e, nel caso fossero riscontrate altre schede non presenti, saranno inserite.

22) Correzione dell'elaborato TAVOLA PO_09_3_1_TA sulla base di quanto evidenziato:

- 1) saranno corretti i riquadri sulla base delle aree di trasformazione previste in territorio aperto e aggiornata la numerazione;
- 2) saranno eliminati i riferimenti delle aree di trasformazione previste all'interno dei centri urbani in quanto non coerenti con la tavola;
- 3) sarà corretta la denominazione dell'area di trasformazione da ATPAC5.2 a ATPUC5.2;
- 4) saranno eliminate le aree non appartenenti alle aree di trasformazione;

23) Correzione dell'elaborato TAVOLA PO_PO09_3_2_TA sulla base di quanto evidenziato:

- 1) saranno introdotte le seguenti aree già individuate nella tavola PO PO_09_1:
 - Cimitero degli Americani;
 - immobile esistente in località La Biscondola;
 - immobile esistente utilizzato da RSA San Giuseppe;
 - immobile esistente destinato a depuratore in località Ponterotto;
- 2) saranno corrette tutte le incongruenze grafiche legate ai riquadri di dettaglio e relativa numerazione;
- 3) sarà eliminata l'area relativa alla viabilità adiacente all'ingresso del raccordo Firenze-Siena in quanto refuso appartenente al RUC;
- 4) saranno inseriti cimiteri ed altre destinazioni esistenti in territorio aperto che non erano state inserite nella carta;
- 5) sarà aggiornata la legenda sulla base dei contenuti della tavola

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 165 (prot. 13895/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

vengano modificati i seguenti articoli:

- 1) art. 17 comma 5 – aggiungere dopo somministrazione alimenti e bevande, vendita fiori o simili “e altre destinazioni autorizzate dall'Amministrazione Comunale”;
- 2) art. 17 comma 8 – sostituire il primo paragrafo del comma con il seguente testo “i sistemi di illuminazione delle piazze e spazi pubblici in generale, fatte salve particolari esigenze di sicurezza, devono garantire la compatibilità con il contesto evitando (escluse particolari situazioni da concordare con gli organismi competenti) esaltazioni scenografiche del singolo edificio, privilegiando luce diffusa e soffusa e tendendo al miglior risparmio energetico;
- 3) art. 19 comma 2 lettera c – sostituire 6 mq con 8 mq;
- 4) art. 38 comma 7 lettera c punto 2 – sostituire il punto con “il soddisfacimento della necessità complessiva di depurazione comunale attraverso la realizzazione degli impianti ritenuti più idonei rispetto alla tipologia di scarico ed al contesto di inserimento”;
- 5) trasformare il verde privato V4 individuato nella tavola posto all'estremità nord dell'edificato del Gentilino in verde pubblico V1;

Chiede inoltre che vengano discussi gli emendamenti a firma dei consiglieri Farina e Landi di cui ai protocolli n. 6774/2019, 6776/2019, 6775/2019, 6770/2019 e 6772/2019 depositati prima dell'adozione del Piano Operativo.

Proposta di controdeduzione del progettista

Non ravvisando contrasti con normative sovraordinate si ritengono accoglibili le proposte di modifica dei seguenti articoli così come formulate nell'osservazione:

- art. 17 commi 5 e 8;
- art. 19 comma 2 lettera c ;
- Art- 38 comma 7 lettera c punto 2;

Si accoglie richiesta di modifica del verde privato V4 in verde pubblico V1. Si presente che l'accoglimento di tale modifica comporterà l'adozione della nuova previsione.

emendamento prot. 6770 del 08/04/2019

chiede di correggere un errore materiale all'art. 140 comma 4 relativamente al riferimento del “comma 4” che in realtà deve essere riferito al comma 3

- Accoglibile

Emendamento prot. 6772/2019 del 08/04/2019

chiede di inserire nella carta del centro abitato di Montefiridolfi PO_PO06 il collegamento pedonale di progetto tra via dell'Olmo e la strada interna all'edificato esistente. Tale previsione è già contenuta nella specifica scheda ATPA3.1.

- Non Accoglibile

Emendamento prot. 6774/2019 del 08/04/2019

chiede di inserire al comma 6 dell'art. 96 la possibilità di realizzare interventi pertinenziali oltre che in T1 e T2 anche in T3 e T4. Chiede inoltre che per la tipologia T4 non siano cumulabili le volumetrie realizzabili mediante addizione volumetrica AV4 con gli interventi pertinenziali.

Dalle verifiche effettuate è stato riscontrato che gli interventi pertinenziali non sono consentiti per la tipologia T4 nei tessuti TR2, TR4, TR5 e TR8. Verificando le caratteristiche dei vari tessuti non si evincono problematiche che impediscano prioritariamente la realizzazione di interventi pertinenziali. Si ritiene dunque accoglibile quanto osservato introducendo sia per il tessuto TR4 che per gli altri sopra detti la possibilità di realizzare interventi pertinenziali. Nell'occasione si propone di modificare il termine “volumi” con “interventi”

allineandosi a quanto disciplinato dalle normative vigenti perchè non sempre gli interventi pertinenziali costituiscono volumetria.

Si fa presente che nel tessuto TR4 non è presente la tipologia T3.

La realizzazione di addizioni volumetriche AV non esclude la possibilità di realizzare interventi pertinenziali in quanto in quanto superfici di natura urbanisticamente diversa. Gli ampliamenti AV costituiscono ampliamento della SE esistente di un edificio.

Gli interventi pertinenziali costituiscono per loro natura solo superficie accessoria SA rispetto all'edificio di riferimento e non ne possono superare il 20% della volumetria complessiva di riferimento, nel tessuto non possono essere superiori a 10 mq. Gli interventi pertinenziali devono avere un uso secondario ed accessorio e non possono essere alienati separatamente rispetto all'edificio di cui costituiscono pertinenza.

- Parzialmente Accoglibile.

Emendamento prot. 6775/2019 del 08/04/2019

chiede che venga modificato il tessuto di appartenenza relativa all'edificio di cui alla scheda 21 dell'Allegato 4 delle NTA del Po da TR6/DO a TPS/DO.

Riscontrato che trattasi di errore grafico si ritiene accoglibile l'osservazione modificando il tessuto da TR6 a TPS2/DO e conseguentemente modificare la tavola del Piano Strutturale PS_PO2.3_Invarianti_Insed.

- Accoglibile

Emendamento prot. 6776/2019 del 08/04/2019

chiede che venga modificato l'articolo 140 comma 3 introducendo in analogia al comma 4 anche “edifici isolati” dopo “complesso edilizio” nella prima e nella seconda riga e che venga inserito “o altra opera di carattere sportivo” dopo “piscina” alla fine del comma.

Si ritiene accoglibile quanto proposto modificando il comma 3 dell'articolo 140 nel seguente modo:

“Le attività turistico-ricettive ed agrituristiche insediate o insediabili all'interno di un complesso edilizio o edificio isolato possono dotarsi di una piscina o altra opera a carattere sportivo, anche se *per gli immobili sopra detti* è già presente una piscina o altra opera sportiva.”:

- Parzialmente Accoglibile

• PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 166 (prot. 13937/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga modificato l'articolo 99 comma 5 sostituendo “unità abitativa” in “unità immobiliare” in relazione agli ampliamenti AV1 di 25 mq di superficie utile

Proposta di controdeduzione del progettista

Si ritiene di accogliere quanto richiesto al fine di consentire agli immobili esistenti la possibilità di essere ampliati.

Pertanto si propone di sostituire le parole “~~unità abitativa~~” con “unità immobiliare” all'art. 99 comma 5.

Si ritiene opportuno modificare nello stesso modo anche i seguenti articoli relativamente agli interventi AV1:

- Art. 93 comma 5;
- Art. 94 comma 5;
- Art. 95 comma 5;
- Art. 96 comma 5;
- Art. 97 comma 5;
- Art. 98 comma 5;
- Art. 100 comma 5;

•FAVOREVOLE

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 167 (prot. 13952/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

vengano modificati gli articoli 110, 126 e 132

1. art. 110 comma 5 è richiesta l'eliminazione dell'ultima riga del quarto capoverso “non sono consentiti cambi di destinazione verso destinazioni diverse da quella agricola”
2. art. 126 comma 3 inibisce il cambio di destinazione d'uso degli immobili classificati come N o SV. Se ne richiede l'eliminazione della prescrizione.
3. Art. 132 comma 14: in ipotesi di frazionamento, per gli edifici principali RV e V una superficie minima di 80 mq di SE per ogni unità immobiliare con un minimo di 10 mq di SA. Si propone che la superficie minima sia portata a 60 mq in considerazione del fatto che nell'ambito del territorio aperto, in relazione ad “altri edifici” sono consentiti frazionamenti con unità anche di 60,5 mq e che nell'ambito del perimetro del territorio urbanizzato i frazionamenti portano a unità di superficie inferiore rispetto agli 80 mq stabiliti per gli edifici RV e V

Proposta di controdeduzione del progettista

Rispetto al punto 1):

Quanto osservato è stato rilevato anche dall'ufficio e da altre osservazioni. Sarà eliminato il divieto di cambio di destinazioni d'uso verso destinazioni diverse da quella agricola. Saranno impediti solo i cambi destinazione che potrebbero non essere compatibili con il pregio paesaggistico delle zone agricole.

- PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Rispetto al punto 2):

Il comma 3 dell'art 126 del Piano Operativo adottato, fa riferimento agli annessi agricoli realizzati prima dell'entrata in vigore della LR 10/1979 e agli edifici oggetto di sanatoria straordinaria (condono), classificati come SV e N, realizzati con materiali impropri e fatiscenti e dunque non adeguatamente contestualizzati. Per tali annessi vieta il cambio di destinazione d'uso, consente interventi manutentivi e di demolizione non preordinata alla ricostruzione.

Considerando che, l'obiettivo da perseguire è la tutela del patrimonio territoriale esistente e la salvaguardia del paesaggio, in parte attuabile con l'incentivazione della rimozione di “elementi” legittimamente realizzati ma incongrui con il contesto di riferimento, si propone la possibilità di eseguire oltre ad interventi manutentivi e di demolizione non preordinata alla ricostruzione (già contemplati), interventi di demolizione e ricostruzione anche con diversa sagoma ma in assenza di incrementi volumetrici.

A tale fine non si ritiene utile lo specifico riferimento agli annessi realizzati antecedenetemente alla L. 10/79 come pure ad edifici oggetto di condono, ma si ritiene opportuno estendere tale possibilità di riqualificazione a tutti gli edifici legittimamente esistenti in territorio aperto realizzati con materiali impropri e fatiscenti.

Ritenuto tuttavia che tali manufatti possano trovarsi in aperta campagna ed essere privi di qualsiasi urbanizzazione come pure trovarsi all'interno di resedi di altre abitazioni si propone di prevederne un recupero funzionale alla loro ubicazione senza necessità di realizzare opere di urbanizzazione.

Si propone la modifica del comma 3 art 126 nel seguente modo e il suo trasferimento come nuovo comma successivamente al commi 4, 19, 35 e 40 dell'art. 132 eliminando l'articolo 26 in quanto anch'esso trattante interventi di tipo pertinenziale:

3. Per gli edifici legittimamente esistenti in territorio aperto realizzati con materiali di risulta, impropri, fatiscenti o aventi caratteristiche costruttive di tipo industriale come manufatti parzialmente chiusi, tettoie, coperture di protezione di prodotti e macchinari o simili, sono consentiti interventi manutentivi, interventi di demolizione non preordinati alla ricostruzione e di demolizione con contestuale ricostruzione, anche con diversa sagoma, purchè non comportante incremento di volumetria, funzionali ad una riqualificazione architettonica coerente con il contesto paesaggistico di riferimento.

Nel caso in cui tali edifici si trovino in territorio aperto potranno essere utilizzati come annessi agricoli o come manufatti per attività agricola amatoriale a condizione che venga mantenuto il sedime e non sia necessario realizzare opere di urbanizzazione.

Nel caso in cui tali edifici siano ubicati all'interno del resede di pertinenza di un edificio esistente potranno essere utilizzati come edifici/manufatti di tipo pertinenziale.

In quest'ultimo caso l'intervento potrà prevedere anche la ricostruzione in area diversa dall'originario sedime ma nello stesso resede di pertinenza. Il progetto dovrà essere esteso all'intera pertinenza al fine di dimostrare che il nuovo manufatto/edificio sia correttamente inserito nel sistema edificato esistente per caratteristiche architettoniche e collocazione.

- PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Rispetto al punto 3):

Il Rilevante Valore RV è stato attribuito agli edifici tutelati dalla II parte del Codice o ad essi assimilabili, dunque agli edifici di valore storico o artistico, culturale ed ambientale che, non avendo ad oggi subito manomissioni irreversibili sia negli interni che negli esterni, consentono la lettura dei caratteri originari.

Il Valore V è stato attribuito agli edifici che ad oggi conservano elementi costruttivi e decorativi tradizionali. Il piano Operativo adottato consente per gli edifici principali classificati di Rilevante Valore (RV) e di Valore (V) 80 mq di superficie edificata (SE) di cui almeno 10 mq di Superficie Accessoria (SA).

Ridurre, come richiesto la Superficie Edificabile (SE) a 60 mq potrebbe comportare la creazione di un numero maggiore di unità immobiliari e dunque un frazionamento eccessivo che determinerebbe la perdita di lettura dei caratteri connotativi dell'edificio originario.

Inoltre si determinerebbero ricadute sulle pertinenze esterne che sarebbero a loro volta frazionate.

- **CONTRARIO**

Riscontrando tuttavia che non possa essere sempre reperibile una superficie accessoria pari a 10 mq di SA impedendo conseguentemente le possibilità di frazionamento anche per edifici con 80 mq di SE, si ritiene opportuno parametrare la superficie dell'unità immobiliare ricavabile dal frazionamento in relazione alla superficie effettivamente utilizzabile (SU) di un appartamento senza considerare eventuali spazi accessori (SA). Questo al fine di impedire la realizzazione di unità abitative composte prevalentemente da superfici accessorie e al fine di garantire superfici adeguatamente dimensionate assicurandone una buona fruizione e vivibilità nel rispetto della conformazione architettonica originaria dell'immobile.

Conseguentemente a quanto sopra detto si propone di modificare art.132 comma 14 introducendo le seguenti modifiche sia per gli edifici principali che per gli annessi rurali:

Annessi rurali:

- a) Rilevante Valore (RV) 60 mq di Superficie Utile (SU)**
- b) Valore (V) 60 mq di Superficie Utile (SU)**
- c) Compatibile con il Contesto (CC) 60 mq di Superficie Utile (SU)**
- d) Scarso Valore (SV) 50 mq di Superficie Utile (SU)**
- e) Valore nullo (N) 50 mq di Superficie Utile (SU)**

Edifici principali

- a) Rilevante Valore (RV) 70 mq di Superficie Utile (SU)**
- b) Valore (V) 70 mq di Superficie Utile (SU)**
- c) Compatibile con il Contesto (CC) 60 mq di Superficie Utile (SU)**
- d) Scarso Valore (SV) 60 mq di Superficie Utile (SU)**
- e) Valore nullo (N) 60 mq di Superficie Utile (SU)**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme a quanto proposto dal progettista accogliendo le ulteriori modifiche proposte dalla Commissione**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

In merito al punto 3) Accoglie quanto proposto a condizione che venga utilizzato il parametro della SE anziché della SU.

Inoltre propone:

1-di inserire: all'articolo 132 comma 5 “diversi da quelli sopra detti”;

2-di modificare l'articolo 132 comma 6 sostituendo a),b),c) con RV,V, CC:

3-di migliorare l'impaginazione dell'articolo 132;

4-di modificare l'articolo 132 comma 22 specificando che per le Ville l'unità minima è di 300 mq di SE e modificare la tabella relativa agli altri edifici consentendo da 60 a 119 mq di SE 1 unità immobiliare e da 120 a 300 mq di SE 2 unità immobiliari, lasciando invariati gli altri tagli previsti.

5- di introdurre all'art. 132 comma 31 relativamente ai Nuclei le stesse tabelle dei frazionamenti previste per i complessi e specificare che le destinazioni d'uso ammesse corrispondono a quelle degli edifici sparsi di cui all'articolo 106.

6- di introdurre all'art. 132 comma 38 relativamente agli Aggregati la disciplina dei frazionamenti prevista per gli edifici sparsi in territorio aperto;

7- di introdurre per tutte le tipologie (complessi, nuclei ed aggregati) la superficie di 45 mq di SE funzionale al recupero di un intero edificio morfologicamente autonomo per la creazione di un'unità abitativa in analogia a quanto già previsto per gli edifici sparsi.

8- art. 132 comma 4 si propone di mettere all'inizio del periodo ed in grassetto “EDIFICI SPARSI”.

9- art. 132 comma 37 si propone di eliminare in quanto ripetitivo del comma 33.

- **Conforme proponendo ulteriori correzioni**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 168 (prot. 13954/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

revisando e commentando anche con considerazioni di tipo personale l'intero testo delle NTA del PO, vengano corretti errori riscontrati e modificati vari articoli dell'intero testo.

Proposta di controdeduzione del progettista

Non ritenendo opportuno riallegare l'intero testo né tanto meno una sua riarticolazione complessiva, apprezzando il lavoro collaborativo svolto, si procederà a controdedurre punto punto solo rispetto ad errori verificati e a quanto riscontrato utile a rendere migliore la comprensione delle norme e la loro applicazione:

- **Art. 1 comma 4 seconda alinea:** si evidenzia il seguente periodo “ L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, inoltre, comporta la decadenza dei permessi di costruire, se in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i lavori siano iniziati e siano completati entro tre anni dall'inizio lavori”.

Le schede di trasformazione prevedono anche interventi realizzabili mediante intervento diretto pertanto si ritiene confermare quanto contenuto nelle norme adottate.

- CONTRARIO

- **Art. 2 comma 4 terzo rigo:** si richiede di sostituire “fatte salve le misure più restrittive di quest'ultimo” con “le modalità previste dalle normative stesse”.

Si ritiene confermare quanto scritto nel Piano Operativo adottato poiché, salvo quanto disposto dalla normativa sopravvenuta o dagli strumenti urbanistici giuridicamente prevalenti e nel rispetto de gli stessi, il Piano Operativo può dettare misure maggiormente prescrittive.

- CONTRARIO

- **Art. 3.** Si propone di aggiungere il seguente comma 2: “ criteri per l'individuazione dei perimetri dei lotti, aree, comparti in genere” ciò in quanto manca corrispondenza fra la cartografia del PO , lo stato dei luoghi e le mappe catastali.

e disposizioni relative a problematiche di allineamento dei perimetri dei lotti sono già contenute all'art. 2 commi 5, 6 e7. Si ritiene pertanto di non apportare modifiche.

- CONTRARIO

- Art. 10

a) titolo: si riscontra mancanza di gerarchia dell'articolato con conseguente difficoltà di lettura.

Si ritiene corretto il titolo non riscontrando quanto evidenziato.

- CONTRARIO

b) comma 1 primo rigo, si propone di sostituire “di uso pubblico” con “con funzione pubblica.”

Non si ritiene di accogliere quanto proposto.

- CONTRARIO

c) Si richiede la riarticolazione dell'elenco degli standard in merito agli IC.

Non si ritiene di accogliere quanto richiesto poiché CU “attrezzature religiose” e CL “attrezzature culturali” sono una declinazione delle IC “attrezzature di interesse comune”.

- CONTRARIO

d) comma 3 primo rigo si richiede di sostituire la parola “Comunale” con “di proprietà pubblica”.

Si propone di accogliere quanto richiesto apportando la modifica al primo rigo della lett. a) comma 3 evidenziando in grassetto “Immobili di proprietà pubblica”

- FAVOREVOLE

e) comma 4 primo rigo si richiede di sostituire “ Immobili per attrezzature di interesse generale” con “ immobili e attrezzature di uso pubblico e/o di interesse generale di proprietà di Enti legalmente riconosciuti che operano nel settore culturale, sanitario, sportivo, sociale ed associativo”.

Si ritiene opportuno introdurre la specifica modificando il primo rigo del comma 4 dell'art.10 nel modo seguente in grassetto:

“Immobili e attrezzature di uso pubblico e/o di interesse generale di proprietà di Enti legalmente riconosciuti che operano nel settore culturale, sanitario, sportivo, sociale ed associativo”

- FAVOREVOLE

f) comma 4 lettera a ottava alinea si chiede se è corretto parlare solo di scuole di infanzia.

Si ritiene più opportuno sostituire il termine scuola di infanzia con “asili nido”.

- FAVOREVOLE

g) comma 4 lettera b) si accoglie di evidenziare in grassetto le sigle dei diversi interventi

- FAVOREVOLE

h) comma 4 lettera c

Si ritiene opportuno sostituire le parole “ dalle schede norma” con “dall'Allegato 1 – Progetti Norma del PO”

- FAVOREVOLE

i) comma 5, già osservato con osservazione di ufficio, si richiede l'eliminazione dell'intero comma poiché ripetitivo del comma 4

- FAVOREVOLE

Tuttavia, avendo riscontrato incongruenze con quanto disposto al comma 3 del DM 1444/68 (oggetto del predente articolo) si propone:

1) aggiungere la sigla P “parcheggi”;

2) sostituire la sigla AS con le sigle V1, V2, V3 “aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport”.

3) di riscrivere il secondo capoverso del comma 1 dell'art. 10 nel modo seguente:

“1- SC – aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo)

2- IC – aree per attrezzature di interesse comune : religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile ecc.-) ed altre.

a) CU -attrezzature religiose

b) CL – attrezzature culturali

3- V1, V2, V3 - aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport e percorsi pedonali.

4 -P- parcheggi pubblici (di cui all'art. 30)”

Si ravvisa, inoltre, l'opportunità di distinguere le attrezzature di interesse collettivo costituenti standard ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/68 (oggetto esplicitamente dell'art 10 delle NTA) dalle attrezzature private di interesse generale convenzionate non costituenti standard urbanistici ai sensi del DM 1444/68.

Si propone, pertanto, l'individuazione di queste ultime, nella cartografia del Piano Operativo, con la sigla ICp e l'introduzione del seguente articolo:

“Art.11 – Attrezzature private di interesse generale convenzionate

1. Negli elaborati del PO sono individuati gli immobili privati di interesse generale convenzionati con l'Amministrazione Comunale che operano nel settore culturale, sanitario, sportivo, sociale ed associativo, con la seguente articolazione:

a) ICp Attrezzature private convenzionate

2. Per tali immobili sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 10 comma 4 lettere a), b), c), d), e) ed f).”

- Art. 14

a) comma 2 primo rigo.

Si ritiene di accogliere quanto richiesto sostituendo “schede di trasformazione “ con “schede di cui all' Allegato 1 Progetti Norma”.

• FAVOREVOLE

b) comma 2 lettera a prima e seconda alinea

Si si propone di inserire l'acronimo ERS dopo Edilizia Convenzionata.

• FAVOREVOLE

c) comma 2 lettera b secondo rigo si chiede di sostituire “norme del PO” con “ i Progetti Norma di cui all'Allegato 1”

Si accoglie quanto richiesto apportando la modifica.

• FAVOREVOLE

d) comma 2 lettera b) primo alinea ultimo rigo.

Trattasi di refuso già corretto con osservazione di ufficio

e) comma 2 seconda alinea.

Si ritiene di confermare quanto riportato nel Po adottato in quanto esplicativo dell'applicazione delle norme di settore.

• CONTRARIO

f) viene richiesta l'introduzione di un ulteriore comma. Si chiede di esplicitare le modalità di calcolo della superficie eccedente proponendo una modalità di calcolo.

Non si ritiene di accogliere quanto proposto poiché le modalità di calcolo dei parametri urbanistici è disciplinata dal DPGR 39/R 2018. Quindi le volumetrie e le superfici edificate legittime esistenti dovranno essere computate rispetto ai criteri dati dalla norma.

• CONTRARIO

- Art. 19

a) comma 2 lettera b

Si accoglie la proposta di inserire dopo restauro “risanamento conservativo”.

• FAVOREVOLE

Si ritiene opportuno specificare che è consentita la ristrutturazione edilizia “conservativa” introducendo la corretta definizione.

b) comma 2 lettera c) secondo capoverso: si richiede di sostituire “ non possono essere più alti” con altezza media.

Già oggetto di altre osservazioni. Sarà modificato nel modo seguente:

“Detti manufatti *non possono avere un'altezza media superiore essere più alti* di 2,20 mt,…”

- PARZIALMENTE FAVOREVOLE

- **Art. 20 Titolo** - si richiede l'inserimento dell'acronimo V5.

Non si ritiene di accogliere quanto richiesto in quanto i verdi presenti all'interno dei centri storici, conseguentemente all'accoglimento delle osservazioni, saranno denominati in modo diverso.

- CONTRARIO

- **Art. 31 Titolo** - si chiede che l'articolo sia spostato dal capo III “infrastrutture, reti tecnologiche, attrezzature e servizi di interesse comunale e sovracomunale” poiché si ritiene non ne facciano parte.

Si ritiene di non accogliere quanto richiesto poiché i parcheggi costituiscono opera infrastrutturale.

- CONTRARIO

a) si chiede l'inserimento di un ulteriore comma. Si chiede di specificare la previsione di monetizzazione dei parcheggi.

Quanto richiesto è già stato osservato.

Sarà introdotto un nuovo comma che prevede la possibilità di monetizzazione a fronte di interventi di frazionamento ed addizioni volumetriche, nei contesti insediativi residenziali, ove sia dimostrata l'impossibilità di collocare le dotazioni di parcheggio nel resede di pertinenza dell'edificio interessato dagli interventi o in altra area limitrofa di proprietà o in disponibilità dell'avente titolo.

- FAVOREVOLE

Verificati i contenuti dell'articolo 31, considerato che la Legge 122/89 prevede l'obbligo di reperire parcheggi in caso di nuove costruzioni, si ritiene opportuno eliminare alcune incoerenze riscontrate nella norma.

Si propone :

1. comma 1 quarto rigo eliminare “ ~~o mutamento di destinazione d'uso~~”;
2. comma 1 quinta alinea modificare nel modo seguente “*addizioni volumetriche con incrementi non superiori al 50% di SE rispetto agli edifici di cui costituiscono ampliamento*”;
3. comma 1 sesta alinea eliminare “ ~~frazionamento immobiliare con incremento delle unità immobiliari~~”;
4. comma 2 modificare nel modo seguente “*per frazionamenti con incremento del numero delle unità immobiliari deve essere garantito il reperimento di un posto auto per unità immobiliare.....*”;
5. comma 3 inserire ad inizio comma “*Per le nuove edificazioni*” e a fine comma “ *a parcheggio richiesto dalla normativa*”, eliminare “ ~~al fine di avere aree correttamente utilizzabili e funzionali~~”. Il comma verrà modificato nel modo seguente: “ *Per le nuove edificazioni ai fini del reperimento delle dotazioni di parcheggio deve essere garantito un posto auto ogni 25 mq di superficie a parcheggi o ai fini della verifica delle dotazioni a parcheggio richieste dalla normativa.*”;
6. comma 5 già modificato in risposta ad altre osservazioni, si propone di inserire dopo addizioni volumetriche “*diverse da quelle di cui al comma 1*”;
7. inserire il seguente nuovo comma 6 : “*Per le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale degli esercizi di vendita si rimanda alla specifica normativa di settore vigente*”

- **Art.32 Titolo** - si chiede che l'articolo sia spostato dal capo III “infrastrutture, reti tecnologiche, attrezzature e servizi di interesse comunale e sovracomunale” poiché si ritiene non ne facciano parte.

Si ritiene di non accogliere quanto richiesto poiché i parcheggi costituiscono opera infrastrutturale.

- CONTRARIO

a) si chiede di inserire un nuovo comma al fine di specificare con l'inserimento di un ulteriore la monetizzazione dei parcheggi.

Il reperimento dei parcheggi per la sosta di relazione è obbligatoriamente prevista da specifica normativa di settore non può essere deroga oltre quanto già previsto dalla norma stessa.

- CONTRARIO

Si propone di inserire, nel rispetto di quanto previsto dal DPGR 23/R/2020 il seguente comma 9:
“ non è richiesta la realizzazione di parcheggi per la sosta di relazione per gli esercizi di vicinato collocati in centro storico CS”

Verificata la presenza di alcune incongruenze si riscontra l'opportunità di apportare alcune modifiche al presente articolo e si propone :

8. comma 2 aggiornare il riferimento della LRT 62/2018 con il riferimento al DPGR 23/R/2020;

9. comma 3 al secondo rigo dopo “aree o edifici” inserire “limitrofi di proprietà o in disponibilità dell'avente titolo”;

10. comma 4 eliminare intero comma poiché ripetitivo del comma 3;

11. comma 5 inserire il riferimento anche alla pericolosità geologica;

12. comma 6: contiene le disposizioni per le medie strutture di vendita già disciplinate dalla normativa di settore. Si propone la sua eliminazione.

13. comma 7 eliminare al secondo rigo “*opportunamente segnalati*”

- **Art.34**

a) **comma 1 terza alinea** - si richiede di sostituire dalla data di entrata in vigore dal PO con dal 1942 per le U.I: in centro abitato ed al 1967 fuori dai centri abitati”.

Si ritiene di confermare quanto indicato con il PO adottato in quanto conforme a quanto contenuto all'art.99 comma 6 della LRT 65/2014..

- CONTRARIO

b) **comma 5-** si chiede di eliminare il comma in quanto il mutamento di destinazione d'uso è disciplinato dalla LRT 65/2014.

Il comma 5 contiene disciplina specifica demandata dall'ar. 98 della LR 65/2014 ai contenuti del Piano delle Funzioni del Comune. Il Titolo III capo I delle NTA del Piano Operativo contiene la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.

- CONTRARIO

Essendo tuttavia intervenuta una modifica della LR 65/2018 successivamente all'adozione del Piano Operativo risulta opportuno un suo riallineamento. Nel caso specifico risulta necessaria introdurre una disciplina in merito ai cambi di destinazione soggetti alla solo deposito di una CILA.

In conformità con quanto previsto dall'art. 136 della LR 65/2018 si propone di eliminare il comma 6 e disostituire i contenuti del comma 5 adottato con i seguenti nuovi contenuti:

“ 5. Ad esclusione dei Centri Storici, sono soggetti a CILA i mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti all'interno della stessa categoria funzionale in assenza di opere edilizie.”

c) **comma 11-** si osserva che quanto prescritto è normato da norme di gerarchia superiore.

Si ritiene opportuno confermare quanto contenuto nel Piano Operativo adottato.

- CONTRARIO

d) comma 15 prima alinea - si osserva che i contenuti del comma rispetto alle verifiche richieste per i cambi di destinazione d'uso risulti eccessivo ed ingiustificato soprattutto nel caso di singole unità immobiliari di normali/modeste dimensioni. E si chiede di eliminarlo e dettagliarlo maggiormente.

Considerato che la disciplina dei singoli tessuti dettaglia le destinazioni d'uso consentite. Si propone di accogliere quanto osservato, specificando che i mutamenti di destinazione d'uso devono avvenire nel rispetto di quanto disciplinato dallo specifico tessuto di appartenenza dell'immobile. Si propone, pertanto, la modifica della prima alinea nel modo seguente:

“compatibilità delle nuove funzioni con quelle consentite in relazione al tessuto di appartenenza dell'edificio interessato dall'intervento” ;

- FAVOREVOLE

e) **comma 16** si osserva che quanto disposto è ridondante in quanto già contenuto nel comma 1.

Si ritiene di accogliere quanto osservato con conseguente eliminazione del comma 16.

- FAVOREVOLE

– **Art.36 comma 2** si richiede di specificare che saranno possibili deroghe o forme di monetizzazione in relazione agli edifici con destinazione d'uso commerciale.

Si propone la modifica del comma nel seguente modo: *“Nel rispetto del DPGR 23/R/2020, sulla base delle tipologie commerciali, dovranno essere reperite le dotazioni a parcheggio richieste e dovrà essere verificato il rapporto con la viabilità di servizio rispetto alle aree di ubicazione. In relazione al reperimento dei parcheggi di relazioni per gli esercizi di vicinato posti all'interno dei centri storici CS si rimanda a quanto disposto all'art. 32 comma 9”.*

- PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Risulta necessario apportare una modifica al comma 3 correggendo il riferimento normativo poiché errato. “~~LR 65/2018~~” con “LR 62/2018”

– **Art.38**

a) comma 4 lettera g: si chiede di specificare gli estremi della tavola di riferimento del Piano Operativo in cui è rappresentata la panoramicità che connota tutto il territorio comunale.

Si coglie l'occasione per specificare in maniera più chiara il riferimento alle tavole del Piano Strutturale inserendo all'ultimo periodo del comma 3 il nome delle tavole: “*tavola PS/PO 1 Patrimonio Territoriale e tavola PS/PO1.1 Carta Paesaggio*”

- FAVOREVOLE

b) comma 7 lettera b) si osserva che quanto prescritto è già disposto da norme di settore.

Si ritiene di confermare quanto scritto con il Piano Operativo adottato.

- CONTRARIO

– **Art.43 comma 1:** Si chiede di definire quali sono gli interventi che devono procedere a tali verifiche ritenendo che siano esclusi quelli della disciplina ordinaria.

Non comprendendo cosa si intenda per disciplina ordinaria si ritiene tuttavia di sostituire le parole “~~il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione~~” con “sulla base del tipo di intervento edilizio e sulle ricadute sul sistema idrico e fognario, il soggetto attuatore:”

- CONTRARIO

- **Art. 45 Titolo** si richiede il rinvio alle norme di settore.

Si ritiene di confermare quanto scritto con il Piano Operativo adottato inserendo all'inizio del periodo: “Nel rispetto delle normative vigenti, al..”

- CONTRARIO

- **Art. 46**

a) comma 2 terzo rigo - si richiede di sostituire la parola “particolare” con “esclusivo”, relativamente alla necessità di collocare isole ecologiche nel caso in cui vengano attuati progetti di sistemazione degli spazi scoperti autonomi.

Per maggiore chiarezza si propone l'eliminazione della parola “particolare” .

- PARZIALMENTE FAVOREVOLE

b) comma 4 secondo rigo - si chiede a quali trasformazioni si fa riferimento.

Considerato che un Piano Attuativo possa prevedere anche trasformazioni diverse da quella residenziale, è demandata al soggetto attuatore, in base alle diverse e specifiche attività valutare la tipologia e quantitativi di rifiuti prodotti.

Si ritiene quindi confermare quanto attualmente contenuto nel Piano adottato.

- CONTRARIO

c) comma 4 secondo e terzo alinea: si chiede di definire di cosa si tratti.

Si ritiene che quanto contenuto nelle norme sia chiaro confermando quanto attualmente contenuto nel Piano adottato.

- CONTRARIO

- **Art. 47**

a) comma 1: si propone di inserire dopo criteri “antiquamento.....consumo energetico” “di cui alla normativa di settore”.

Si accoglie quanto richiesto.

- FAVOREVOLE

b) comma 2 si chiede di inserire :

14. dopo la parola impianti “*di illuminazione*” ;

15. dopo interventi di manutenzione “*e di rifacimento completo dell'impianto*”.

Non si ritiene di accogliere quanto proposto al punto 1 poiché l'art.47 ha per oggetto l'inquinamento luminoso .

Non si ritiene di accogliere quanto proposto al punto 2 poiché il rifacimento completo dell'impianto è assimilabile ad un impianto di nuova realizzazione già oggetto del presente comma.

- CONTRARIO

- **Art. 48**

a) commi 2 e 3: si osserva che il raggiungimento dei livelli minimi in base alle tipologie di intervento e al progredire della tecnica è disciplinato da specifica normativa di settore e si richiede pertanto l'eliminazione del riferimento al Regolamento Edilizio.

Si accoglie quanto richiesto e si propone la modifica dei commi in oggetto nel seguente modo:

2. *“la normativa di settore definisce il raggiungimento.....”*;
 3. *“Il raggiungimento dei livelli minimi previsti dalla normativa di settore è condizione indispensabile....”*.
- FAVOREVOLE

b) comma 4 , primo e secondo rigo: si propone di eliminare *“azioni di trasformazione comportanti”*.

Si accoglie quanto osservato.

- FAVOREVOLE

c) Lettere b, c, d ed e: si richiede di sostituire la parola *“garanzia”* con *“studio/dimostrazione”*.

Si propone di eliminare le parole *“garanzia dell’”* al primo rigo delle lettere di cui sopra.

- PARZIALMENTE FAVOREVOLE

e) Si richiede l'inserimento del seguente nuovo comma 5: *“studio di opportuna collocazione delle forature della zona giorno per il residenziale e dei locali primary con maggior permanenza delle persone per le altre destinazioni, in relazione alle migliori visuali prospettiche/panoramiche”*.

Si propone di non accogliere quanto richiesto poiché ridondante, considerando che quanto osservato debba considerarsi fra le competenze della buona progettazione che ogni professionista dovrebbe mettere in atto con il suo operato.

- CONTRARIO

- **Art. 49:** Si chiede l'inserimento di un nuovo comma 6 con cui si preveda la riclassificazione in base a studi approfonditi e specifici dell'area.

Si ritiene non intrudurre quanto richiesto perchè le modalità di esecuzione di studi sitospecifici è disciplinata da norme di settore sovraordinate.

- CONTRARIO

Si riscontra una ripetizione di quanto riportato al comma 2 rispetto a quanto già indicato nel comma 1. Si propone, pertanto, l'eliminazione del comma 2 .

- **Art. 51 comma 2 :**si osserva che è identico al comma 2 dell'art.50.

Si rileva che l'intero art 51 è identico al precedente art.50.

Si propone l'eliminazione dell'intero art. 51 anche in considerazione del fatto che ha per oggetto “Classi di pericolosità e di fattibilità geomorfologica e sismica” già oggetto del successivo art. 52“Classi di pericolosità e di fattibilità geologica, geomorfologica e sismica”.

- FAVOREVOLE

- **Art. 55 comma 10 ultima alinea:** si osserva che quando siano attuati interventi per il risparmio energetico sulle coperture devono essere attuati idonei e comprovati sistemi di tecnologie che ne eliminino la percezione a livello paesaggistico.

Si rileva che quanto contenuto nel Piano Operativo ripropone fedelmente le prescrizioni del PIT , Piano Territoriale di coordinamento con valenza di Piano Paesaggistico, in relazione al D.M: 31/01/1966 e pertanto non risulta modificabile quanto già scritto.

- CONTRARIO

- **Art. 69-** Si ritiene opportuno mantenere il capitolo relativo alla disposizione delle distanze.

Si propone tuttavia:

a) eliminare l'ultima frase del sesto comma in quanto per consolidata giurisprudenza per il calcolo delle distanze fra fabbricati non deve essere presa in esame la misura radiale;

b) introdurre al comma 10 le seguenti specifiche al fine di allinearsi al DM 1444/68:

- **“deroghe alle distanze tra fabbricati” nel primo rigo;**

- **“interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa” nel secondo rigo.**

- **Art. 73:**

- **comma 4 – REV 1-** Per la possibilità di realizzare scale secondarie si rimanda a quanto risposto ad altre osservazioni. Per quanto riguarda la possibilità di realizzare locali interrati o seminterrati sotto la proiezione del sedime si ritiene non accoglibile in quanto lo sbancamento determinerebbe la variazione dell'involucro edilizio ed in quanto potrebbe comportare problematiche di tipo strutturale su edifici di valore storico nonché alterazioni distributive rispetto all'originaria conformazione tipologica degli edifici.

- **comma 5 -REV2-** Per quanto riguarda la possibilità di realizzare locali interrati o seminterrati sotto la proiezione del sedime si ritiene non accoglibile in quanto lo sbancamento determinerebbe la variazione dell'involucro edilizio ed in quanto potrebbe comportare problematiche di tipo strutturale su edifici di valore storico nonché alterazioni distributive rispetto all'originaria conformazione tipologica degli edifici.

Si ritiene invece accoglibile:

- correggere il primo rigo del terzo capoverso sostituendo ~~“è possibile”~~ con **“sono possibili”**;

- consentire, oltre alla realizzazione di SU finalizzata alla realizzazione di nuove strutture orizzontali, anche la realizzazione di nuova SA;

- consentire modifiche della sagoma per interventi nel resede comportanti modeste alterazioni delle quote perimetrali dell'edificio;

Si propone di modificare il secondo punto del terzo capoverso nel modo seguente:

“incrementi di Superficie Utile (SU) e Superficie Accessoria (SA) finalizzata alla realizzazione di nuove strutture orizzontali o traslazione di quelle esistenti senza tuttavia aumentare la volumetria complessiva attraverso modifiche all'involucro edilizio e/o alla sagoma del fabbricato.”

- **“modifiche della sagoma dell'edificio al fine di consentire interventi nel resede comportanti modeste alterazioni delle quote perimetrali dell'edificio”**

- **comma 6 – REV3-** Le norme consentono la realizzazione di superficie accessoria (SA) solo interrata.

Si ritiene accoglibile consentirla anche seminterrata modificando l'art. 73 comma 6 .

Tra gli interventi non consentiti si ritiene opportuno inserire quanto previsto per la REV2:

“Demolizione totale o parziale dell'edificio ad eccezione dell'eliminazione di eventuali superfetazioni chiaramente leggibili rispetto alla struttura originaria dell'edificio”.

- **comma 7- REV4-** Le norme consentono la realizzazione di superficie accessoria (SA) solo interrata.

Si ritiene accoglibile consentirla anche seminterrata modificando l'art. 73 comma 7 secondo punto del terzo capoverso.

Si nota tuttavia l'incongruenza contenuta nell'art. 73 comma 7 in quanto, nel primo capoverso consente modifiche di involucro mentre nel punto successivo le impedisce.

Si propone, al fine di correggere l'errore eliminare il riferimento agli interventi non consentiti:

~~“incrementi di volumetria complessiva ma solo incrementi di volume (VE) all'interno dell'involucro edilizio ad eccezione di quanto sotto riportato.”~~

Tra gli interventi non consentiti si ritiene opportuno inserire:

“Demolizione totale o parziale dell'edificio ad eccezione dell'eliminazione di eventuali superfetazioni chiaramente leggibili rispetto alla struttura originaria dell'edificio”.

Rilevando incongruenza rispetto alla normativa regionale che non consente interventi di demolizione e ricostruzione per mezzo di interventi di ristrutturazione conservativa si propone di eliminare il primo capoverso degli interventi possibili:

~~“modifiche dell'involucro edilizio e/o della sagoma mediante interventi di recupero anche con demolizione e contestuale ricostruzione di corpi di fabbrica secondari esistenti sia in adiacenza dell'edificio principale di riferimento che nel resede di pertinenza al fine di una riqualificazione estetica e funzionale dell'edificio.”~~

- **comma 8:** Non si ritiene accoglibile quanto proposto in una norma di carattere generale.

- comma 10: Si ritiene accoglibile introdurre la possibilità di realizzare superficie accessoria totalmente interrata sotto la proiezione del sedime e volumi tecnici.

Sulla base di quanto osservato si propone di modificare il secondo capoverso togliendo “~~dai confini e degli edifici~~”.

Considerate le recenti modifiche normative del DPR380/2001 si propone di eliminare il riferimento all'art. 134 della LR 65/2014.

- **Art. 74 commi 1**: Non si ritiene accoglibile in quanto, viste le modifiche apportate al DPR380/2001 gli interventi di ripristino in aree sottoposte a vincolo devono mantenere sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente senza incrementi di volumetria. E' possibile concedere la realizzazione di volumi tecnici.
- **Art. 74 comma 2**: Si ritiene accoglibile la sola realizzazione di volumi tecnici.
- **Art. 81**:

- comma 2 primo punto: Si ritiene accoglibile la richiesta di consentire la realizzazione di pergolati con superficie superiore a quella consentita solo previa verifica da parte della Commissione per paesaggio ai fini di verificarne il corretto inserimento rispetto al contesto nel quale deve essere inserito. Si ritiene inoltre che debbano essere specificate in modo più chiaro le caratteristiche dei pergolati rispetto a quelle dei gazebi. Sulla base di quanto sopra detto si propone la seguente modifica:

“pergolati e gazebo da giardino: tali manufatti devono essere funzionali a sostenere piante rampicanti o elementi rimovibili per ombreggiamento. **Per i pergolati** non sono consentite coperture impermeabili né pareti laterali. Le strutture devono essere costituite da strutture semplici in ferro o legno di sezione modesta. Salvo specifiche limitazioni sono sempre consentiti all'interno dei resedi di pertinenza degli immobili. **Sia i pergolati che i gazebi** non possono avere superficie coperta superiore a 20 mq ed altezza superiore a 2,70 ml per ogni unità immobiliare. **Per destinazioni diverse da quella residenziale, su specifica richiesta può essere valutata da parte della Commissione per il Paesaggio, la possibilità di realizzare pergolati o gazebi di superficie maggiore o con caratteristiche costruttive diverse da quelle previste dal regolamento edilizio, fermo restando l'altezza prevista.** , fatto salvo per le attività turistico-ricettive che per le quali, su dimostrata necessità, può essere valutata una superficie coperta maggiore sulla base dei criteri dati dal Regolamento Edilizio. .”

- comma 2 secondo punto: **Si accoglie quanto proposto modificando** “altezza *media* superiore a 2,20 per ogni unità immobiliare”.

Si propone di apportare le stesse modifiche all'art. 19 relativamente all'altezza dei manufatti della stessa tipologia dei quelli sopra detti.

- **Art. 82**. Si ritiene chiara la lettura dell'articolo e di non accogliere quanto proposto.

- comma 4 primo rigo: **Saranno aggiunte le sigle (TR) e (TPS) in riferimento agli specifici tessuti;**

- al comma 7 secondo rigo: **Sarà aggiunto il riferimento al Capo VI;**

- al comma 8 secondo rigo: **Sarà tolto “urbani contemporanei” ed inserito “che”;**

- **Art. 84**: Non si ritiene accoglibile quanto osservato eccetto quanto sotto riportato:

- comma 4. Le normative consentono per i soli centri storici deroghe ai parcheggi senza necessità di monetizzazione. Al fine di togliere equivoci si propone di modificare alla fine del periodo “~~ai tessuti storici~~” con “*centro storico*”.

- comma 6. Si propone di modificare “~~di trasformazione edilizia~~” con “*edilizi*”.

- comma 16. **Ritenendo utile impostare le parti che attengono esclusivamente ai tessuti del Centro Storico in modo separato dalle norme generali attinenti a tutti i tessuti storici CS e S, si propone di inserire in nuovo articolo 84bis le norme ad oggi contenute nei commi 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23 dell'articolo 84 adottato.**

- comma 18. **si ritiene non accoglibile in quanto**, lo sbancamento determinerebbe la variazione dell'involucro edilizio ed in quanto potrebbe comportare problematiche di tipo strutturale su edifici di valore storico nonché alterazioni distributive rispetto all'originaria conformazione tipologica degli edifici.

Si coglie l'occasione per inserire dopo le parole volumi tecnici interrati le parole “**o prevalentemente interrati**”

- comma 20 primo punto. Si propone di togliere “~~abitativa residenziale~~” e “~~abitative residenziali~~”.

- comma 20 secondo punto. Si rimanda alla versione finale della norma in quanto oggetto di altre osservazioni.

- comma 21 primo punto. Si accoglie eliminando “~~(dove per ricerca storica si intende la planimetria di impianto catastale del 1939);~~”

- comma 21 nuovo punto proposto: Si rimanda alla versione finale delle norme in quanto argomenti oggetto di altre osservazioni.

- comma 24. Si rimanda alla versione finale delle norme in quanto oggetto di altre osservazioni.

- **Art. 85.**

- **comma 3**. Non si ritiene accoglibile modificare la superficie minima del soppalco in quanto proposto (2/3 del vano sottostante) andrebbe a peggiorare i parametri igienico-sanitari del vano sottostante e a perdere la configurazione del soppalco. Sia percettivamente che fisicamente andrebbe a costituire quasi un nuovo solaio. Considerato che l'intervento verrebbe eseguito su immobili di valore storico-architettonico comporterebbe una significativa perdita di lettura degli elementi di valore storico dell'immobile.

Si ritiene di specificare meglio la modalità di realizzazione dei soppalchi proponendo la correzione di quanto riportato alla prima interlinea nel modo seguente **“ la superficie del soppalco non sia superiore alla metà del vano principale su cui affaccia. Sarà possibile la realizzazione di locali di piccole dimensioni (bagni e ripostigli) sottostanti il soppalco e a servizio del vano principale.”**

- **comma 5 e comma 7** ultima linea. Si ritiene di confermare quanto già scritto con il PO adottato.

- **comma 8**. Si accoglie l'eliminazione al primo capoverso **“~~e necessitano di opere rivolte a consentire un adeguamento igienico-funzionale delle singole unità immobiliari~~”**.

- **Art. 86**

- **comma 4** Non si ritiene accoglibile modificare la superficie minima del soppalco in quanto proposto (2/3 del vano sottostante) andrebbe a peggiorare i parametri igienico-sanitari del vano sottostante e a perdere la configurazione del soppalco. Sia percettivamente che fisicamente andrebbe a costituire quasi un nuovo solaio. Considerato che l'intervento verrebbe eseguito su immobili di valore storico-architettonico comporterebbe una significativa perdita di lettura degli elementi di valore storico dell'immobile.

Si ritiene di specificare meglio la modalità di realizzazione dei soppalchi proponendo la correzione di quanto riportato alla prima interlinea nel modo seguente **“ la superficie del soppalco non sia superiore alla metà del vano principale su cui affaccia. Sarà possibile la realizzazione di locali di piccole dimensioni (bagni e ripostigli) sottostanti il soppalco e a servizio del vano principale.”**

- **comma 5 si ritiene non accoglibile in quanto**, lo sbancamento determinerebbe la variazione dell'involucro edilizio ed in quanto potrebbe comportare problematiche di tipo strutturale su edifici di valore storico nonché alterazioni distributive rispetto all'originaria conformazione tipologica degli edifici.

Si coglie l'occasione per inserire dopo le parole volumi tecnici interrati le parole **“o prevalentemente interrati”**

- **comma 7** si ritiene di confermare quanto scritto con il PO adottato

- **comma 9** si rimanda alla versione finale delle norme in quanto oggetto di altre osservazioni.

- **comma 12** si ritiene di confermare quanto scritto con il PO adottato

- **Art.86**

- **comma 14** Si ritiene non accogliere quanto proposto in quanto non si ritiene congrua con il tessuto l'installazione di impianti a terra. Si fa presente che le norme consentono la possibilità di installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili sia sulla copertura degli edifici sia nel resede su strutture con caratteristiche di pergolato;

- **Art. 87**

- **comma 3 si ritiene non accoglibile in quanto**, lo sbancamento determinerebbe la variazione dell'involucro edilizio ed in quanto potrebbe comportare problematiche di tipo strutturale su edifici di valore storico nonché alterazioni distributive rispetto all'originaria conformazione tipologica degli edifici.

Si coglie l'occasione per inserire al comma 3 dopo le parole volumi tecnici interrati le parole **“o prevalentemente interrati”**;

- **comma 5** si rimanda alla versione finale delle norme in quanto oggetto di altre osservazioni.

- **comma 6** Si ritiene non accogliere quanto proposto in quanto non si ritiene congrua con il tessuto l'installazione di impianti a terra. Si fa presente che le norme consentono la possibilità di installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili sia sulla copertura degli edifici sia nel resede su strutture con caratteristiche di pergolato;

- **comma 7** Si rimanda alla versione finale delle norme in quanto oggetto di altre osservazioni. terza interlinea si ritiene di confermare quanto scritto nel PO adottato;

- **comma 10** Si rimanda alla versione finale delle norme in quanto oggetto di altre osservazioni.

Si propone di cancellare quanto scritto alla terza linea poiché le altezze utili (HU) dei locali devono necessariamente rispettare quanto disposto dalla normativa vigente.

- **comma 10** lettera e) si ritiene di confermare quanto scritto con il PO adottato

- **Art. 88**

- **comma 3** si ritiene di confermare quanto scritto con il PO adottato.
 - **comma 5** si ritiene **non accoglibile in quanto**, lo sbancamento determinerebbe la variazione dell'involucro edilizio ed in quanto potrebbe comportare problematiche di tipo strutturale su edifici di valore storico nonché alterazioni distributive rispetto all'originaria conformazione tipologica degli edifici.
 - **comma 6** Si coglie l'occasione per inserire dopo le parole volumi tecnici interrati le parole “**o prevalentemente interrati**” come agli artt precedenti
 - **comma 7** si ritiene di non accogliere l'osservazione e di modificare alla prima linea:
“**siano rispettate le distanze previste dalle normative vigenti**”
 - **comma 8 quarta linea** si ritiene di confermare quanto scritto con il PO adottato.
 - **comma 10 seconda linea** Si rimanda alla versione finale delle norme in quanto oggetto di altre osservazioni.
terza linea si ritiene di confermare quanto scritto con il PO adottato.
 - **comma 11** si ritiene di confermare quanto scritto con il PO adottato
 - **comma 13 prima linea** si ritiene di confermare quanto scritto con il PO adottato, **seconda linea** Si rimanda alla versione finale delle norme in quanto oggetto di altre osservazioni Si ritiene di eliminare la **terza linea** poiché le altezze utili (HU) dei locali devono necessariamente rispettare quanto disposto dalla normativa vigente.
 - **comma 14 lettera e)** già modificato con osservazione d'ufficio
- Secondo capoverso** si ritiene di confermare quanto scritto con il PO adottato specificando che le verifiche di aggravio di traffico sono richieste per destinazioni diverse da quella residenziale.

- **Art. 89**

- **comma 4** Già oggetto di correzione. Si rimanda alla versione finale delle norme in quanto oggetto di altre osservazioni
 - **comma 6** Si accoglie parzialmente l'osservazione inserendo dopo le parole volumi tecnici interrati le parole “**o prevalentemente interrati**”
 - **comma 7** si ritiene di non accogliere l'osservazione e di modificare alla prima linea:
“**siano rispettate le distanze previste dalle normative vigenti**”
 - **comma 8 quarta linea**, si ritiene di non accogliere l'osservazione poiché in caso di interventi per il superamento delle barriere architettoniche è necessaria l'espressa possibilità di deroga attraverso gli Strumenti Urbanistici ed edilizi comunali.
 - **comma 10 seconda linea** Si rimanda alla versione finale delle norme.
terza linea si ritiene di confermare quanto scritto con il PO adottato
ultimo capoverso si ritiene di confermare quanto scritto con il PO adottato
 - **comma 12 prima linea** si ritiene di confermare quanto scritto con il PO adottato, **seconda linea** Si rimanda alla versione finale delle norme in quanto oggetto di altre osservazioni. Si ritiene di eliminare la **terza linea** poiché le altezze utili (HU) dei locali devono necessariamente rispettare quanto disposto dalla normativa vigente.
 - **comma 13** Si rimanda alla versione finale delle norme
 - **comma 14 e)** già modificato con osservazione d'ufficio
- Secondo capoverso** si ritiene di confermare quanto scritto con il PO adottato specificando che le verifiche di aggravio di traffico sono richieste per destinazioni diverse da quella residenziale.

- **Art. 90**

- **comma 4** Già oggetto di correzione. Si rimanda alla versione finale delle norme in quanto oggetto di altre osservazioni
 - **comma 6** si coglie l'occasione per inserire dopo le parole volumi tecnici interrati le parole “**o prevalentemente interrati**” come agli artt. precedenti
 - **comma 7** si ritiene di non accogliere l'osservazione e di modificare alla prima linea:
“**siano rispettate le distanze previste dalle normative vigenti**”
 - **comma 12** si ritiene di confermare quanto scritto con il PO adottato, **seconda linea** Si rimanda alla versione finale delle norme in quanto oggetto di altre osservazioni. Si ritiene di eliminare la **terza linea** poiché le altezze utili (HU) dei locali devono necessariamente rispettare quanto disposto dalla normativa vigente.
 - **comma 13** si ritiene di confermare quanto scritto con il PO adottato
 - **comma 15 e)** già modificato con osservazione d'ufficio
- Secondo capoverso** si ritiene di confermare quanto scritto con il PO adottato specificando che le verifiche di aggravio di traffico sono richieste per destinazioni diverse da quella residenziale.

- **comma 16** si ritiene di confermare quanto scritto con il PO adottato.

- **Art. 91**

- **comma 4** Già oggetto di correzione. Si rimanda alla versione finale delle norme in quanto oggetto di altre osservazioni

- **comma 6** si coglie l'occasione per inserire dopo le parole volumi tecnici interrati le parole “**o prevalentemente interrati**” come agli artt precedenti

- **comma 10 alinea 1** si rimanda alla versione finale delle norme in quanto oggetto di altre osservazioni, **alinea 2** si ritiene di confermare quanto scritto con il PO adottato

- **comma 11** si ritiene di confermare quanto scritto con il PO adottato

- **comma 13** si rimanda alla versione finale delle norme in quanto oggetto di altre osservazioni

- **comma 14 e)** già modificato con osservazione d'ufficio

Secondo capoverso si ritiene di confermare quanto scritto con il PO adottato specificando che le verifiche di aggravio di traffico sono richieste per destinazioni diverse da quella residenziale.

- **comma 15** si ritiene di confermare quanto scritto con il PO adottato

- **Art. 92**

- **comma 3:**

- **lett b seconda alinea** si ritiene di modificare quanto scritto con il PO adottato inserendo “**siano rispettate le distanze previste dalle normative vigenti**”;

- seconda lett.b) già corretta con osservazione di ufficio

- **comma 5** si ritiene di confermare la Superficie Utile (SU) di 45 mq come prevista dal Piano Operativo adottato.

Per quanto attiene la monetizzazione si ritiene possano essere introdotte delle possibilità all'interno dell'art. 31 delle NTA del PO nel seguente modo:

“A fronte di interventi di frazionamento ed addizioni volumetriche , fermo restando gli specifici divieti previsti nei singoli tessuti, nei contesti insediativi residenziali, ove sia dimostrata l'impossibilità di collocare le dotazioni di parcheggio nel resede di pertinenza dell'edificio interessato dagli interventi o in altra area limtrofa di proprietà o in disponibilità dell'avente titolo, l'Amministrazione Comunale attraverso specifica norma regolamentare può disporre di adeguate forme di monetizzazione a compensazione delle dotazioni non reperite”.

- **comma 6** si ritiene di confermare quanto scritto con il PO adottato

- **comma 7** si ritiene di confermare quanto scritto con il PO adottato specificando che le verifiche di aggravio di traffico sono richieste per destinazioni diverse da quella residenziale

- **Art. 93**

comma 5 intervento AV1

- **terzo alinea punto quarto:** si ritiene di modificare quanto scritto con il PO adottato inserendo “**siano rispettate le distanze previste dalle normative vigenti**”

- **terzo alinea punto quinto** Si ritiene confermare quanto contenuto nel PO adottato

comma 8 Si ritiene confermare quanto contenuto nel PO adottato.

- **Art. 94**

comma 6: oggetto di altre osservazioni si rimanda alla versione definitiva della norma.

comma 8 Si ritiene confermare quanto contenuto nel PO adottato.

- **Art. 95**

- **comma 5 intervento AV1**

- **terzo alinea punto quarto:** si ritiene di modificare quanto scritto con il PO adottato inserendo “**siano rispettate le distanze previste dalle normative vigenti**”;

- **comma 6:** oggetto di altre osservazioni si rimanda alla versione definitiva della norma.

Si propone di inserire le stesse correzioni apportate agli altri articoli anche se non osservate.

- **Art. 96**

comma 5 intervento AV1

- **terzo alinea punto quarto:** si ritiene di modificare quanto scritto con il PO adottato inserendo “**siano rispettate le distanze previste dalle normative vigenti**”
- **comma 6** oggetto di altre osservazioni si rimanda alla versione definitiva della norma.
- **comma 8** Si ritiene confermare quanto contenuto nel PO adottato.

- **Art. 97**

Si propone di inserire le stesse correzioni apportate agli altri articoli anche se non osservate.

comma 5 intervento AV1

- **terzo alinea punto quarto:** si ritiene di modificare quanto scritto con il PO adottato inserendo “**siano rispettate le distanze previste dalle normative vigenti**”

- **Art. 98**

comma 5 intervento AV1

- **terzo alinea punto quarto:** si ritiene di modificare quanto scritto con il PO adottato inserendo “**siano rispettate le distanze previste dalle normative vigenti**”;
- **comma 6:** oggetto di altre osservazioni si rimanda alla versione definitiva della norma.
- **comma 8** Si ritiene confermare quanto contenuto nel PO adottato.

- **Art. 99**

- **comma 6:** oggetto di altre osservazioni si rimanda alla versione definitiva della norma.
- **comma 8** Si ritiene confermare quanto contenuto nel PO adottato.

- **Art. 100**

comma 5 intervento AV1

- **terzo alinea punto quarto:** si ritiene di modificare quanto scritto con il PO adottato inserendo “**siano rispettate le distanze previste dalle normative vigenti**”;
- **comma 6:** oggetto di altre osservazioni si rimanda alla versione definitiva della norma.
- **comma 8** Si ritiene confermare quanto contenuto nel PO adottato.

- **Art. 101**

comma 6 in relazione agli interventi pertinenziali è richiesta la sostituzione della SU (superficie Utile) con SE (Superficie edificabile) .

In recepimento a quanto già controdedotto con altre osservazioni si ritiene di dover sostituire il parametro della Superficie Utile (SU) con quello della Superficie Accessoria (SA) riferibile agli interventi pertinenziali.

Si notano ripetizioni ed incongruenze tra i commi 6, 7 e 14 dell'articolo 101 tutti attinenti alla realizzazione di interventi pertinenziali.

- 1) Si ritiene che il comma 6 sia da riferirsi agli interventi consentiti per le unità residenziali esistenti all'interno dei tessuti produttivi.

Si propone di modificare il comma 6 specificando che: “Per le unità residenziali di cui al comma 5 sono consentiti...”

- 2) Si ritiene che l'ultimo rigo del comma 7 sia da riferirsi agli interventi possibili per le unità residenziali esistenti all'interno dei tessuti D3. **Anche in questo caso il parametro di riferimento non è la SU ma la SA ed andrà modificato.**

3) Al fine di evitare incongruenze con la normativa regionale in merito alla realizzazione di manufatti pertinenziali si propone di apportare la seguente modifica (in corsivo) al comma 14 quarto alinea: “manufatti pertinenziali fuori terra (tettoie, volumi tecnici e simili), aggiuntive delle consistenze legittime esistenti, permanenti o a tempo determinato, per esigenze aziendali e produttive di superficie non superiore al 20% della SE dell'edificio cui accedono *a condizione che siano realizzati all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale e che la loro volumetria aggiuntiva non superi il 20 per cento della volumetria complessiva dell'edificio del quale costituiscono pertinenza*”.

- **Art. 105**

comma 1 Si richiede che vengano aggiunte le seguenti parole: Complessi edilizi, nuclei edilizi, aggregati rurali.

Si ritiene di non dover accogliere quanto richiesto poiché nell'art 105 del PO si fa esplicito riferimento a quanto indicato con la LRT 65/2014.

- CONTRARIO

comma 3 Si richiede l'eliminazione del comma introducendo un nuovo articolo di definizioni aggiuntive rispetto a DPGR 39/R/2018 specificando se le definizioni in esso contenute valgono solo per il territorio rurale. Si ritiene di non dover accogliere quanto richiesto in quanto il comma 3 prevede già che le definizioni date riguardino solo il territorio rurale e sono aggiuntive rispetto a quelle previste dal DPGR 39/R/2018.

- CONTRARIO

alinea n. 8.): Si chiede di non usare le stesse terminologie del DPGR 39/R/2018.

Al fine di non avere equivoci interpretativi con la normativa regionale rispetto alla definizione di "complessi edilizi" si ritiene di specificare dopo le parole "gruppo di edifici o di unità immobiliari" le seguenti parole "*disciplinati dal presente Piano Operativo e suoi Allegati*".

- FAVOREVOLE

alinea n. 10 già corretto con osservazione di ufficio

- FAVOREVOLE

– Art. 106

comma 3 lett. i): è richiesto l'inserimento della seguente frase: "*promozione e ricerca scientifica a servizio delle scienze naturali e attività agricola e di allevamento finalizzato alla ricerca scientifica.*" Si ritiene di non accogliere la seguente integrazione poiché attività implicita in quelle elencate dalla lettera a) alla lettera h).

- CONTRARIO

– Art. 108

comma 1: Si richiedono delucidazioni in merito all'applicabilità di quanto disciplinato oltre che alle Aziende Agricole anche a soggetti privati e un chiarimento circa gli interventi di sistemazione ambientale al fine di capire se riferibili all'intera azienda oppure alle pertinenze degli edifici oggetto di deruralizzazione.

Come previsto da normativa regionale si fa riferimento ad entrambi i soggetti.

Si ritiene tuttavia:

- 1) correggere il titolo sostituendo la parola "aziendale" con "*ambientale*";
- 2) apportare lo stesso tipo di modifica all'ultimo rigo del comma 1;
- 3) di inserire alla seconda riga del comma 1 dopo "sono richiesti" le seguenti parole "*alle aziende agricole o ai privati*";
- 4) La pertinenza è riferita all'edificio da deruralizzare e dovrà essere individuata nell'atto d'obbligo o nella convenzione come meglio specificato nell'articolo 126 delle norme.

Comma 2: ultima alinea non si ritiene di accogliere quanto richiesto.

Comma 4: alinea n. 2 si ritiene di confermare che il progetto dovrà contenere il rilievo cartografico e fotografico delle risorse di rilevanza paesaggistica ed ambientale presenti sui terreni dell'intera azienda;

– Art. 110

comma 1 , 5, 6, 8, 11, 12, 13 si richiedono delucidazioni in merito alla mancata individuazione di sotto zone nella TAV PO0 9_1.

La TAV PO0 9_1 è già stata corretta in seguito all'osservazione d'ufficio ed è stata eliminata l'incongruenza con le norme.

- FAVOREVOLE

comma 2 terzo periodo. Si richiedono delucidazioni relativamente al tipo di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia consentiti.

Tali interventi risultano elencati al comma 4 dalla lettera a) alla lettera n) e sono stati oggetto di modifica sulla base del contributo regionale.

Si ritiene opportuno apportare una modifica al primo rigo della lettera g) sostituendo “l’installazione di segnaletica e cartellonistica “ con **“l’installazione di segnaletica ai sensi del codice della strada ed indispensabile per la sicurezza stradale”**.

Tale modifica risulta indispensabile per l'adeguamento a quanto disposto dal PIT elaborato 8B articolo 12 , punto 12.3 lettera b) punto 2.

– **Art. 111**

comma 2 lettera f): Si richiede se esiste la possibilità di edificare al di fuori del PAPMAA.

L'edificazione al di fuori del PAPMAA è disciplinata dagli artt. 118, 119, 120, 121, 123 del NTA del PO.

– **Art. 113**

comma 2 si richiedono delucidazioni relativamente all'esistenza del Valore Medio.

Si conferma che in territorio aperto sono individuati edifici di Valore medio (V) come indicato nell'articolo 132 comma 4 seconda alinea.

Si prende tuttavia atto che dovranno essere eliminate le parole “architettonico ed ambientale” all’art. 132 comma 3 lettera a), b),c), ed e). In particolare la lettera b) dovrà essere riscritta nel seguente modo: “b) edifici di valore medio (V)”;

– **Art. 115**

comma 7 lettera c): Si chiede cosa si intenda per pertinenze dei centri e dei nuclei storici in zona agricola e se per quanto concerne le fasce di rispetto fluviali si faccia riferimento a quanto indicato dal DPGR 41/R/2018.

Per centri e nuclei storici si fa riferimento a quanto indicato all'art. 66 della LRT 65/2014 e rappresentato nella tavola del Piano Strutturale PS01B. Mentre per le fasce di rispetto fluviale si fa riferimento a quelle graficizzate nella tavola PO_09.1.

Si ritiene opportuno inserire il riferimento delle diverse tavole rispetto ai vari temi nel comma di cui trattasi:

- pertinenze dei centri e nuclei storici **di cui alla tavola PS_01B e dall'art.132;**
- aree di pregio paesaggistico, aree boscate e fasce di rispetto fluviale **di cui alla tavola PO_09.1;**
- **nelle** aree cimiteriali **di cui alla tavola PS_Qc10;**
- **nelle** aree per infrastrutture di qualsiasi tipo **di cui alla tavola PS_Qc3**

– **Art. 116**

comma 5 si richiedono chiarimenti relativamente alle superfici . Il comma è già stato modificato con l'osservazione di ufficio sostituendo SU con SE

– **Art. 117**

comma 1: rispetto a quanto richiesto si intende di uso abitativo ed è già stato corretto sulla base dell'osservazione d'ufficio;

comma 2: si accoglie la richiesta di eliminare l'elencazione delle superfici minime da coltivare contenute nell'art. 5 del DPGR 63/R/2016 sostituendo quanto attualmente previsto con i seguenti contenuti:

“ Le superfici fondiari minime (unità colturale) da mantenere in produzione necessarie per consentire, mediante Programma Aziendale, la realizzazione di nuovi annessi agricoli, sono quelle stabilite dalla normativa regionale vigente”;

- FAVOREVOLE

– **Art. 118**

comma 3 : Si ritiene che quanto contenuto nel comma 3 sia esplicitato in modo comprensibile.

- CONTRARIO

comma 6 : Si chiede che le superfici vengano estese a 100 mq di SU.
Si ritiene di confermare le superfici adottate.

- CONTRARIO

Si ritiene opportuno correggere l'incongruenza riscontrata al comma 4 apportando la seguente modifica al primo rigo:

“La costruzione degli annessi ~~di cui al presente articolo~~ non collegabili alle superfici fondiari minime è consentita esclusivamente alle aziende...”

– **Art. 119**

comma 5 si evidenzia un contrasto con l'art. 110 in merito alla possibilità di realizzare manufatti agricoli e serre temporanee per un periodo non superiore a 2 anni solo nelle zone E2 e si richiede di estendere tale possibilità anche alle zone E1 nei caso sia dimostrata l'impossibilità di realizzazione in altri terreni di proprietà.

Si rileva l'incongruenza e si propone di eliminare il riferimento alla zona E2 nel Comma5 dell'art. 119 in quanto il Capo II disciplina in modo puntuale le aree del territorio rurale ove sia possibile la realizzazione di annessi.

- PARZIALMENTE FAVOREVOLE

– **Art. 120**

comma 5 si evidenzia un contrasto con l'art. 110 in merito alla possibilità di realizzare manufatti agricoli e serre temporanee per un periodo non superiore a 2 anni solo nelle zone E2 e si richiede di estendere tale possibilità anche alle zone E1 nei caso sia dimostrata l'impossibilità di realizzazione in altri terreni di proprietà.

Si rileva l'incongruenza e si propone di eliminare il riferimento alla zona E2 nel Comm5 dell'art. 119 in quanto Capo II del Titolo VII disciplina in modo puntuale le aree del territorio rurale ove sia possibile la realizzazione di annessi.

- PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Sulla base delle modifiche apportate al DPGR63/R/2016 successivamente all'adozione del PO si propone di modificare il comma 6 al fine di introdurre che la realizzazione degli annessi di cui al presente articolo è soggetta a permesso a costruire ai sensi dell'articolo 134 comma 1 della LR 65/2014 o, in alternativa, mediante segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).

“L'istallazione dei manufatti e delle serre di cui al presente articolo è soggetta a pemesso a costruire e, in alternativa, mediante segnalazione certificata di inizio attività (SCIA). Per

~~L'installazione dei manufatti e serre~~, Oltre alla documentazione richiesta dalla normativa regionale vigente deve essere contenstualmente depositata al Comune.....”

– **Art. 121**

comma 3 si evidenzia un contrasto con l'art. 110 in merito alla possibilità di realizzare manufatti agricoli e serre temporanee per un periodo non superiore a 2 anni solo nelle zone E2 e si richiede di estendere tale possibilità anche alle zone E1 nei caso sia dimostrata l'impossibilità di realizzazione in altri terreni di proprietà.

Si rileva l'incongruenza e si propone di eliminare il riferimento alla zona E2 nel Comma 3 dell'art. 119 in quanto il Capo II del Titolo VII disciplina in modo puntuale le aree del territorio rurale ove sia possibile la realizzazione di annessi.

- PARZIALMENTE FAVOREVOLE

comma 4 si richiede che venga incrementata l'altezza al culmine delle serre attualmente prevista di 3,00 ml.

Non si ritiene accogliere quanto richiesto dal momento che il PO prevede la possibilità di incremento di tale altezza per particolari tipi di colture.

- CONTRARIO

comma 15 si accoglie l'eliminazione del comma 7 in quanto ripetitivo del comma 15

- FAVOREVOLE

Sulla base delle modifiche apportate al DPGR63/R/2016 successivamente all'adozione del PO si propone:

1- di modificare il comma 1 settimo alinea inserendo successivamente a “Manufatti prefabbricati” le parole “di semplice installazione”;

2- di inserire al comma 5 l'altezza massima delle tettoie e, in analogia a quanto previsto dalla normativa regionale per i manufatti prefabbricati, prevedere l'installazione di più tettoie purchè non venga superata la superficie coperta di 30 mq. Si propone di introdurre:

“ L'altezza massima consentita è 3,00 ml fatte salve particolari necessità per le quali l'altezza sarà valutata rispetto al caso specifico. Nel caso di installazione di più tettoie dalla stessa azienda agricola la somma delle relative superfici coperte non deve essere superiore a 30 mq”.

3- di modificare il comma 6 nel modo seguente:

“ I manufatti prefabbricati di semplice installazione dovranno avere una superficie calpestabile massima pari ad 80 mq ed un'altezza utile massima di 3,00 ml. Nel caso di installazione di due o più manufatti da parte della stessa azienda agricola, la somma delle relative superfici calpestabili non deve essere superiore ad 80 mq.”

4-di modificare il comma 8 al fine di introdurre che la realizzazione degli annessi di cui al presente articolo è soggetta a permesso a costruire ai sensi dell'articolo 134 comma 1 della LR 65/2014.

“L'istallazione dei manufatti di cui al presente articolo è soggetta a pemesso a costruire. Per ~~l'installazione dei manufatti e serre~~, Oltre alla documentazione richiesta dalla normativa regionale vigente deve essere contenstualmente depositata al Comune.....”

– **Art. 122**

Comma 3: Viene chiesto di specificare il tipo di superficie e viene proposto il parametro della superficie coperta.

Si ritiene di accogliere quanto richiesto sostituendo la superficie lorda con “*superficie coperta*”.

- FAVOREVOLE

Comma 4: Viene chiesto di sostituire il parametro dell'altezza massima con quello dell'altezza utile. Si ritiene di accogliere quanto richiesto sostituendo l'altezza massima con “*altezza utile*”.

Si propone, in allineamento con quanto previsto dal Regolamento edilizio, di prevedere un'altezza utile di 2,60 ml;

- FAVOREVOLE

Comma 5. Si propone di eliminare il comma 5 in quanto la disciplina delle recinzioni delle colture ortive è contenuto all'articolo 145;

Sulla base delle modifiche apportate al DPGR63/R/2016 successivamente all'adozione del PO si propone di introdurre all'inizio del comma 1 la seguente frase:

“Fatte salve le specifiche limitazioni date dalla presente disciplina al Titolo VII, capo II per le zone agricole E1, E2 ed E3”

– **Art. 123**

Comma 3 quinta alinea: si accoglie quanto richiesto e si inseriscono le parole “*superficie coperta*” dopo 8mq e dopo 4 mq.

- FAVOREVOLE

Comma 3 sesta alinea: dopo 30mc si ritiene di inserire le parole “*Volume Totale*”

Comma 4: non si ritiene di inserire la sigla HU come richiesto poiché si ritiene corretto il riferimento all'altezza massima intendendo l'altezza nel punto più alto.

- CONTRARIO

Comma 8: per quanto riguarda gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici si ritiene di inserire il riferimento alla tavola PS.01B. “*così come individuati dalla tavola PS.01B nonché dall'art. 132*”.

Si propone di eliminare l'incongruenza riscontrata al comma 2 terza riga eliminando le parole “~~nonché alla protezione di fondi~~”

– **Art. 126**

comma 5: non si ritiene di accogliere quanto richiesto in quanto conforme alla normativa vigente;

- CONTRARIO

comma 7: non si ritiene di accogliere quanto richiesto;

- CONTRARIO

comma 9: si richiede la sostituzione di “*pertinenza edilizia*” con “*aree di pertinenza dell'edificio e dei complessi di edifici*”.

Si ritiene di non accogliere quanto richiesto ma si propone l'eliminazione della parola “*edilizia*”.

- FAVOREVOLE

– **Art. 131**

Comma 1 prima alinea, si richiede la sostituzione della terminologia “*Edifici, Nuclei, Aggregati e Complessi*” con “*Edifici sparsi, Nuclei Rurali, Aggregati e Complessi Edilizi*”.

La terminologia di cui all'osservazione è già stato oggetto di correzione sulla base dell'osservazione d'ufficio.

- FAVOREVOLE

– **Art. 132**

Comma 3 secondo rigo: si chiede di modificare “*categoria*” con “*classe*”.

Si propone di sostituire “~~di una specifica categoria~~” con “*gli elementi di valore*”

- **Comma 3 lettera d)** si accoglie la richiesta modificando “edifici compatibili con l'ambiente (CCA)” con “*edifici compatibili con l'ambiente (CC)*” . Ciò per una conformità a quanto riportato nelle schede degli edifici.
 - FAVOREVOLE

Si ritiene di dover apportare la medesima modifica a tutti gli articoli in cui è presente la dicitura di cui sopra.

Comma 4 seconda alinea quinto punto, grassetto già inserito con osservazione di ufficio.

- FAVOREVOLE

Comma 14 lettera e): già stato oggetto di correzione sulla base dell'osservazione d'ufficio.

- FAVOREVOLE

Comma 17: già stato oggetto di correzione sulla base dell'osservazione d'ufficio.

- FAVOREVOLE

Comma 19: Non si parla di schedatura dei complessi ma di schedatura degli edifici. Al fine di eliminare qualsiasi fraintendimento si propone di inserire il riferimento all'Allegato 5. “..schedatura *di cui all'Allegato 5* nel modo seguente.”

- PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Per quanto attiene a quanto altro osservato si fa presente che è già stato oggetto di correzione sulla base dell'osservazione d'ufficio.

- FAVOREVOLE

Comma 24: Si ritiene di confermare “Ambito” anziché inserire “Area” come richiesto in quanto i due concetti sono riferiti a dimensioni e contenuti diversi. L'Ambito fa riferimento anche a concetti di tipo paesaggistico ed è conforme alla terminologia usata dall'art. 66 della LR 65/2014.

- FAVOREVOLE

Comma 32: Quanto osservato è già stato oggetto di correzione sulla base dell'osservazione d'ufficio.

Comma 35: Quanto osservato è già stato oggetto di correzione sulla base dell'osservazione d'ufficio.

Comma 38: Quanto osservato è già stato oggetto di correzione sulla base dell'osservazione d'ufficio.

Comma 40: Quanto osservato è già stato oggetto di correzione sulla base dell'osservazione d'ufficio.

- **Art. 133**

Quanto osservato è stato oggetto di altre osservazioni si rimanda pertanto alla versione definitiva della norma.

- **Art. 140**

Comma 2: Si propone di rivedere la norma in quanto, consentire la realizzazione di una sola opera a carattere sportivo per ogni edificio o complesso edilizio comporta una sorta di “mercato delle autorizzazioni” tra privati.

Gli interessi privatistici non possono influenzare le scelte pianificatorie dell'amministrazione che si basano su interessi pubblici da ritenersi prevalenti come la conservazione delle risorse, la tutela del paesaggio e la tutela degli insediamenti.

- CONTRARIO

Comma 4: Quanto osservato è già stato oggetto di correzione sulla base dell'osservazione d'ufficio.

- **Art. 142**

Comma 2 terzo rigo : Si chiede di definire cosa si intende per unità pertinenziale.

Si propone di sostituire “~~unità pertinenziali~~” con “*pertinenze*”.

- PARZIALMENTE FAVOREVOLE

- **Art. 145**

Comma 1 terzo rigo: si richiedono delucidazioni in merito alla possibilità di realizzare recinzioni per necessità di sicurezza delle abitazioni.

In accoglimento dell'osservazione si propone di inserire (in corsivo) le seguenti modifiche al comma 1:

“ Nel territorio rurale, fatte salve le limitazioni date dalle presenti norme *e dalle altre normative di settore vigenti*, è vietata la recinzione di terreni agricoli e forestali, *fatti salvi i casi disciplinati dalle presenti norme* ~~fatto salvo dove consentite dalle presenti norme, per necessità di sicurezza per le abitazioni, le colture e gli animali.~~

- FAVOREVOLE

Comma 2 settima alinea secondo rigo: si richiedono delucidazioni in relazione alle “aree di pertinenza edilizia”.

Dalla lettura del comma 2 sono emerse alcune incogruenze e ripetizioni che si ritiene opportuno correggere al fine di renderne più chiara l'applicazione riscrivendolo nel modo seguente:

“2. Le recinzioni sono consentite per:

- *la realizzazione di “fondi chiusi” previsti ai sensi della normativa faunistico-venatoria;*
- *per la protezione dalla fauna selvatica di vigneti, frutteti ed oliveti;*
- *per necessità di sicurezza di attività collocate in territorio aperto;*
- *per la protezione di colture ortive;*
- *per la protezione degli animali nonché dei loro allevamenti;*
- *per la protezione delle aree di pertinenza urbana degli edifici esistenti in territorio aperto;*
- *per la protezione di infrastrutture, impianti tecnologici sia pubblici che privati.”*

Art. 146

- **comma 1:** è stato oggetto di altre osservazioni e sarà corretto.

- Favorevole

- **comma 7:** la norma parla di modifiche sostanziali. Si ritiene di non modificare quanto già adottato.

- Contrario

- **comma 9 :** è stato oggetto di altre osservazioni e sarà corretto.

- Favorevole

- **comma 10:** è stato oggetto di altre osservazioni e sarà corretto.

- Favorevole

- **comma 11:** è stato oggetto di altre osservazioni e sarà corretto.

- Favorevole

- **comma 12:** è stato oggetto di altre osservazioni e sarà corretto.

- Favorevole

- **comma 17:**

a) Viene richiesto di eliminare quanto contenuto nell'ultima frase del penultimo capoverso da “manutentivi” a “d'uso” aggiungendo il testo seguente: *“fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia di cui all'articolo 134, del comma 1, lettere h) ed l) della LR 65/14, comprensivo delle deroghe previste dalla stessa legge all'art. 140. L'Amministrazione potrà valutare un Indice di Edificabilità Fondiaria (IF) caso per caso, consentendo o meno il decollo della SE eccedente calcolata con le modalità di cui all'art. 14, comma 2, lett. b.”*

La disciplina dei decolli ed atterraggi è contenuta nell'articolo 147 e non può essere prevista in aree diverse da quelle previste dalle specifiche schede. Considerato che è interesse dell'Amministrazione l'attuazione delle azioni previste dalle singole schede non si ritiene accoglibile consentire interventi diversi da quelli previsti dalle schede stesse.

- Contrario

b) Si propone di eliminare tutto l'ultimo periodo evidenziato in giallo.

Considerato che l'esecuzione degli interventi in elenco potrebbe comportare conseguenti difficoltà per l'esecuzione delle schede si ritiene di non modificare quanto contenuto nelle norme adottate.

- Contrario

Si evidenzia una ripetizione nel comma 17 si propone di eliminare “ ~~all'ottenimento dei relativi atti autorizzativi o all'approvazione del Progetto unitario di intervento ovvero del Piano Urbanistico Attuativo~~” tra il terzo e quarto rigo.

Art. 147

- **comma 1:** si chiede di inserire “derivanti dall'attuazione dei “Progetti Norma” (PN) di cui all'All. 1 delle NTA, sono..” e di modificare il testo dell'Allegato 1 inserendo dopo “Trasformazione” anche le parole “*completamento e AREE PEQ*”.

Quanto richiesto è già esplicitato al conclusione del comma. L'Allegato 1 nello specifico indice contiene già il riferimento puntuale a quali siano le aree di atterraggio. Non si ritiene accogliere quanto richiesto.

- Contrario

Art. 151

- **comma 3 terzo capoverso.** Viene richiesto di eliminare la parte evidenziata in quanto la LR 41/2018 ha fatto salvo le pratiche edilizie presentate prima dell'efficacia della legge.

Il comma riporta quanto disciplinato dal comma 4 della LR 65/2014 e s.m.i e non può essere modificato. Quanto contenuto all'art. 17 della LR 41/2018 fa specifico riferimento al tipo di indagini da effettuare ed è espressamente riferito ai contenuti della norma stessa.

- Contrario

- **comma 3 quarto capoverso.** Viene richiesto di eliminare la parte evidenziata in quanto la LR 41/2018 ha fatto salvo le pratiche edilizie presentate prima dell'efficacia della legge.

La SCIA, ai sensi dell'articolo 145 comma 2 lettera a) deve contenere una relazione del progettista abilitato che asseveri la conformità degli interventi ed opere da realizzare agli strumenti della pianificazione urbanistica comunale adottati o approvati. Essa, al momento della sua presentazione costituisce inizio lavori.

Se tuttavia i lavori non vengono effettivamente iniziati contestualmente alla presentazione, come per le fattispecie di cui all'art. 147 della LR 65/2014, in caso dell'entrata in vigore di nuove previsioni, i lavori e le dichiarazioni dovranno essere conformi alle nuove normative. Si ritiene pertanto non accogliere quanto richiesto mantenendo le norme come adottate.

- Contrario

Art. 154

Viene chiesto di eliminare il riferimento alla bozza dell'ultimo capoverso.

Si accoglie quanto richiesto in quanto trattasi di errore materiale. Sarà eliminato.

- Favorevole

Esaminate con attenzione le norme avendo riscontrato alcune incoguenze, si propongono le ulteriori correzioni:

Art. 151 comma 5

Le aree, in assenza di una nuova pianificazione, sono da considerarsi come aree non pianificate. Allineandosi a quanto previsto dall'art. 105 della LR 65/2014 si propone di consentire, oltre agli

interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche gli interventi di restauro e risanamento conservativo senza mutamento delle destinazioni d'uso o aumento del numero delle unità immobiliari.

Inserendo dopo la parola “straordinaria” il seguente testo:

“gli interventi di restauro e risanamento conservativo senza mutamento delle destinazioni d'uso o aumento del numero delle unità immobiliari”.

Art. 153 comma 1

In allineamento con i contenuti dell'art. 105 della LR 65/2014 richiamato e al fine di eliminare alcune incongruenze si propone di modificare l'ultimo periodo nel modo seguente:

“In esse sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza mutamento delle destinazioni d'uso o aumento del numero delle unità immobiliari”.

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme si accoglie quanto proposto sia dal progettista con le ulteriori proposte della Commissione.**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme proponendo ulteriori correzioni**

Attraverso il proprio lavoro la Commissione propone:

- Art. 31: inserire al comma 3 la specifica “garantendo un posto per ogni unità immobiliare”.
- Art. 43 comma 1 lettera b): inserire dopo “dà atto”, “fatto salvo quanto disciplinato dall'art.29”
- Art. 73- comma 4 REV1: prevedere la possibilità di realizzare cantine al di sotto del sedime con accesso dai vani superiori e consentire il miglioramento della salubrità dei locali accessori esistenti. Senza che gli interventi comportino alterazioni tipologiche e garantiscano la stabilità dell'edificio.
- Art. 73 – comma 5 REV2: prevedere la possibilità di realizzare cantine al di sotto del sedime con accesso dai vani superiori e consentire il miglioramento della salubrità dei locali accessori esistenti. Senza che gli interventi comportino alterazioni tipologiche e garantiscano la stabilità dell'edificio.
- Considerato quanto sopra detto propone di accogliere l'eliminazione del divieto di realizzare cantine e vani accessori interrati previsti ai seguenti articoli:
 - ex art. 84 comma 18 ora art. 84bis comma 1 (Centri Storici): Eliminare porzione titolo relativa a cantine e vani accessori ed eliminare il primo rigo.
 - art. 86 comma 5 (S1): Eliminare primo rigo.
 - art. 87 comma 3 (S2): Eliminare primo rigo del secondo periodo.
 - art. 88 comma 5 (S3): Eliminare il comma 5.
- Art. 87 comma 5 quarto alinea – In accoglimento di quanto osservato si propone di sostituire il testo adottato nel seguente modo: “...ovvero che la funzione arrechi un aggravio sostenibile in termine di traffico e posti auto presenti nella zona”. Inserire un nuovo alinea trasferendo la prescrizione relativa alle attività rumorose non compatibili contenuta nel comma 10.
- Art. 87 comma 10 – Si propone l'eliminazione del penultimo periodo relativo ai cambi di destinazione d'uso in quanto ripetitivo del comma 5 quarta alinea.
- Art. 88 comma 14: Si propone di spostare gli ultimi due periodi nel comma 8. Contestualmente modificare l'ultima parte dell'ultima frase del primo periodo nel seguente modo: “...ovvero che la funzione arrechi un aggravio sostenibile in termine di traffico e posti auto presenti nella zona”;
- Art. 88 comma 9: Si propone di introdurre, in analogia all'art. 87 la possibilità di installare impianti da fonte rinnovabile sul pergolato all'interno dei resedi riportando lo stesso testo.
- Art. 89 comma 8 – Si propone di inserire al quarto alinea, dopo le parole igienico-sanitarie: “da parte degli enti competenti come previsto dalle normative vigenti”;

- Art. 89 commi 14 e 15: Si propone di spostare nel comma 8. Contestualmente modificare l'ultima parte dell'ultima frase del comma 14 nel seguente modo: "...ovvero che la funzione arrechi un aggravio sostenibile in termine di traffico e posti auto presenti nella zona";
- Art. 89 comma 9: Si propone di introdurre, in analogia all'art. 87 la possibilità di installare impianti da fonte rinnovabile sul pergolati all'interno dei resedi riportando lo stesso testo;
- Art. 90 comma 15: Si propone di spostare gli ultimi due periodo nel comma 10 e contestualmente modificare l'ultima parte dell'ultima frase del primo periodo nel seguente modo: "...ovvero che la funzione arrechi un aggravio sostenibile in termine di traffico e posti auto presenti nella zona"
- Art. 90 comma 11: Si propone di introdurre, in analogia all'art. 87 la possibilità di installare impiantida fonte rinnovabile sul pergolati all'interno dei resedi riportando lo stesso testo.
- Art. 91 comma 9: Si propone di introdurre, in analogia all'art. 87 la possibilità di installare impianti da fonte rinnovabile sul pergolati all'interno dei resedi riportando lo stesso testo.
- Art. 91 comma 15: Si propone di spostare nel comma 8. Inserire un nuovo alinea al fine di inserire la prescrizione relativa alle attività rumorose come in tutti gli altri tessuti.
- Art. 92 comma 3 lettera b): Si propone di eliminare la prescrizione di realizzare balconi per i tessuti T4 condizionando la loro realizzazione al corretto inserimento architettonico con l'edificio sul quale verranno realizzati. Modificando il primo alinea: "sia studiato il corretto inserimento architettonico con l'edificio e con la composizione del prospetto e siano posizionati su prospetti secondari";
- Art. 92 comma 7: Si propone di modificare l'ultima frase con "...che la funzione arrechi un aggravio sostenibile in termine di traffico e posti auto presenti nella zona";

In merito all'articolo 108 comma 4 secondo alinea: la Commissione propone di sostituire "rilievo cartografico e fotografico" con "rappresentazione cartografica e rilievo fotografico".

In merito all'articolo 118 :

- comma 7 la Commissione propone di consentirne la realizzazione anche in muratura con requisiti di ecocompatibilità e di eliminare il riferimento all'altezza "massima".
- comma 4 la Commissione propone di eliminare l'elenco rimandando alla normativa regionale vigente;
- ove ricorra "centri e nuclei storici" specificare che si tratta dei centri storici e dei nuclei storici di complessi, nuclei ed aggregati.

In merito all'articolo 122 comma 4: La Commissione propone di modificare l'altezza prevista da 2,50 a 2,60 ml.

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.
FAVOREVOLI n.
CONTRARI n.
ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 169 (prot. 13956/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

1. venga modificato il comma 9 dell'art. 140 delle NTA del PO al fine di condizionare la fattibilità di una piscina al livello di pericolosità geologica solo ai casi in cui si abbia pericolosità superiore od uguale a quella Elevata proponendo la seguente modifica:

“Le piscine con altezza massima del livello dell'acqua, a partire dal fondo, non inferiore, in nessun punto, ai due metri, non possono essere realizzate in aree ove vi sia riconosciuta pericolosità idraulica o geologica elevata o molto elevata”;

2. venga limitata a 500 mq la superficie minima del resede pertinenziale per consentire la realizzazione di una piscina condizionandola, piuttosto, alle dimensioni volumetriche del manufatto stesso ovverosia, altresì, in relazione alla dimensione della/e unità immobiliare/i da servire.

Proposta di controdeduzione del progettista

Per quanto riguarda il punto 1):

Il comma 9 dell'articolo 140 è stato oggetto di varie osservazioni. Si ritiene accoglibile dover specificare che la fattibilità della piscina viene condizionata solo in presenza di **“pericolosità geologica molto elevata G4”**.

Si propone di modificare conseguentemente il comma 9.

- **PARZIALMENTE FAVOREVOLE**

Per quanto riguarda il punto 2):

Non si comprende se tale limite dimensionale sia da intendersi applicabile ai tessuti urbani storici TS oppure al territorio aperto.

Le norme adottate consentono di realizzare piscine dei tessuti TS/S1 con resedi catastali non inferiori a 800mq. Per quanto riguarda la realizzazione di piscine in territorio aperto non si ritiene dover dare un limite dimensionale in riferimento al resede pertinenziale che dovrà accogliere il manufatto al fine di consentire il miglior inserimento nel paesaggio limitando il più possibile alterazioni morfologiche dei terreni.

- **CONTRARIO**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 170 (prot. 13960/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PS e PO)

L'osservazione chiede che:

1- venga rivista la perimetrazione del territorio urbanizzato contenuta nella tavola PS_PO_2.5 e PS_PO_2.5.1 del Piano Strutturale relativamente alle aree adiacenti alla chiesa di Santa Cecilia a Decimo ampliandolo leggermente verso valle e riducendolo nella zona est.

2- vengano individuati diversamente i resedi appartenenti alla Parrocchia di Decimo (zona CU) rispetto ai resedi di riferimento alle abitazioni in uso a privati ma di proprietà dell'Istituto Diocesano per il sostentamento del clero.

L'osservazione propone di riconoscere le aree di pertinenza della parrocchia come CU e le aree di pertinenza di proprietà dell'IDSC come V4.

Proposta di controdeduzione del progettista

Il perimetro contenuto nel Piano Strutturale definito intorno agli immobili esistenti presso la Pieve di Decimo è coerente con quanto disciplinato dall'art. 4 della L.R. 65/2014 e s.m.i e con i criteri contenuti nella Relazione Generale del PS. Le modifiche proposte con l'osservazione si pongono in contrasto a quanto sopra detto.

Prendendo atto dell'esatta individuazione delle diverse pertinenze provvederemo a correggere l'elaborato del Piano Operativo PO_PO01 e PO:PO02 del Capoluogo relativamente ai resedi appartenenti alla Parrocchia di Decimo con l'indicazione "CU" e all'Istituto Diocesano con l'indicazione "V4".

• PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Parere della Giunta Comunale

- Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 171 (prot. 13963/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PS e PO)

L'osservazione chiede che:

vengano corrette le tavole dei centri storici del Piano Operativo e del Piano Strutturale in quanto in tutte è stato erroneamente indicato le zone a verde come “verde pubblico sportivo” anziché come verde privato come giustamente indicato nel RUC.

Proposta di controdeduzione del progettista

Prendiamo atto dell'osservazione.

La legenda delle tavole PO_10.1 e PO_10.2 del Piano Operativo adottato relative ai centri storici presenta alcuni errori già evidenziati dall'osservazione del Servizio Urbanistica ed Edilizia n.164 e da altre osservazioni.

I contenuti della tavola dovranno essere opportunamente denominati in legenda sulla base della disciplina del Piano Operativo agli articoli 16, 17, 18, 19, 20 e 85.

- **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 172 (prot. 13964/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

1. venga modificato il comma 21 dell'art. 84 delle NTA del PO al fine di consentire la possibilità per i fabbricati ricadenti in Centro Storico e soggetti al 1° grado di intervento (come quello di proprietà), di poter effettuare il cambio di destinazione in civile abitazione anche al piano terreno, analogamente a quanto già previsto per gli edifici classificati S1 di cui all'Art. 86 punto 9 delle stesse NTA;
2. venga modificato il comma 23 dell'art.84 delle NTA del Po affinché sia specificato dove sia possibile ricostruire l'edificio incongruo di cui alla particella 226 del Foglio di mappa catastale 42 nel caso di sua demolizione e ricostruzione. Tale edificio ad uso magazzino/rimessaggio agricolo se lasciato nella sua attuale posizione costituirebbe forte penalizzazione nei confronti del fabbricato principale, sempre di proprietà, in caso di suo recupero ad destinazione abitativa.

Proposta di controdeduzione del progettista

In merito al punto 1:

Il cambio di destinazione d'uso del piano terra a fini abitativi di edifici esistenti nei centri storici è stato oggetto di altre osservazioni. Preso atto che gli edifici sono prevalentemente arretrati dalla pubblica via e dotati di proprio resede, si ritiene accoglibile la richiesta di consentire il cambio di destinazione d'uso al piano terra.

Si propone di apportare le seguenti modifiche all'articolo 84 comma 21 delle NTA del Piano Operativo:

“a.1 residenziale con funzione abitativa nei seguenti casi:

- in unità immobiliari nate originariamente con usi abitativi anche al piano terra, previa dimostrazione mediante ricerca storica (~~ove per ricerca storica si intende la planimetria di impianto catastale del 1939~~);
- qualora il cambio di destinazione d'uso sia contestuale ad ~~compresa in~~ interventi comportanti ampliamento di unità residenziali esistenti, ~~purché non associato a frazionamento, anche operato in un momento successivo;~~
- ~~in caso di soddisfacimento di comprovate e permanenti difficoltà motorie di cittadini residenti nella stessa unità immobiliare.~~
- *l'unità oggetto di intervento non sia adibita garage/autorimessa.*

Dovranno essere studiati i prospetti al fine di proporre soluzioni congrue alle caratteristiche storico-architettoniche e storico-testimoniali degli edifici nonché degli accorgimenti atti ad evitare l'introspezione dalla pubblica via/pubblico passaggio. I progetti dovranno essere preventivamente esaminati dagli uffici comunali e dalla Commissione per il paesaggio

Nel caso in cui la destinazione residenziale interessi interi edifici configurabili come unità immobiliari indipendenti, è consentito il contestuale cambio di destinazione dell'intero edificio comprensivo del piano terra, se utile a realizzare un'unica unità abitativa”.

In merito al punto 2 :

Il comma 23 dell'art.84 disciplina gli interventi di riordino e valorizzazione dei resedi ricadenti in tessuto storico al fine di consentire la demolizione e ricostruzione di volumi legittimi ma realizzati con materiali incongrui rispetto al tessuto del centro storico. Gli edifici che possono essere demoliti devono essere ricostruiti all'interno del resede dell'immobile di cui costituiscono pertinenza.

Si verifica tuttavia che anche il comma 12 dell'articolo 85 (7° grado di intervento) disciplini lo stesso tipo di intervento.

Fermo restando che i verdi nel centro storico, sulla base delle modifiche proposte in altre osservazioni, non saranno individuati come V5 ma avranno un'individuazione coerente alla denominazione data nelle tavole dei centri abitati, si ritiene opportuno correggere la ripetizione normativa del comma 23 dell'art. 84 e comma 12 dell'articolo 85 in quanto potrebbe comportare confusione nell'applicazione.

Si propone di eliminare il comma 12 dell'articolo 85 e di riscrivere il comma 23 dell'articolo 84 nel modo seguente:

“Al fine di sanare situazioni di disordine urbanistico ed architettonico dovuto all'esistenza di manufatti pertinenziali o superfetazioni privi di grado di intervento, realizzati legittimamente nel tempo anche con strutture precarie e con materiali scadenti nei resedi o nei verdi privati esistenti all'interno dei tessuti storici, sono consentiti, nel rispetto delle distanze previste dalle normative vigenti, interventi di demolizione e demolizione con contestuale ricostruzione senza incremento delle superfici e dei volumi legittimi con forme e materiali coerenti con il tessuto storico di appartenenza con progettazione estesa a tutto il resede. La loro ricostruzione potrà avvenire nel resede di appartenenza estendendo la progettazione a tutto il resede in caso di aree di valore ambientale.

E' ammessa l'introduzione di alberature e vegetazione purchè progettata con caratteristiche di compatibilità in integrazione all'impianto originario.

L'Amministrazione Comunale può intimare ai proprietari di aree abbandonate, impropriamente utilizzate o non adeguatamente mantenute, di procedere alla loro riqualificazione formale e funzionale per fini di sicurezza ed i pubblico decoro”.

Dalle verifiche fatte risulta che non sia stato attribuito nessun grado di intervento all'annesso agricolo di cui all'osservazione. Preso atto che dalle dimensioni e dalla funzionalità tale manufatto non possa essere considerato pertinenziale rispetto all'edificio principale si ritiene necessaria l'attribuzione di un grado di intervento.

Verificato che l'immobile è stato realizzato alla fine degli anni '70 risulta congrua l'attribuzione del 5° grado di intervento.

Preso atto di quanto richiesto con l'osservazione, verificate le caratteristiche storiche ed architettoniche degli edifici esistenti nei centri storici ai quali è stato attribuito il 5° grado di intervento si ritiene possa essere introdotta la possibilità di eseguire interventi di ristrutturazione ricostruttiva RED2 al fine di migliorare il loro inserimento nel contesto storico di appartenenza.

Si propone quindi di modificare l'articolo 85 comma 10 introducendo al 5° grado di intervento gli interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva senza incremento di volumetria (RED2) così come disciplinata dall'art. 73 comma 10 delle NTA del PO.

- **PARZIALMENTE FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme accogliendo quanto proposto**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 173 (prot. 13965/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

vengano realizzati nuove aree destinate a parcheggio pubblico lungo Via Decimo e Via Don Gino Gamannossi al fine di evitare la sosta lungo la strada.

Proposta di controdeduzione del progettista

Le opere pubbliche che l'Amministrazione Comunale ha previsto di realizzare nel quinquennio di validità del Piano Operativo adottato sono quelle già rappresentate dagli elaborati del Piano.

Fatte salve le verifiche di fattibilità dell'intervento relativamente alle pericolosità ed alle infrastrutture presenti nell'area proposta, nonché le verifiche necessarie al corretto inserimento paesaggistico dell'intervento ricadente all'interno di aree vincolate ai sensi del Codice del Paesaggio, l'eventuale accoglimento dell'osservazione da parte dell'Amministrazione Comunale, comporterà le necessarie verifiche finalizzate all'adozione o ripubblicazione della nuova previsione.

Si rimanda al Consiglio Comunale la decisione in merito alla presente osservazione.

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 174 (13975/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga inserito nell'articolo 76 delle NTA del PO relativamente alla sostituzione edilizia e per i tessuti T1 e T2 il seguente comma relativo agli edifici condonati:

“ Per gli edifici posti nel territorio urbanizzato, oggetto di condono edilizio e caratterizzati dalla presenza di materiali precari e fatiscenti, sono ammessi gli interventi di sostituzione edilizia AV4, con gli ampliamenti previsti per i vari tessuti o in alternativa il recupero integrale del volume esistente anche con contestuale cambio d'uso al fine di renderli abitabili”.

Proposta di controdeduzione del progettista

L'articolo 76 delle NTA del PO disciplina in via generale gli interventi di sostituzione edilizia e non può quindi contenere norme riguardanti specifici tessuti.

Le norme del PO consentono per i tessuti contemporanei con tipologia T1 e T2 interventi di sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione totale con incremento del 25% della Superficie Utile (SU) demolita.

Il parametro urbanistico di riferimento per le valutazioni urbanistiche antecedemente la LR 1/2005 era il volume ma successivamente il parametro è stata la SUL. Con il DPGR 39/R/2018 i parametri sono stati modificati introducendo la SE e la SU.

Gli interventi di nuova costruzione che recupero di edifici esistenti (anche se condonati) devono essere valutati facendo riferimento ai parametri urbanistici vigenti.

Nono è accoglibile la richiesta di utilizzare il parametro del volume calcolato al momento del rilascio del condono.

Sono state verificate alcune incongruenze delle norme relative all'intervento di sostituzione edilizia che si ritiene opportuno correggere:

- 1) aggiungere agli articoli ove si fa riferimento alla sostituzione edilizia AV4/SOV il riferimento agli edifici esistenti ai fini della demolizione e ricostruzione.**
- 2) Aggiungere all'art.94 comma 5 all'intervento di sostituzione edilizia il riferimento alla tipologia T1;**
- 3) Aggiungere all'art.97 comma 5 all'intervento di sostituzione edilizia il riferimento alla tipologia T1;**
- 4) Aggiungere all'art.100 comma 5 all'intervento di sostituzione edilizia il riferimento alla tipologia T2;**

- CONTRARIO**

Parere della Giunta Comunale

- Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 175 (prot. 13976/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

sia corretta la classificazione del verde privato nei centri storici che in legenda risulta verde pubblico V5 classificandolo verde privato.-

Proposta di controdeduzione del progettista

Prendiamo atto dell'osservazione.

La legenda delle tavole PO_10.1 e PO_10.2 del Piano Operativo adottato relative ai centri storici presenta alcuni come già evidenziati dall'osservazione del Servizio Urbanistica ed Edilizia n.164.

I contenuti della tavola dovranno essere opportunamente denominati in legenda sulla base della disciplina del Piano Operativo agli articoli 16, 17, 18, 19, 20 e 85.

- PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 176 (13977/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga declassato il valore attribuito al fabbricato Fienile (edificio B) della scheda degli edifici in territorio aperto n. 5118, da Valore Medio a Valore Nullo.

Questo perchè il fabbricato è ormai in gran parte crollato e privo di copertura ed in quanto, fin dall'epoca della schedatura il valore attribuito non era congruo per il suo linguaggio architettonico.

Proposta controdeduzione del progettista

Dalla documentazione fotografica allegata è possibile verificare che l'immobile, in pessimo stato di conservazione a causa dell'abbandono, conserva tuttavia elementi tipologici tipici dell'architettura rurale tipica del territorio.

E' stato eseguito un sopralluogo al fine di valutare accuratamente lo stato di conservazione e le caratteristiche architettoniche dell'immobile. La documentazione è stata esaminata dalla Commissione Comunale per il paesaggio che ha ritenuto congruo attribuire al fienile, edificio B della scheda 5118 il valore compatibile con il contesto ambientale (CCA).

- PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 177 (13978/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PS e PO)

L'osservazione chiede che:

- 1- che venga inserito il resede dell'abitazione di proprietà all'interno del perimetro del territorio urbanizzato;
- 2- che l'edificio colorato in giallo nell'osservazione sia eliminato dalla zonizzazione del centro storico ed inserito nella zonizzazione dei tessuti storici S6 in quanto realizzato in epoca successiva al 1954;
- 3 – di individuare un'area di pertinenza del fabbricato di almeno 10 metri di distanza dal fabbricato al fine di poter realizzare garages interrati ai sensi della L122/89;
- 4- che sia inserita nelle norme del Piano Operativo una nuova previsione che consenta una nuova costruzione di un edificio a destinazione abitativa di un piano fuori terra di mq 115 circa di superficie addossato all'edificio esistente di proprietà;

Proposta di controdeduzione del progettista

Rispetto al punto 1)

1- Verificate le particelle evidenziate con lo stato dei luoghi e la documentazione fotografica allegata risulta che l'area della particella 87 sia perimetrata e utilizzata come orto.

Si ritiene che possa essere inserita all'interno del perimetro del centro storico come area a verde V4.

Tale modifica, risulta coerente con i criteri dati dal Piano Strutturale per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato. Si ritiene quindi che debba essere conseguentemente modificata la tavola del Piano Strutturale denominata PS_P02.3_Invarianti_Insed_Nord.

- FAVOREVOLE

Rispetto al punto 2)

Dall'analisi delle tavole l'edificio esistente di cui trattasi non risulta graficizzato negli elaborati del Centro Storico mentre risulta presente come tessuto TS/CS delle tavole PO_PO01 e 02 dei Centri Urbani.

Dall'analisi dell'edificio limitrofo si ritiene che le caratteristiche architettoniche dell'edificio rispetto agli altri edifici vicini siano simili. Si ritiene pertanto necessario modificare la tavola PO_PO10.1_CentriStorici_Capoluogo inserendo l'edificio con terzo grado di intervento.

- PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Rispetto al punto 3)

Non è ben comprensibile la rappresentazione grafica inoltre l'area al momento non ha accesso. Via delle Casacce risulta in un primo tratto di proprietà pubblica, successivamente è privata: Per il tratto ricadente in aree agricole, risulta un semplice percorso rurale.

L'individuazione delle aree di pertinenza degli edifici non è di competenza né del Piano Operativo né del Piano Strutturale.

- NON PERTINENTE

Rispetto al punto 4)

L'area ricade in vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del Dlgs. 42/2004 (DM 31/05/2001) e all'interno del Centro Storico del Capoluogo.

Il Piano Paesaggistico Regionale non ammette previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato e prescrive la conservazione dello skyline degli insediamenti storici di crinale mantenendo la relazione spaziale, funzionale e percettiva tra nucleo di crinale e paesaggio agrario circostante storicamente strutturante il contesto.

L'area, di crinale, si affaccia direttamente sulla campagna agricola ed è estremamente visibile da punti di vista significativi del territorio.

Le norme Piano Operativo adottato relative agli immobili del centro storico non prevedono la realizzazione di nuove costruzioni né la possibilità di ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti.

- CONTRARIO

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme accogliendo quanto proposto dal progettista**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 178 (Prot. 13979/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PS e PO)

L'osservazione chiede che:

l'area di proprietà (Foglio di mappa 70 particelle 1175 -1173 – 1073) sia inserita all'interno del perimetro del centro abitato al fine di renderla edificabile per la realizzazione di una nuova costruzione di tipo abitativo di almeno 800 mq di SE.

Proposta di controdeduzione del progettista

Esaminata la documentazione depositata e verificato il posizionamento e le caratteristiche dell'area rispetto all'abitato, alla proprietà ed al contesto agricolo e paesaggistico di riferimento è possibile dire che:

l'area oggetto di osservazione risulta essere fortemente connotata di ruralità e aperta verso la vallata sottostante.

La richiesta non è accoglibile in quanto l'ampliamento del perimetro del territorio urbanizzato, comportante modifica anche del Piano Strutturale, è in contrasto con quanto disciplinato dall'art. 4 della L.R. 65/2014 e s.m.i e con i criteri contenuti nella Relazione Generale del PS secondo i quali è stato individuato il perimetro del territorio urbanizzato.

• CONTRARIO

Parere della Giunta Comunale

• Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

• Conforme

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 179 (prot. 13980/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

prevedendo di realizzare nell'area di intervento la sede operativa dell'associazione, sulla base delle funzioni che la struttura dovrebbe contenere, venga modificata la scheda ATID 2.14 introducendo le seguenti modifiche

1. Superficie Edificabile (SE) aggiuntiva rispetto a quanto già previsto:
 - 300 mq per locali di servizio seminterrati/interrati da usare come magazzino o autorimessa di altezza superiore a 2,40 ml;
 - 150 mq per edificio da destinare a sosta coperta dei mezzi di soccorso in "camera calda" (4/5 ambulanze);
2. Modifica della geometria "area edificabile" al fine di inserire i locali per la sosta degli automezzi di soccorso;
3. Rivedere la campitura di "area edificabile", "volume da demolire" inserendo anche i perimetri relativi al volume da demolire e dell'edificio esistente che rimarrà.

Proposta di controdeduzione del progettista

Rispetto al punto 1)

Verificata l'osservazione dal tecnico incaricato della redazione degli studi sulle pericolosità geologiche Dott. Geologo Murratzu, successivamente a verifiche sul posto è stato constatato che l'intervento richiesto è fattibile. Naturalmente, per quanto riguarda la realizzazione dei locali interrati/seminterrati è necessario effettuare una verifica di stabilità dello scavo al fine di operare in condizioni di massima sicurezza. Lo scavo dovrà essere effettuato seguendo tutte le cautele del caso (misure preventive antiseppellimento per garantire la stabilità del fronte di scavo durante le fasi operative), in coerenza con le verifiche di stabilità eseguite a priori e con l'obiettivo della massima sicurezza per le maestranze e per la struttura medesima.

Il dimensionamento del Piano Strutturale per la destinazione direzionale e di servizio consente un incremento delle superfici edificabili dei quantitativi richiesti.

Quanto richiesto è accoglibile dettagliando all'interno dei "Dati Dimensionali" della scheda ATID 2.14 nel modo seguente:

"Dimensionamento"

a) Nuova edificazione

- *Superficie Edificabile (SE): 600 mq*

- *Superficie Coperta (SC): 300 mq*

- *N. piani: 2 piani fuori terra*

- *Altezza del fronte (HF): 8 ml*

b) Edificio destinato a magazzino e/o rimessa

- *Superficie Edificabile 300 mq di SE*

- *N. piani: 1 piano seminterrato/interrato da realizzare al di sotto del sedime del nuovo edificio*

c) Edificio da destinare a sosta coperta mezzi di soccorso

- *Superficie Edificabile (SE): 150 mq*

- *N. piani: 1 piano fuori terra*

- *Altezza Utile (HU): 3,50 ml"*

Dovranno inoltre essere modificati gli elaborati relativi alle fattibilità Geologiche.

- FAVOREVOLE

Rispetto al punto 2)

Sulla base di altre osservazioni, l'articolo 146 delle norme del Piano Operativo sarà modificato rendendo i disegni contenuti nelle schede di trasformazione indicativi e non prescrittivi. Non si ritiene pertanto sia necessario modificare il disegno contenuto nella scheda ATID 2.14.

- **CONTRARIO**

Rispetto al punto 3)

Esaminati i documenti allegati all'osservazione, si ritiene accoglibile quanto richiesto relativamente alla porzione di edificio del quale non è prevista la demolizione.

- **FAVOREVOLE**

Dovrà pertanto essere modificato il perimetro dell'area di intervento contenuto nella tavola PO_PO01_CentriUrbani_Capolugo relativamente alla piccola porzione di edificio non oggetto di demolizione la quale dovrà essere ricompresa nella geometria e nella zonizzazione (IC) dell'edificio di cui fa parte.

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 180 (prot. 13982/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga corretta la scadenza relativa al Piano Unitario PAv02 in quanto non è corretta quella indicata (20/04/2019) bensì (07/09/2020) come risultante dall'atto d'obbligo sottoscritto con l'Amministrazione Comunale.

Proposta di controdeduzione del progettista

Verificata la veridicità di quanto evidenziato. Si procederà alla correzione dell'articolo 151 delle NTA del PO relativamente alla data di scadenza del Piano Unitario Pav02 Mercatale aggiungendo inoltre la matrice di zonizzazione con il riferimento alle attrezzature di interesse comune.

Successivamente alla richiesta di proroga la data di scadenza della convenzione è il 7 novembre 2026

- **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 181 (Prot. 13983/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

Sia eliminato dalla zonizzazione del centro storico l'edificio di proprietà. Questo perchè il grado di intervento adesso previsto (secondo grado) non consente la realizzazione di una scala sul prospetto laterale utile ad un successivo frazionamento dell'immobile da poter usare dai familiari.

Proposta di controdeduzione del progettista

L'immobile non presenta caratteristiche di particolare pregio tuttavia risulta coerente con il centro storico.

In merito allo specifico edificio, le norme già consentono la chiusura della loggia.

Il collegamento con il piano secondo può essere realizzato mediante scala esterna non coperta nel rispetto nei parametri dati dal DPGR 39/R/2018.

- **PARZIALMENTE FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 182 (Prot. 13984/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

vengano modificate le seguenti norme del Piano Operativo adottato:

- 1- art. 110 comma 5 delle NTA, eliminando nella parte finale del primo capoverso la frase “Non sono consentiti cambi di destinazione d'uso verso destinazioni diverse da quella agricola”;
- 2- art. 126 comma 3 eliminando il divieto di mutamento di destinazione per gli immobili classificati N e SV;
- 3- modificare la denominazione “casa colonica” e “annesso agricolo” in “edifici ad uso artigianale” relativamente alla scheda n. 2004 in quanto costruiti per Fornace e magazzini di prodotti da fornace;
- 4- art. 132 comma 14 prevedendo per gli Edifici una superficie minima di ogni unità immobiliare, in ipotesi di frazionamento, di mq 60 (e non 80) per gli edifici di Rilevante Valore e Valore Medio;
- 5- si osserva che nella scheda n.2004 il fabbricato A indicato quale “Casa Colonica” è sempre stato utilizzato quale fornace mentre il fabbricato B indicato quale “annesso agricolo” è sempre stato utilizzato quale ricovero prodotti della fornace

Proposta di controdeduzione del progettista

Rispetto ai punti 1 ,2, e 4 quanto osservato è già identicamente contenuto nell'osservazione n. 167 si rimanda quindi a quanto controdedotto in tale osservazione.

Rispetto al punto 3 e 5 si ritiene che quanto osservato non contenga un'esplicita richiesta. Considerato che il valore attribuito agli immobili non viene messo in discussione, si ritiene che, se nel corso del tempo, gli immobili sono stati adibiti a funzioni diverse, questo possa essere affrontato in un procedimento edilizio previa verifica di quanto risultate dalle pratiche edilizie depositate presso gli archivi comunali.

- **NON PERTINENTE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 183 (Prot. 13985/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

vengano dettagliati in modo più chiaro gli interventi possibili per gli edifici ricadenti negli "Aggregati rurali".

Non risulta indicato in modo chiaro se sia possibile il cambio di destinazione d'uso di edifici o annessi agricoli ed il loro frazionamento. Non risulta indicata la superficie minima delle unità frazionate.

Propone di favorire questi interventi prevedendo superfici minime delle nuove unità abitative con superficie pari a 50 mq di SE e 10 mq di SA accessoria.

Proposta di controdeduzione del progettista:

L'art. 132 comma 39 delle NTA del Piano Operativo individua, oltre alla destinazione d'uso residenziale, quelle consentite per gli edifici ricompresi all'interno degli aggregati rurali.

L'individuazione delle superfici minime delle unità abitative derivanti dai frazionamenti è già stata oggetto di altre osservazioni.

Si rimanda alla versione definitiva delle norme

- **PARZIALMENTE FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 184 (Prot. 14054/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

In riferimento alla scheda di trasformazione ATPA 3.1 Montefridolfi, venga modificato l'articolo 147 delle NTA del Piano Operativo nel seguente modo:

- comma 1 secondo rigo: “.....che ~~non~~ sono dotati di ~~autonoma~~ edificabilità *condizionata*” al fine di conferire autonoma edificabilità alle aree di atterraggio,
- comma 3: “Gli ambiti di atterraggio sono ~~privi~~ dotati di edificabilità *condizionata*,” al fine di conferire autonoma edificabilità alle aree di atterraggio,
- sia inserito il seguente comma 10:

“Trascorso il primo anno dall'approvazione del PO, senza che siano stati proposti Comparti Unitari di “Decollo e Atterraggio” su determinate zone, gli aventi titolo degli Ambiti di Atterraggio, possono presentare all'Amministrazione Comunale una “Manifestazione di Interesse” a redigere un Piano Attuativo sulla propria zona. Tale “Manifestazione di Interesse” viene resa pubblica dall'Amministrazione e per sessanta giorni si attende che possa concretizzarsi la formazione di un Comparto Unitario tramite adesione di titolari di Ambiti di Decollo. Dell'avvenuta formazione del Comparto i titolari di entrambi gli ambiti, di Decollo e Atterraggio, danno comunicazione congiunta all'Amministrazione e procedono alla formazione della proposta di Piano Attuativo di competenza. Trascorsi inutilmente sessanta giorni, senza che sia stata possibile la realizzazione di un Comparto Unitario, i titolari degli Ambiti di atterraggio possono procedere alla proposta di Piano Attuativo del solo proprio Ambito, secondo i parametri della propria zona e con la previsione della corresponsione di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, maggiorati del 30% interamente scomputabili. Tale maggiorazione è destinata a compensare la mancata riqualificazione dell'area di decollo con maggiori investimenti di riqualificazione nell'area di atterraggio.”

Proposta di controdeduzione del progettista

Le aree di atterraggio sono prive di una propria “edificabilità” ma nascono con l'intento di riqualificare e decongestionare margini urbani ove presenti aree degradate. Gli interventi prevedono decolli di volumetrie e tipologie edilizie incongrue per la zona di appartenenza andando, attraverso l'azione perequativa, a realizzare nuove edificazioni riutilizzando superficie edificatorie esistenti.

Nella versione proposta dagli osservanti tutto quanto sopra si andrebbe a perdere. Si tratterebbe di una nuova lottizzazione di tipo residenziale che niente porterebbe alla risoluzione delle problematiche delle aree di decollo.

Quanto proposto, non sarebbe direttamente attuabile in quanto comporterebbe comunque variante al PO.

Per quanto riguarda la corresponsione degli oneri le normative vigente disciplinano quali e quanti siano i contributi da corrispondere sulla base della tipologia di interventi edilizi.

• **CONTRARIO**

Parere della Giunta Comunale

• **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Alcuni componenti della Commissione rilevano, come per altre osservazioni che le aree di decollo ed atterraggio siano uno strumento non funzionale alla pianificazione del territorio.

• **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 185 (Prot. 14101/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

Italia Nostra osserva che il Piano Operativo Comunale abbia nel suo insieme scarso senso di tutela del paesaggio prevedendo nuove realizzazioni e ampliamenti edificatori anche nel territorio aperto che comporteranno un ragguardevole incremento di consumo di suolo all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato così come individuato dalla Legge Regionale 65/2014. Difetto non adeguatamente avvertito e contrastato dalla Regione in sede di conferenza di pianificazione paesaggistica.

In particolare:

1- ATPA 2.1 area Ex cantine Antinori:

Ben rilevando la diminuzione dei quantitativi edificabili rispetto al RUC, si segnala che non sono previsti dalla scheda quantitativi sufficienti di parcheggio per le aree a standard rispetto ai quantitativi edificabili nel rispetto del DM 1444/68. Tali superfici a parcheggio dovrebbero essere mq 1980 anziché mq 1050.

Inoltre si osserva che la scheda dovrebbe prevedere la realizzazione di una piazza, possibilmente alberata, al fine di connotare in maniera determinante il luogo. Osserva infine che il Piano Attuativo sia preceduto da un concorso pubblico per architetti/ingegneri.

2- ATPUC 1.12 Casa del Sorriso Loc.Cerbaia:

Venga eliminata la previsione in quanto dovrebbero essere trovate soluzioni diverse, paesaggisticamente più compatibili rispetto a quella proposta per la quale non è giustificata l'ubicazione in aperta campagna con nuovo consumo di suolo.

3- ATPA 5.2 Rimessaggio macchine agricole San Pancrazio:

Venga esclusa la previsione dal Piano Operativo in quanto sarà molto difficile per il progettista ottemperare alle prescrizioni date dalla conferenza di copianificazione.

4- ATPA 5.1 Ampliamento stabilimento Laika:

- Che l'espansione dello stabilimento è fortemente critica per il suo inserimento paesaggistico ma che la criticità maggiore riguarda il parcheggio dei camper e il parcheggio dei veicoli dei dipendenti. Problema che la scheda non affronta in modo compiuto.

Tali problemi “ non possono essere affrontati nei ristretti limiti della proprietà che fu acquistata, in origine...ma che essi devono essere considerati su una scala appropriata e quindi in un contesto più ampio”.

- Che cedere al Comune la porzione a nord dell'area per essere adibito a parco attrezzato sia “abbastanza ridicola: si tratta di sterpaia abbandonata da oltre dieci anni, accessibile solo da una stretta via vicinale, la cui unica destinazione non può che essere quella agricola originaria”.

5- Area 5.5 Nuova zona produttiva Calzaiolo. Si chiede la sua eliminazione

6- ATPUC 1.10 Edificio per imbottigliamento loc. Ponte a Gabbiano:

Si propone di trovare un'altra ubicazione in quanto per poter ottemperare alle prescrizioni date dalla conferenza finalizzate a mimetizzare l'edificio nel contesto paesistico sarebbe quello di interrarlo almeno dal lato a monte in modo da nascondere il volume.

7- ATPUC 1.8 Nuovo centro ippico Loc.Le Mandrie:

Venga eliminata la previsione in quanto comporta nuovo consumo di suolo in area agricola.

8- ATID 1.9 Nuovo deposito attrezzature Loc. Le Mandrie:

Venga eliminata la previsione in quanto comporta nuovo consumo di suolo in area agricola.

9- ATPA 1.4 Campeggio naturalistico Loc. Chiesanuova:

Venga eliminata la previsione in quanto comporta nuovo consumo di suolo in area agricola.

10- ATPA1.11 Ampliamento struttura ricettiva-alberghiera San Casciano:

Venga eliminata la previsione in quanto comporta nuovo consumo di suolo in area agricola.

11- ATID 1.6 e ATID1.7 Ampliamento di strutture turistico-ricettive Loc. Mulinaccio:

L'intervento si configuri solo come ampliamento di edifici esistenti in quanto, anche come evidenziato dalla conferenza, diversamente sarebbe in contrasto con le norme del PIT/PPR.

Proposta di controdeduzione del progettista

Rispetto al punto 1) ATPA 2.1 area Ex cantine Antinori

I quantitativi di standard previsti dalla scheda sono aggiuntivi rispetto a quelli richiesti dal DM 1444/68 che

saranno richiesti, come previsti dalle normative vigenti, al momento di presentazione del Piano Attuativo. Per la presentazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata non è previsto di ricorrere a un concorso di progettazione.

Per la zona del Bardella è prevista la realizzazione del completamento della viabilità di circonvallazione. Successivamente sarà verificata da parte dell'Amministrazione la necessità di creare una piazza oppure no. La Conferenza Paesaggistica valuterà il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento.

- CONTRARIO

Rispetto al punto 2) ATPUC 1.12 Casa del Sorriso Loc.Cerbaia

L'Amministrazione ha potestà pianificatoria che viene assoggettata a regolarità tecnica e a procedure nelle quali si esprimono altri Enti competenti. Così è stato per il caso in esame. In sede di Conferenza di Copianificazione la proposta inoltrata dal Comune è stata assoggettata ai pareri della Regione e della Città Metropolitana le quali si sono espresse favorevolmente. Si ricorda che la Regione, per la potestà a sé avocata con legge regionale 65/2014 nello svolgimento della conferenza di copianificazione, rilascia un parere prescrittivo, in questo caso favorevole con condizioni che verranno recepite per l'attuazione dell'intervento. La Conferenza Paesaggistica valuterà il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento.

- CONTRARIO

Rispetto al punto 3) ATPA 5.2 Rimessaggio macchine agricole San Pancrazio

L'Amministrazione ha potestà pianificatoria che viene assoggettata a regolarità tecnica e a procedure nelle quali si esprimono altri Enti competenti. Così è stato per il caso in esame. In sede di Conferenza di Copianificazione la proposta inoltrata dal Comune è stata assoggettata ai pareri della Regione e della Città Metropolitana le quali si sono espresse favorevolmente. Si ricorda che la Regione, per la potestà a sé avocata con legge regionale 65/2014 nello svolgimento della conferenza di copianificazione, rilascia un parere prescrittivo, in questo caso favorevole con condizioni che verranno recepite per l'attuazione dell'intervento. La Conferenza Paesaggistica valuterà il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento.

- CONTRARIO

Rispetto al punto 4) ATPA 5.1 Ampliamento stabilimento Laika

In risposta all'osservazione pervenuta da Laika la scheda ATPA 5.1 sarà eliminata.

Per quanto riguarda le problematiche di parcheggio riscontrate nella zona del Ponterotto l'Amministrazione ha previsto nel Piano Operativo la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione ossia nuovi parcheggi e la realizzazione del collegamento tra Via Etruria e Via di Lucciano (rappresentati nella Tavola PO PO_05).

- CONTRARIO

Rispetto al punto 5) Area 5.5 Nuova zona produttiva Calzaiolo

L'intervento non è stato inserito all'interno delle previsioni del Piano Operativo.

- NON PERTINENTE

Rispetto al punto 6) ATPUC 1.10 Edificio per imbottigliamento loc. Ponte a Gabbiano

L'Amministrazione ha potestà pianificatoria che viene assoggettata a regolarità tecnica e a procedure nelle quali si esprimono altri Enti competenti. Così è stato per il caso in esame. In sede di Conferenza di Copianificazione la proposta inoltrata dal Comune è stata assoggettata ai pareri della Regione e della Città Metropolitana le quali si sono espresse favorevolmente. Si ricorda che la Regione, per la potestà a sé avocata con legge regionale 65/2014 nello svolgimento della conferenza di copianificazione, rilascia un parere prescrittivo, in questo caso favorevole con condizioni che verranno recepite per l'attuazione dell'intervento. La Conferenza Paesaggistica valuterà il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento.

- CONTRARIO

Rispetto al punto 7) ATPUC 1.8 Nuovo centro ippico Loc. Le Mandrie

L'Amministrazione ha potestà pianificatoria che viene assoggettata a regolarità tecnica e a procedure nelle quali si esprimono altri Enti competenti. Così è stato per il caso in esame. In sede di Conferenza di Copianificazione la proposta inoltrata dal Comune è stata assoggettata ai pareri della Regione e della Città Metropolitana le quali si sono espresse favorevolmente. Si ricorda che la Regione, per la potestà a sé avocata con legge regionale 65/2014 nello svolgimento della conferenza di copianificazione, rilascia un parere prescrittivo, in questo caso favorevole con condizioni che verranno recepite per l'attuazione dell'intervento. La Conferenza Paesaggistica valuterà il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento.

- CONTRARIO

Rispetto al punto 8) ATID 1.9 Nuovo deposito attrezzature Loc. Le Mandrie

L'Amministrazione ha potestà pianificatoria che viene assoggettata a regolarità tecnica e a procedure nelle quali si esprimono altri Enti competenti. Così è stato per il caso in esame. In sede di Conferenza di Copianificazione la proposta inoltrata dal Comune è stata assoggettata ai pareri della Regione e della Città Metropolitana le quali si sono espresse favorevolmente. Si ricorda che la Regione, per la potestà a sé avocata con legge regionale 65/2014 nello svolgimento della conferenza di copianificazione, rilascia un parere prescrittivo, in questo caso favorevole con condizioni che verranno recepite per l'attuazione dell'intervento. La Conferenza Paesaggistica valuterà il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento.

E' necessario però precisare che non è prevista edificazione ma la realizzazione di un parcheggio per mezzi aziendali.

- CONTRARIO

Rispetto al punto 9) ATPA 1.4 Campeggio naturalistico Loc. Chiesanuova

L'Amministrazione ha potestà pianificatoria che viene assoggettata a regolarità tecnica e a procedure nelle quali si esprimono altri Enti competenti. Così è stato per il caso in esame. In sede di Conferenza di Copianificazione la proposta inoltrata dal Comune è stata assoggettata ai pareri della Regione e della Città Metropolitana le quali si sono espresse favorevolmente. Si ricorda che la Regione, per la potestà a sé avocata con legge regionale 65/2014 nello svolgimento della conferenza di copianificazione, rilascia un parere prescrittivo, in questo caso favorevole con condizioni che verranno recepite per l'attuazione dell'intervento. La Conferenza Paesaggistica valuterà il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento.

1. CONTRARIO

Rispetto al punto 10) ATPA1.11 Ampliamento struttura ricettiva-alberghiera San Casciano

L'Amministrazione ha potestà pianificatoria che viene assoggettata a regolarità tecnica e a procedure nelle quali si esprimono altri Enti competenti. Così è stato per il caso in esame. In sede di Conferenza di Copianificazione la proposta inoltrata dal Comune è stata assoggettata ai pareri della Regione e della Città Metropolitana le quali si sono espresse favorevolmente. Si ricorda che la Regione, per la potestà a sé avocata con legge regionale 65/2014 nello svolgimento della conferenza di copianificazione, rilascia un parere prescrittivo, in questo caso favorevole con condizioni che verranno recepite per l'attuazione dell'intervento. La Conferenza Paesaggistica valuterà il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento.

- CONTRARIO

Rispetto al punto 11) ATID 1.6 e ATID1.7 Ampliamento di strutture turistico-ricettive Loc. Mulinaccio

Gli interventi prevedono il solo ampliamento degli edifici esistenti mediante addizione volumetrica in aderenza. La superficie edificabile prevista non può superare il 50% della SE dell'edificio esistente sul quale si attua l'intervento di ampliamento e comunque non potrà essere superiore a 500 mq. Diversamente non potrà essere realizzato l'intervento.

- NON PERTINENTE

Parere della Giunta Comunale

- Conforme

Rispetto al punto 1)

Non si reputa necessario un concorso di idee. Il progetto avrà modo di essere valutato da soggetti qualificati e competenti: da Regione e Soprintendenza in sede di Conferenza paesaggistica e successivamente dalla Commissione per il paesaggio e nuovamente dalla Soprintendenza.

Al termine dei lavori riguardanti il completamento della circonvallazione sarà verificata anche l'ulteriore necessità di parcheggi.

Non è detto che non ci sarà una piazza, dipende anche da tipo di progetto che verrà proposto.

Rispetto al punto 2)

La previsione non è nuova e tratta di un intervento che di grande sensibilità sociale particolarmente importante per l'Amministrazione.

Rispetto al punto 4)

Considerato che Laika ha chiesto l'eliminazione della scheda si ritiene che quanto controdedotto sia da ritenersi corretto.

L'Amministrazione cercherà di realizzare al più presto le opere al fine di risolvere le problematiche legate al traffico nel più breve tempo possibile.

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

FUORI TERMINI

OSSERVAZIONE n. 186 (prot.14214)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

vengano apportate al Piano Operativo le seguenti variazioni:

1- "Ammissibilità degli interventi in TA come da precedenti NTA in particolare art. 101 che siano ammesse e opere pertinenziali o di corredo come definite, in area adiacente alla proprietà o comunque di pertinenza della proprietà stessa quando parte di un complesso di edifici, indipendentemente dal resede attuale, purchè siano rispettati i dovuti accorgimenti nel caso di Piscine, tipo

a. accuratezza paesaggistica con elementi di siepi e di integrazione del verde con specie tipiche della zona che si integrino con il paesaggio, in modo che non rappresenti un'emergenza paesaggistica,

b. che venga mantenuto il vincolo di vasca completamente interrata, o a sfioro, con pavimentazioni esterne che consentano un corretto drenaggio, con percorsi tipo segnapassi che mantengano la permeabilità dei suoli.

c. Ovvero come già descritto nel R.E. Art. 124.

2- Che sia indicato il limite di pericolosità diversamente non specificato, entro il quale non è ammessa la realizzazione di piscine, precedentemente fissata per le sole aree classificate G4, ovvero siano indicate le prescrizioni da perseguire in relazione alla classificazione geologica.

Proposta di controdeduzione del progettista

L'osservazione è arrivata tardivamente si reputa opportuno chiarire quanto richiesto.

Rispetto al punto 1)

Si ritiene che il riferimento all'art. 101 delle NTA sia sbagliato.

La realizzazione delle piscine o altra opere pertinenziale a carattere sportivo è disciplinata dall'art. 140 delle NTA.

L'adiacenza deve obbligatoriamente corrispondere a pertinenza altrimenti non sono opere pertinenziali.

L'articolo è stato oggetto di altre osservazioni. Si rimanda alla versione definitiva della norma.

Rispetto al punto 2)

Il comma 9 è stato oggetto di altre osservazioni e sarà modificato introducendo il riferimento alla pericolosità geologica molto elevata G4.

- **PARZIALMENTE FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 187 (prot. 14111/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga accolta l'osservazione n.187 depositando la stessa copia in formato cartaceo

Proposta di controdeduzione del progettista

L'osservazione è stata discussa nell'osservazione originaria.

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 188 (prot.14619/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

ripresentando la stessa copia dell'osservazione sottoscritta, venga accolto quanto già oggetto dell'osservazione depositata in data 15/07/2019 con prot. 13800.

Proposta di controdeduzione del progettista

L'osservazione è stata discussa nell'osservazione originaria n. 135

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 189 (prot. 15521/2019) integrazione dell'osservazione n. 189 prot. 13851/2019

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

allegando dei disegni esplicativi utili alla comprensione dell'osservazione n. 151 in aggiunta a quanto osservato, venga eliminato in tutti i casi di edilizia con destinazione residenziale presenti nel Piano Operativo Comunale adottato, il parametro dell'altezza del fronte (HF), ma mantenere tale parametro nei casi di edilizia con destinazione commerciale e produttiva e/o artigianale.

Proposta di controdeduzione del progettista

Nei contenuti l'osservazione è già stata discussa nell'osservazione principale n. 151. Non si ritiene oltretutto corretto applicare parametri diversi sulla base della destinazione d'uso degli immobili in quanto i parametri devono essere verificabili ed applicabili alle consistenze geometriche degli edifici e non sulla base delle loro destinazioni ed usi.

•CONTRARIO

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 190 (prot. 18402/2019) integrazione all'osservazione n.104)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

ad integrazione dell'osservazione depositata con prot. 13734 del 15/07/2019, venga presa visione anche dell'ulteriore documentazione fotografica e planimetrica presentata.

Proposta di controdeduzione del progettista

L'osservazione è stata discussa nell'osservazione originaria n. 104

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 191 (prot. 18403/2019) integrazione dell'osservazione 104

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

stessa osservazione della 190 inviata due volte.

Proposta di controdeduzione del progettista

Essendo una copia dell'osservazione 190 si rimanda a quanto già detto.

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 192 (prot. 18428/2020)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

ad integrazione della comunicazione pervenuta in data 16/07/2019 con prot. 41466/19, venga valutata la necessità di inserire negli elaborati del Piano Operativo adottato le previsioni delle opere idrauliche di cui è prevista la realizzazione nel quinquennio di validità del Piano e già previste nel progetto denominato “Sistemazione Rete fognaria Mercatale Val di Pesa”.

Proposta di controdeduzione del progettista

Per gli interventi di cui trattasi è stata attivata, nel periodo successivo alla presentazione dell'osservazione, una Variante allo strumento urbanistico mediante approvazione progetto ai sensi dell'art. 238 e dell'art. 34 della LR 65/2014 e s.m.i denominato “Sistemazione Rete Fognaria Mercatale Val di Pesa”.

L'Autorità Idrica Toscana, quale ente competente, ha provveduto alla pubblicazione sul Burt n.40 del 30/09/2020. Nei termini previsti non sono pervenute osservazioni ed è stata indetta conferenza di servizi per l'approvazione definitiva del progetto.

Si ritiene opportuno che le aree oggetto di variante vengano inserite all'interno delle tavole del territorio aperto come aree destinate ad infrastrutture Fn.

- **Tavola PO_PO_01;**
- **Tavola PO_09_03_02**

- **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 193 (prot. 18517/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga corretto un errore rispetto all'individuazione del tessuto assegnato alla sua proprietà da TR8/S1 a TS/S1.

Proposta di controdeduzione del progettista

L'edificio oggetto di osservazione è rappresentato nella tavola PO_Po06 Mercatale del Piano Operativo e ricade nel tessuto TR8/S1. Dato che l'immobile appartiene al tessuto storico S1 è evidente che vi è un errore materiale.

L'osservazione è pervenuta tardivamente ma si ritiene opportuno correggere l'errore.

Verificato che nella tavola del Piano Strutturale PS_PO2.3 gli immobili sono correttamente inseriti nel tessuto storico TS.

Deve essere corretta l'identificazione del tessuto TR8, tessuto lineare contemporaneo, con TS, tessuto storico, nella tavola PO_PO06.

- **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 194 (prot. 19365/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

vengano modificate le norme del Piano Operativo adottato, in particolare l'art. 145, al fine di dare la possibilità alle aziende agricole di recintare non solo i vigneti ma anche le altre colture che producono un reddito (come gli oliveti) e che vengono compromesse a causa dell'azione degli animali.

Proposta di controdeduzione del progettista

L'osservazione è pervenuta tardivamente .

Le norme sulle recinzioni saranno modificate in accoglimento di altre osservazioni che affrontano la tematica richiesta . Si rimanda pertanto alla versione finale delle norme che contempleranno anche la possibilità di recintare colture diverse dai soli vigneti.

- **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 195 (prot. 19869/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga corretto l'errore rispetto all'individuazione del tessuto assegnato alla sua proprietà da TR7/S6 a TS/S6.

Proposta di controdeduzione del progettista

L'edificio oggetto di osservazione è rappresentato nella tavola PO_Po06 Montefiridolfi del Piano Operativo e ricade nel tessuto TR7/S1. Dato che l'immobile appartiene al tessuto storico S1 è evidente che vi è un errore materiale.

Anche se l'osservazione è pervenuta tardivamente si ritiene opportuno procedere alla correzione dell'errore. Verificato che nella tavola del Piano Strutturale PS_PO2.3 gli immobili sono correttamente inseriti nel tessuto storico TS.

Deve essere corretta l'identificazione del tessuto TR7 con TS tessuto storico, nella tavola PO_PO06.

- **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 196 (prot. 20062/2019) integrazione all'osservazione n. 79 prot. 13660/2019

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

visto che la società Marchesi Antinori S.p.A ha acquistato dalla Società San Casciano Costruzioni Srl il complesso delle “ex Cantine Antinori” già oggetto di osservazione n. 79 alla scheda ATPA2.1 con prot. 13660/2019 dalla precedente proprietà, di confermare l'osservazione presentata con le seguenti precisazioni riferite alla “relazione descrittiva” allegata alla stessa:

1- venga modificato il terzo capoverso del corpo descrittivo della scheda ATPA 2.1 dell'Allegato 1 delle NTA del Piano Operativo al fine di inserire, dopo “L'intervento dovrà basarsi su di un insieme sistematico di operazioni di demolizione...”, **parziale e/o totale** così da poter consentire di demolire tutto l'esistente o verificare l'attuale possibile mantenimento di alcuni fabbricati esistenti e loro ristrutturazione.

Antinori precisa che il contenuto del paragrafo è da considerarsi pressochè irrilevante.

2- venga:

a) aumentato il parametro di superficie edificabile da destinarsi a residenza da 4600 mq di SE, privisti dalla scheda ATPA 2.1, a 7000 mq;

b) in alternativa a quanto detto alla lettera a), mantenere 4600 mq di nuova SE edificabile ed inserire la possibilità di recuperare ulteriori 2.400 mq di SE attraverso il recupero dei manufatti architettonici esistenti ritenuti idonei.

c) fermi restando i quantitativi di SE complessivi dati dalla scheda ATPA 2.1, sia data la possibilità di una redistribuzione della SE più flessibile tra le varie destinazioni d'uso consentite prevedendo la possibilità di scelta di un 25% della SE consentita tra le destinazioni direzionale/commerciale/residenziale. Questo al fine di sviluppare un progetto sulla base delle esigenze di mercato al momento in cui verrà attuato.

Antinori chiede di recepire in toto la richiesta;

3- venga:

- modificato l'art. 146 delle NTA del PO relativamente alle prescrizioni vincolanti riguardanti gli schemi grafici delle schede norma. Chiede che vengano modificate le prescrizioni vincolanti inserendo una maggiore flessibilità e rimandando quindi al Piano Attuativo la progettazione complessiva dell'area. Chiede che nella norme sia scritto che gli schemi grafici presenti all'interno delle schede abbiano valore meramente indicativo e non prescrittivo.

– l'accesso carrabile su Via Cigliano è già presente. Potrebbe essere adattato quello anziché creare una nuova viabilità. Devono essere considerati ingombri esistenti come cabina gas e deve essere valutato il progetto sulla viabilità in corso di progettazione da parte della Città Metropolitana;

– il nuovo verde pubblico è previsto su un'area lungo Via Cigliano dove vi è un dislivello di 6 metri rispetto alla strada pubblica. Tale dislivello potrebbe portare un mancato uso dell'area. Meglio prevederlo con vista sulla vallata con miglior accesso in piano dalla strada;

– siano eliminate le aree di rispetto laterali all'edificio storico esistente al fine di poter eseguire interventi di riorganizzazione funzionale sugli immobili adiacenti all'edificio storico in quanto sia quest'ultimo che gli edifici laterali, avendo subito notevoli trasformazioni nel corso del tempo sono meritevoli di tutela principalmente per il loro prospetto su Via Empolese;

Antinori chiede di recepire in generale la richiesta, soprattutto per quanto attiene l'art. 146 delle NTA e successiva lettera c)

4- Che venga precisato alla pagina 37 della Relazione del Piano Operativo che le attrezzature collettive da realizzare sull'area sia alternative tra edificio scolastico e palestra. Si fa presente che la Relazione di Piano non costituisce norma ma costituisce elaborato di tipo esplicativo/descrittivo. La scheda ATPA 2.1 prevede la realizzazione di attrezzature collettive e/o scolastiche per 1.100 mq di SE.

Antinori chiede che siano apportate le correzioni evidenziate in relazione.

Proposta di controdeduzione del progettista

Sulla base di quanto osservato è stato verificato il dimensionamento adottato del Piano Strutturale e verificata la disponibilità residua tolto quanto già prelevato con l'adozione del Piano Operativo.

I quantitativi dimensionali contenuti per l'UTOE 2 del Piano Strutturale all'interno del territorio urbanizzato consentono di accogliere la richiesta.

Tuttavia si segnala che consentire flessibilità tra le varie destinazioni prevede che si congeli quanto richiesto fino a che, in sede di piano attuativo, non venga effettivamente esplicitato quanto prelevare in modo definitivo tra le diverse destinazioni.

Si segnala l'opportunità di non superare il tetto massimo di 7.000 mq di SE a destinazione residenziale e di non superare i quantitativi dimensionali totali già previsti dalla scheda 8.400 mq di SE + 1100 mq di SE per attrezzature collettive.

In accoglimento dell'osservazione si propone di:

1- modificare il corpo di testo della scheda ATPA 2.1, terzo copoverso introducedo dopo la parola “demolizione” le parole parziale e/o totale;

2- modificare i “Dati Dimensionali” della scheda nel modo seguente:

A) Successivamente a “Destinazioni d'uso ammesse” inserire un nuovo capoverso denominato “Superficie massima edificabile: 8.400 mq di SE + 1.100 mq di SE per attrezzature collettive”;

B) in “Dimensionamento residenziale” introdurre: “Superficie Edificabile (SE) residenziale massima 7.000 mq sia come nuova costruzione che come recupero del patrimonio edilizio esistente”;

C) in “ Dimensionamento direzionale di servizio o commerciale” introdurre: “Superficie Edificabile (SE) massima per direzionale/commerciale 4.000 mq di SE (a condizione che sia realizzato tramite commercio di vicinato media struttura di vendita o direzionale). In sede di Piano Attuativo possono essere aumentati o diminuiti i quantitativi dimensionali per le destinazioni direzionale di servizio o commerciale sottraendo la SE dai quantitativi previsti per la destinazione residenziale. I quantitativi complessivi di SE del Piano Attuativo non potranno superare gli 8400 mq di SE previsti dalla scheda e non potranno essere comunque superati i tetti massimi previsti per il residenziale e direzionale di servizio e commerciale. Non sono consentite grandi strutture di vendita nel rispetto di quanto previsto dall'art. 32 comma 18 lettera b) del Piano Strutturale.

3- modificare, in accoglimento di altre osservazioni, l'art. 146 delle NTA del PO verrà modificato in modo che gli schemi progettuali contenuti nelle schede di trasformazione di cui all'Allegato 1 delle NTA del PO possano essere considerati indicativi rimandando al Piano Attuativo la possibilità, in accordo con l'Amministrazione, di una diversa disposizione degli interventi previsti dalla scheda.

4- modificare la pagina 37 della Relazione Generale del Piano Operativo e scheda ATPA 2.1 specificando che le attrezzature collettive richieste con l'intervento riguardano la realizzazione di un nuovo edificio da destinarsi ad attività sportive (palestra) da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di Piano Attuativo.

5- modificare il riferimento normativo dell'ultima riga delle prescrizioni specifiche nel testo della scheda ATPA 2.1 in quanto sbagliato sostituendo “LR 28/2005” con “LR 25/1998”

Si precisa che l'accoglimento dell'osservazione comporterà la nuova adozione della scheda ATPA2.1

• **PARZIALMENTE FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

• **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

• **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 197 (prot. 21949/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga modificato il perimetro dell'area di trasformazione denominata ATPA 1.2 in modo da escludere dal comparto i terreni di proprietà e di pertinenza dell'immobile.

Proposta di controdeduzione del progettista

L'articolo 108 della LR 65/2014 disciplina la realizzazione dei Piani Attuativi nel caso all'interno del perimetro del comparto risultino più proprietari. Di norma non sarebbe quindi accoglibile la richiesta di modificare la perimetrazione al fine di escludere una proprietà.

Considerato tuttavia che la richiesta è stata fatta da entrambi i soggetti coinvolti, si ritiene di accogliere la richiesta, al fine di rendere non comportare problematiche all'applicazione della disciplina della scheda, escludendo la porzione della particella 165 dall'area di intervento.

- FAVOREVOLE

L'accoglimento comporta la modifica del perimetro del comparto contenuta nella Tavola PO_PO03_CentriUrbani_Chiesanuova.

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 198 (prot. 22475/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga modificata la classificazione dell'edificio esistente in Via dei Fossi al foglio di mappa parte di particella 14 in quanto attualmente classificato nelle tavole del centro storico del capoluogo come V5 (verde urbano privato). Propone di classificare l'edificio con grado di intervento 2 in analogia all'edificio adiacente o 5 come l'altro edificio adiacente.

Proposta di controdeduzione del progettista

Verificata la documentazione è possibile constatare che vi è un errore.

Anche se l'osservazione è pervenuta tardivamente si ritiene opportuno accogliere l'osservazione con la classificazione dell'edificio come grado di intervento 5 in analogia a quello adiacente.

Conseguentemente all'accoglimento dell'osservazione dovrà essere modificato l'elaborato PO_PO10.1 Centri Storici del capoluogo e l'elaborato PO_PO.01 Centri Urbani del Capoluogo quadrante nord.

- **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 199 (prot. 22644/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga modificato l'errore di graficizzazione contenuto nell'elaborato del centro abitato di Cerbaia in quanto una porzione dell'area oggetto dell'osservazione è privata e dunque si rileva un errore di graficizzazione.

Proposta di controdeduzione del progettista

Dalle verifiche effettuate d'ufficio l'area oggetto della presente osservazione è di proprietà privata.

Seppur pervenuta tardivamente si reputa possa essere opportuno correggere l'errore grafico estendendo la campitura del verde privato del tessuto storico modificando le seguenti tavole:

- la tavola PO_PO 04 Centri Urbani - Cerbaia.
- la tavola PO_PO10.1 Centri storici

• **FAVOREVOLE**

Avendo riscontrato il medesimo errore di graficizzazione relativamente ad una strada interna e immediatamente attigua a quella oggetto della presente osservazione, si propone di apportare la stessa modifica sopra evidenziata.

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 200 (prot. 23541/2019) integrazione dell'osservazione 69 prot.13583/2019

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

ad integrazione dell'osservazione n. 69 depositata in data 11/07/2019 con prot. 13583/2019, venga accolta la seguente precisazione:

- 1) che venga modificata la scheda contenuta nell'Allegato 4 delle NTA al fine di evidenziare che gli edifici oggetto della scheda non prevedono solo attività di tipo produttivo/commerciale. Gli edifici posti sul fronte strada comprendono due unità abitative in cui risiedono i sottoscritti. Si ritiene aggiornare il titolo della scheda ma anche l'edificio contiene anche due unità abitative e non solo destinazioni produttive/commerciali;
- 2) che venga corretta la scheda sopra detta consentendo sia l'intervento di ampliamento AV1 che quello di AV2 ma prescrivendone limiti massimi complessivi del 50% della SE dell'edificio commerciale esistente che risulta attualmente di 200 mq;
- 3) che vengano inserite nella scheda anche le seguenti possibilità di intervento:
 - 1- ristrutturazione edilizia conservativa REV2 e REV3;
 - 2- ristrutturazione edilizia ricostruttiva RED1 e RED2;

Proposta di controdeduzione del progettista

All'osservazione è stato risposto nell'osservazione originaria n. 69 prot. 13583/2019.

Non si ritiene opportuno, al fine della realizzazione dell'intervento l'introduzione nella scheda degli interventi denominati REV3, RED1 e RED2.

- **PARZIALMENTE FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 201 (prot. 24149/2020) integrazione all'osservazione 91

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

vista l'assoluta urgenza di risolvere varie problematiche di congestionamento del traffico e della sosta correlati all'attività produttiva e risolvere problemi riguardanti sia lo svolgimento dell'attività produttiva dell'azienda e delle aziende circostanti e correlate ripercussioni sul territorio circostante,;

1- nel Piano Operativo adottato venga previsto quanto segue:

- a) all'intera area compita di violetto (in realtà visibile graficamente come azzurra) sia attribuita destinazione industriale;
- b) venga eliminata la previsione della necessità di realizzare il c.d. “bacino volano” nella porzione dell'area tratteggiata di verde;
- c) in tutta l'area campita in violetto sia consentita la realizzazione di parcheggi e viabilità;
- d) in tutta l'area campita in violetto sia consentita la realizzazione di tettoie per una superficie non inferiore al 20% della estensione dell'area industriale coperta;
- e) sia consentita la realizzazione di un fabbricato di almeno 25 mq a destinazione guardiana nell'area tratteggiata di blu;

2- dal Piano Operativo adottato vengano momentaneamente stralciate le previsioni contenute nella scheda ATPA 5.1

Proposta di controdeduzione del progettista

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 28/02/2007, successivamente alla sottoscrizione dell'accordo di pianificazione tra Regione e Provincia di Firenze, fu approvata la variante al PRG allora vigente al fine di inserire una nuova zona industriale D. In data 30 ottobre 2008 è stata sottoscritta la convenzione tra Laika e Comune con validità di 40 anni dalla data di rilascio del permesso a costruire del capannone originario avvenuta il 23 dicembre del 2008.

Essendo stata sottoscritta la convenzione prima dell'adozione, il Regolamento Urbanistico non ha disciplinato l'area in quanto gli interventi potevano essere realizzati secondo le previgenti normative e quanto stabilito in convenzione.

Rimane ancora la valida la Convenzione sottoscritta nel 2008 nonché gli impegni in essa prevista.

Preso atto quanto oggetto dell'osservazione si ritiene che quanto richiesto possa essere accoglibile apportando le seguenti modifiche agli elaborati adottati del Piano Operativo:

A) in merito al punto 2:

- eliminazione della scheda di trasformazione “ATPA 5.1- Ponterotto- Potenziamento area produttiva “Laika”. Considerato che Laika presuppone di poter realizzare l'intervento in futuro, si propone di mantenere nel dimensionamento del PS adottato i quantitativi già approvati in sede di Conferenza di Copianificazione;

- eliminare conseguentemente dai seguenti elaborati la rappresentazione della previsione ATPA 5.1:

- Elaborati di VAS del PO (Rapporto Ambientale, Sintesi non tecnica ed Allegati 1, 2 e 3);
- Relazione Illustrativa PO (pag. 24 e pag 49);
- Allegato 1 “Progetti Norma” delle NTA del PO (indice e pagine da 102 a 105);
- Tavola PO_PO05_CentriUrbani_Ponterotto;
- Tavola PO_PO09-1 TerritorioAperto-nord e sud;
- Tavola PO_PO09-3_TA_Aree di trasformazione;

B) in merito al punto 1:

- a) è necessario modificare la tavola Tavola PO_PO05_CentriUrbani_Ponterotto attribuendo a tutta l'area di proprietà Laika esistente all'interno del Territorio Urbanizzato la zonizzazione TPS/D3a. Ed eliminare i numeri 1-2-3-4 presenti sull'area in quanto trattasi di errore materiale;
- b) possono essere applicate le disposizioni generali relative alle aree produttive dell'art. 101 delle NTA del PO che consentono la realizzazione di parcheggi pertinenziali nei resedi degli edifici produttivi;
- c) può essere applicato l'articolo 101 comma 14 che consente la realizzazione di “manufatti pertinenziali, fuori terra (quali tettoie, volumi tecnici, e simili), aggiuntive delle consistenze legittime esistenti,

permanenti o a tempo determinato, per esigenze aziendali e produttive di superficie non superiore al 20% della SE dell'edificio cui accedono;

d) è necessario modificare l'art. 103 delle NTA del PO:

- introdurre la specifica che le gli interventi previsti per le zone D3 sono consentiti anche per le specifiche zone D3a e D3b.

- per l'area D3a occupata dallo stabilimento Laika eliminare quanto attualmente previsto al comma 5 introducendo:

a) la possibilità di realizzare un fabbricato di 25 mq di SE nel resede del fabbricato da destinare a guardiania;

b) la prescrizione che la realizzazione di tettoie e ricoveri anche per deposito all'aperto di prodotti finiti o semilavorati deve essere realizzata ai sensi dell'art. 101 con soluzioni formali, finiture esterne e cromie, tecnologie e materiali coerenti che meglio si adattino al contesto paesaggistico di riferimento;

c) la precisazione che sono ancora vigenti gli obblighi di cui alla convenzione sottoscritta con l'Amministrazione Comunale in data 30/10/2008);

Si precisa che le modifiche da apportare richiedono la riadozione delle previsioni riguardanti lo stabilimento Laika.

• **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

• **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

• **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 202 (prot. 583/2020) integrativa dell'osservazione prot. 13480/2019

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

ad integrazione dell'osservazione depositata in data 11/07/2019 con prot. 13480 (n.44) vengono depositati ulteriori documenti utile alla comprensione dell'osservazione tra cui il progetto approvato dalla Soprintendenza ai Monumenti di Firenze e tabelle ed elaborati grafici relativi alle aree rurali.

Proposta di controdeduzione del progettista

Le risposte sono contenute nell'osservazione n. 44 prot. 13480/2019.

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 203 (prot. 1101/2020) integrazione all'osservazione 91 ed all'osservazione 201

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

viene allegato l'elaborato grafico rappresentativo di quanto richiesto con l'osservazione n. 201.

Proposta di controdeduzione del progettista

Le risposte alla presente osservazione sono contenute nell'osservazione n. 201 Prot. 24149/2020.

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 204 (prot. 2242/2020) integrativa dell'osservazione prot. 13480/2019

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

ad integrazione dell'osservazione depositata in data 11/07/2019 con prot. 13480 (n.44) vengono depositati ulteriori documenti utile alla comprensione dell'osservazione.

Proposta di controdeduzione

Le risposte sono contenute nell'osservazione n. 44 prot. 13480/2019.

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 205 (prot.2602/2020) integrazione all'Osserv. 141 prot.13822/2019

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

richiamando e confermando per intero quanto oggetto dell'osservazione depositata in data 15/07/2019 con prot. 13822 (n. 141) di poter realizzare l'area per il parcheggio pubblico su Via Scopeti, lungo una fascia di lunghezza di 30 m ricadente all'interno della porzione di terreno identificato al foglio di mappa 34 particella 18 chiedendo conseguentemente di modificare la scheda ATPA 2.9 dell'Allegato 1 delle norme al fine di spostare i parcheggi pubblici dalla parte opposta a quella dove attualmente previsti.

A ulteriore specifica della prima osservazione viene evidenziato che l'incremento di superficie non viene richiesto per aumentare superficie abitabile bensì per la realizzazione di tutte le superfici accessorie dell'immobile (ad es.: hall di ingresso, spazi di distribuzione tra le varie unità immobiliari, scale, locali tecnici, porzioni di autorimessa, etc.). Per il progetto in questione viene stimata la necessità di circa 250 mq di SA. Ecco quindi la necessità di richiedere un aumento di SE da 1200mq previsti a 1400 mq.

Viene inoltre richiesto di inserire, come destinazioni d'uso ammesse, oltre il residenziale anche il direzionale e di servizio alla persona.

Proposta di controdeduzione del progettista

In accoglimento anche di altre osservazioni l'art 146 delle NTA del PO sarà modificato al fine di non rendere vincolanti le graficizzazioni contenute nelle schede di trasformazione. Questo faciliterà sicuramente la progettazione di alcune funzionalità dei singoli interventi.

In merito al parcheggio:

La richiesta di realizzazione del parcheggio pubblico lungo Via Scopeti è stata attentamente valutata in quanto l'eventuale accoglimento ne comporterebbe la realizzazione al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato adottato.

Viene proposta la realizzazione su porzione della particella 18 del foglio di mappa 34 non ancora degli osservanti ma in promessa di acquisto con consenso dei proprietari dell'area.

Verificando l'art. 25 della LR 65/2014 le previsioni di trasformazione che comportano nuovo impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato non sono soggette alla conferenza di copianificazione solo nei casi disciplinati dal comma 2.

Si ritiene possibile considerare la realizzazione del parcheggio lungo Via Scopeti, anche se non fisicamente collegato con il parcheggio pubblico esistente da un'esigua porzione di terreno non nella disponibilità degli osservanti, un completamento dello stesso ai sensi dell'articolo 25 comma 2 lettera d).

In merito alla richiesta di modifica di SE e destinazioni d'uso

L'osservazione chiede che venga aumentato il parametro della Superficie Edificabile da 1200 mq di SE a 1400 mq di SE al fine di realizzare 200 mq di superfici accessoria. Chiede inoltre che oltre alla destinazione residenziale vengano consentite anche le destinazioni direzionale e di servizio alla persona.

E' stato verificato il dimensionamento del Piano Strutturale relativamente all'UTOE 2 della destinazione residenziale e direzionale di servizio ed è stato verificato che, oltre a quanto già prevaleva dalle aree di trasformazione adottate vi sono quantitativi che consentono di accogliere la richiesta.

Alla luce di quanto sopra detto, sempre che in sede di conferenza paesaggistica non emergano problematiche non valutate, la proposta risulta accoglibile modificando alcuni parametri della scheda ATPA2.9 nel modo seguente:

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale, direzionale e di servizio

Dimensionamento: Superficie Edificabile (SE) 1.400 mq di cui 200 mq di superficie accessoria (SA)

Standard: Parcheggio per circa 10 posti auto (in modo da allinearsi al testo della scheda)

Nella prescrizioni specifiche del corpo della scheda aggiungere che l'intervento è condizionato alla realizzazione di un parcheggio pubblico lungo Via Scopeti per circa 10 posti auto da realizzarsi o sull'area di intervento o sull'area di proprietà sul lato opposto della strada.

Si evidenzia che deve essere corretto il riferimento normativo relativo al piano di indagine che non è la “LR 28/2005” ma la “LR 25/1998”

Si precisa che l'accoglimento dell'osservazione comporterà la nuova adozione della scheda ATPA2.9.

- **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 206 (prot.4233/2020) integrazione dell'osservazione prot. 13825/2019

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

ad integrazione all'osservazione depositata con prot. 13825 (n. 143), venga preso in considerazione che il complesso della Chiesa di Vico l'Abate è inserito tra le Azioni di Comunità inclusiva del Piano Strategico Metropolitano (1.4 – Progetto di comunità di Sant'Angelo Vico l'Abate). Per lo sviluppo di tale progetto è nata un'associazione “Associazione Sant'Angelo APS” apolitica e senza fine di lucro che persegue finalità sociali e civiche avvalendosi in modo prevalente dell'attività di volontariato dei propri associati. In particolare l'associazione ha tra i suoi fini l'inclusione sociale e lavorativa di persone svantaggiate, portatrici di disabilità e centro permanente di vita associativa. Rispetto a quanto sopra detto viene chiesto che siano consentite all'interno del complesso di Vico l'Abate piccole attività di tipo commerciale, casa per ferie, turistico-ricettivo e residenziali al piano primo.

Proposta di controdeduzione del progettista

Le risposte sono contenute nell'osservazione n. 143 prot.13825/2019 depositata dal medesimo richiedente della quale la presente osservazione è mera integrazione.

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 207 (prot. 4917/2020) integrazione dell'osservazione 163

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga esaminato l'ulteriore materiale integrativo dell'osservazione presentata in data 15/07/2019 con prot. 0013888,(n. 163) al fine di fornire ulteriori elementi per consentire l'Amministrazione una completa valutazione degli immobili.

Venga effettuata la schedatura degli immobili di proprietà oggetto di osservazione.

Proposta controdeduzione del progettista

Dalla documentazione integrativa depositata è stato possibile verificare che il nucleo principale degli edifici di proprietà è stato edificato antecedentemente il 1942. La documentazione è stata esaminata dalla Commissione per il Paesaggio che ha ritenuto congruo attribuire all'immobile oggetto di osservazione valore compatibile con il contenuto (CCA).

In merito agli interventi possibili sull'immobile si rimanda all'osservazione 163.

Sarà necessario redigere una nuova scheda nell'Allegato 5 delle Nta del Piano Operativo relativa all'immobile.

• PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n.208 (prot. 6313/2020)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga corretta l'incongruenza riscontrata rispetto al tessuto di appartenenza dell'immobile di proprietà.

L'immobile è rappresentato nella cartografia del capoluogo del Piano Operativo adottato come tessuto storico TS/S1. In realtà l'immobile è stato oggetto di molteplici e recenti interventi edilizi.

Viene richiesta una revisione ed una conseguente attribuzione di appartenenza ai tessuti di tipo contemporaneo.

Proposta di controdeduzione del progettista

L'osservazione è arrivata tardivamente.

Verificate le caratteristiche dell'immobile non si ritiene di apportare modifiche a quanto già adottato.

- **CONTRARIO**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 209 (prot. 8431/2020) integrazione dell'osservazione n. 144 prot. 13827/2019

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

sulla base di specifica analisi, venga modificata la scheda ATPA2.12 suddividendo la scheda in due.

- la prima sempre denominata ATPA2.12 dove viene mantenuta la possibilità di far “atterrare”, dalle aree di decollo già individuate dal POC adottato, la Superficie Edificabile 1.410 mq di SE. Attuabile mediante Piano Attuativo.
- la seconda da denominare ATID2.15 da realizzare mediante intervento diretto. Superficie edificabile 300 mq di SE.

Quanto proposto in quanto nell'area ATPA 2.12 è previsto un atterraggio di 1800mq di SE a fronte di un decollo massimo, previsto nelle schede ATPA 1.5 e ATPA4, di 1500 mq di SE.

Proposta di controdeduzione del progettista

Le aree di “atterraggio” sono aree agricole poste nelle immediate vicinanze del centro abitato inserite all'interno del perimetro del territorio urbanizzato con il fine di riqualificare il margine urbano come previsto dall'art. 4 della LR 65/2014.

La volontà non è stata quella di creare nuove aree di lottizzazione ma quella di individuare delle aree dove, a determinate condizioni di progettualità e congruo carico urbanistico rispetto al contesto, fosse possibile trasferire superfici esistenti in altre aree del territorio ma ritenute incogruie rispetto al loro contesto.

Quanto sopra detto quindi non deve rispondere ad una esatta proporzionalità tra quanto “decolla” in un'area e quanto “atterra” in un'altra area ma vuole lasciare maggior spazio di scelta.

Tuttavia da quanto osservato si riscontra che sia necessario prevedere la possibilità che in un'area di “atterraggio” non siano realizzate tutte le superfici edificabili previste dalla specifica scheda e che conseguentemente sia data la possibilità di bilanciare, rispetto all'edificazione, la realizzazione degli standard aggiuntivi previsti dalla scheda.

Si propone di:

1- sostituire l'art. 147 comma 2 nel modo seguente:

“ Le aree di decollo e di atterraggio sono disciplinate da specifici PN di cui all'allegato 1 delle NTA la cui attuazione dovrà avvenire sulla base di quanto previsto dall'art. 146 delle presenti norme.

Nei casi in cui è prevista l'edificazione solo in forma di decollo e atterraggio di SE, ovvero per gli interventi previsti dalle schede (PN) ATPA1.13, ATPA2.12 e ATPA3.1, ove venga proposto un Piano Attuativo con SE inferiori a quella massima ammessa nell'ambito di atterraggio, l'Amministrazione verificherà la coerenza dell'assetto proposto con quanto indicato nella scheda norma e, tramite apposita espressione della Giunta Comunale per le verifiche degli interessi generali e istruttoria tecnica da parte dei competenti uffici per la verifica dei contenuti regolamentari edilizi e urbanistici vincolanti per legge, indicherà l'eventuale attuazione per stralci funzionali di quanto configurato dal PN nell'intero ambito interessato dalla proposta e la realizzazione di standard imputati alla SE proposta per garantire la coerenza e la funzionalità dell'assetto progettuale nell'attuazione degli interventi. Ove la SE edificabile tramite la figura del decollo e atterraggio ammessa dal Po risulti maggiore di quella effettivamente realizzabile, la SE residua non potrà essere utilizzata se non tramite Variante al PO ove siano indicati uno o più ambiti di atterraggio ulteriori ai quali assegnare detta residua edificabilità.”

- **PARZIALMENTE FAVOREVOLE**

Per quanto riguarda il documento di sintesi delle osservazioni allegato all'osservazione si risponde nel modo seguente:

Osservazione n. 1 (principale):

La proposta di inserire un nuovo comma 10 all'art. 147 delle NTA al fine di dire che le aree di “decollo” ed “atterraggio” previste del PO non devono considerarsi “Cambio di destinazione d'uso” al fine di non pagare il contributi relativi agli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione (art. 16 del DPR 380/2001 ed articoli 183

e 184 della LR 65/2014), non è accoglibile. Le aree di cui trattasi costituiscono nuova costruzione e come tali sono tenute alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione. Nel caso invece ci si riferisse al contributo straordinario previsto dal comma 4 lettera d-ter) del DPR 380/2001 si fa presente che in caso di formazione generale degli strumenti tale contributo non è previsto. Che con L120/2020 è stato modificato l'articolo 4 lettera d-ter) eliminato la fattispecie legata al cambio di destinazione d'uso. Nel caso di varianti urbanistiche a strumenti vigenti tale contributo è dovuto per legge.

• **CONTRARIO**

Osservazione n. 2 (principale):

Le scelte fatte dall'Amministrazione sono quelle contenute nel Piano Operativo adottato. Richiamate le modifiche proposte nell'osservazione 144 e nella parte soprastante della presente osservazione, le modifiche osservate non sono accoglibili in quanto stravolgenti delle scelte pianificatorie fatte.

• **CONTRARIO**

Osservazione n. 3 (principale):

La richiesta di sostituzione della scheda norma ATPA2.12 con quella oggetto della presente sintesi non è accoglibile in quanto stravolgente rispetto alle scelte pianificatorie fatte dall'Amministrazione Comunale. La proposta di sostituzione dell'art. 147 comma 2 sopra detta e degli articoli 3 e 4 dell'art. 146 contenuta nella controdeduzione all'osservazione n. 144 consentirà di predisporre proposte diverse da quelle contenute nelle singole schede da sottoporre alle valutazioni dell'Amministrazione Comunale.

• **CONTRARIO**

Osservazione n. 4 (principale):

La richiesta di inserire nell'Allegato 1 delle NTA una nuova scheda denominata ATID 2.15 funzionale all'edificazione tramite intervento diretto, all'interno dell'area di atterraggio prevista a Mercatale in Val di Pesa, di 422 mq di SE a destinazione residenziale non è accoglibile.

Le scelte fatte dall'Amministrazione sono quelle contenute nel Piano Operativo adottato. Richiamate le modifiche proposte nell'osservazione 144 e nella parte soprastante della presente osservazione, le modifiche osservate non sono accoglibili in quanto stravolgenti delle scelte pianificatorie fatte.

• **CONTRARIO**

Osservazione n. 5 (principale ma subordinata alla n.2):

Viene richiesto di sostituire i contenuti del comma 26 dell'art. 148 delle NTA relativamente alla scheda ATPA/PUC4.1 con quanto proposto nella sintesi.

Si fa presente che il comma 26 dell'art. 148 non tratta la scheda ATPA/PUC 4.1. Quanto richiesto non è accoglibile in riferimento a quanto contenuto alla n.2.

• **CONTRARIO**

Osservazione n. 6 (principale ma subordinata alla n.2):

Viene richiesto di inserire un nuovo comma 40 all'art. 148 delle NTA al fine di inserire la nuova scheda proposta alla n. 4. Quanto richiesto non è accoglibile in riferimento a quanto contenuto alla n.4.

• **CONTRARIO**

Osservazione n. 7 (puntuale se non assorbita dal voto sulla n. 3):

In merito ai contenuti grafici delle schede norma è già stato risposto nell'osservazione n. 144. Per la delimitazione dell'area di intervento deve essere fatto riferimento al poligono contenuto nell'elaborato di zonizzazione del Tav. PO06.

• **CONTRARIO**

Osservazione n.8 (puntuale se non assorbito dal voto sulla n.3):

In merito ai contenuti grafici delle schede norma è già stato risposto nell'osservazione n. 144.

- **CONTRARIO**

Osservazione n.9 (puntuale se non assorbita dal voto sulla n. 3):

I dati dimensionali di riferimento per l'attuazione della scheda norma ATPA 2.12 sono quelli contenuti nella scheda. In merito alle argomentazioni trattate è già stato risposto nell'osservazione n. 144.

- **CONTRARIO**

Osservazione n. 10 (puntuale se non assorbita dal voto sulla n. 3):

In merito alle argomentazioni trattate è già stato risposto nell'osservazione n. 144. Il quesito posto non è ritenuto pertinente.

- **NON PERTINENTE**

Osservazione n. 11 (puntuale se non assorbita dal voto sulla n. 3):

In merito alle argomentazioni trattate è già stato risposto nell'osservazione n. 144. Il quesito posto non è ritenuto pertinente.

- **NON PERTINENTE**

Osservazione n. 12 (puntuale se non assorbita dal voto sulla n. 3):

In merito alle argomentazioni trattate è già stato risposto nell'osservazione n. 144. Il quesito posto non è ritenuto pertinente.

- **NON PERTINENTE**

Osservazione n. 13 (puntuale se non assorbita dal voto sulla n.3):

Si ritiene confermare l'altezza del fronte quale parametro della scheda ATPA 2.12.

- **CONTRARIO**

Osservazione n. 14 (puntuale se non assorbita dal voto sulla n. 2):

Viene richiesto di inserire un'ulteriore prescrizione alla scheda norma ATPA/PUC4.1 imponendo alla proprietà dell'area di comunicare entro i 6 mesi successivi alla pubblicazione sul BURT dell'approvazione definitiva del Piano Operativo, la scelta tra le due opzioni proposte dalla scheda. Conseguentemente imporre all'Amministrazione entro i successivi 15 giorni di comunicare alle proprietà interessate dalle aree di atterraggio la scelta fatta dai proprietari delle aree oggetto della scheda sopra detta.

Quanto richiesto non può essere accolto. La legge regionale 65/2014 all'art. 95 comma 11 consente l'attuazione delle previsioni di trasformazioni previste dagli strumenti urbanistici o la sottoscrizione delle relative convenzioni nel quinquennio di efficacia dello strumento.

- **CONTRARIO**

Osservazione n. 15 (puntuale):

- **La modifica proposta al comma 1 dell'art. 146 non è accoglibile.** Le proposte di modifica dell'art. 146 sono contenute nell'osservazione n. 144.
- **La modifica proposta al comma 5 dell'art. 146 non è accoglibile** in quanto tutti gli interventi di trasformazione devono contenere adeguati elaborati necessari ad una sua valutazione progettuale e di inserimento nel contesto di riferimento.
- **La modifica proposta al comma 9 dell'art. 146 non è accoglibile.** In sede di Vas non vengono svolte analisi puntuali sulle aree di trasformazione atte a verificare l'effettiva esistenza o meno delle opere di urbanizzazione. Preventivamente alla realizzazione di un intervento di trasformazione, anche se mediante intervento diretto, deve essere verificata la presenza delle opere di urbanizzazione. Nel caso non fossero presenti le opere devono essere realizzate preventivamente o contestualmente all'intervento a cura dei privati proponenti (art. 191 comma 5 della LR 65/2014) a scomputo totale o parziale della quota dovuta (art. 16 comma 2 del DPR 380/2001).

- **La modifica proposta al comma 15 dell'art. 146 non è accoglibile** in quanto per tutti gli interventi di trasformazione è necessaria una preventiva verifica della presenza infrastrutture, reti tecnologiche, vincoli ed ambiti di tutela che richiedono un preventivo parere o nulla-osta.
- **La modifica proposta al comma 8 dell'art. 147 non è accoglibile.** Le proposte di modifica dell'art. 147 sono contenute nella prima parte della presente osservazione.

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 210 (prot. 8481/2020) integrazione dell'osservazione n. 144 prot. 13827/2019 e n. 209 prot. 8431/2020

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede:

di integrare la Relazione integrativa già depositata con prot.8431/2020 ed oggetto dell'osservazione 209 al fine di agevolare la lettura da parte del Sindaco.

Proposta di controdeduzione del progettista

Le risposte sono contenute nell'osservazioni n. 144 prot. 13827/2019 e 209 prot.8431/2020.

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n.211 (prot. 9084/2020) integrazione dell'osservazione n. 63

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

fornendo ulteriore documentazione sia di tipo catastale che fotografico, ripropone le richieste già contenute nell'osservazione originaria n. 63.

Proposta di controdeduzione del progettista

L'osservazione è stata discussa nell'osservazione originaria n. 63

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 212 (prot. 9237/2020) integrazione dell'osservazione n.198 prot. 22475/2019

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

quanto già contenuto nell'osservazione n. 198 prot. 22475/2019.

Proposta di controdeduzione del progettista

All'osservazione è già stata data risposta nell'osservazione originaria.

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 213 (prot. 9654/2020) integrazione dell'osservazione n. 148 prot. 13847/2019

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

al fine della controdedurre dell'osservazione n.148, si tengano presenti le ulteriori integrazioni e precisazioni:

Per lo sviluppo dell'attività sono necessari:

a) un manufatto da destinare a box cavalli con le seguenti dimensioni indicative:

- 32,00 ml di lunghezza,
- 3,00 ml di larghezza per ogni stallo
- altezza compresa tra 2,70 ml nella parte più bassa e 3,00 nella parte più alta;

b) una tettoia di legno per il rimessaggio del fieno con le seguenti dimensioni indicative:

- 15,00 ml di lunghezza,
- 3,00 ml di larghezza

2,50 ml di altezza.

La proprietà si rende disponibile eventualmente a rimuovere tali manufatti non appena non più necessari all'attività equestre.

Proposta di controdeduzione del progettista

L'osservazione è stata trattata nell'osservazione originaria n. 148

Parere della Giunta Comunale

•**Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

•**Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 214 (prot.12976/2020) integrazione dell'osservazione n. 92 prot. 13704/2019

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

successivamente al D.P.R. 7 agosto 2019 mediante il quale la Congregazione Krishna in Italia è stata riconosciuta la personalità giuridica ed approvato lo statuto,

1) sia riconosciuta area per attrezzature collettive (villa e parco).

Chiede inoltre:

2) che sia concessa la possibilità di realizzare nuove costruzioni utili allo svolgimento delle attività religiose per il ricovero delle mucche e per gli annessi con i seguenti quantitativi:

a) volume per il ricovero delle mucche 1050 mc;

b) volume per legnaia 600 mc;

c) depositi acqua e sistemi di pompaggio 180 mc;

3) che sia riesaminata la scheda n. 5095 dell'Allegato 5 relativa agli immobili di proprietà al fine di rivedere il valore attribuiti agli edifici ed al fine di inserire nuovi edifici esistenti non presenti nella scheda, nel modo seguente:

- Edificio A - Villa Monumentale – Rilevante Valore (RV);

- Edificio B - Veranda-Valore compatibile (CC);

- Edificio C - Piazzale - Valore nullo (N);

- Edificio D – Manufatto da schedare- Valore compatibile (CC);

- Edificio E – Edificio - Valore compatibile (CC);

- Edificio F – Cappella, Edificio altre funzioni – Valore medio (V);

- Edificio G- Attività ricreative e vendita propri prodotti – Valore compatibile (CC);

- Edificio H – Edificio usato per funzioni religiose- Valore compatibile (CC);

4) sulla base di elaborati grafici indicativi (disegnati sulla tavola PS_PO.1.1_Carta del Paesaggio_NO) alcuni percorsi esistenti all'interno della proprietà, previa sottoscrizione di convenzione con l'Amministrazione, siano destinati all'utilizzo pubblico:

- percorso interno al parco monumentale della villa;

- percorso di collegamento della Villa a Sant'Andrea in percussina

5) che sia modificato l'articolo 123 inserendo il seguente punto “ Per ogni capo di bestiame grosso (bovini) il cui allevamento ha unicamente scopi didattici o religiosi la dimensione del manufatto dovrà essere massima di 12 mq per ogni bovino”;

Proposta di controdeduzione del progettista

Per quanto riguarda i punti 1 , 2, 4 e 5 si è dato risposta nell'osservazione originaria n. 92 prot. 13704/2019.

In merito al punto 3) la documentazione è stata esaminata dalla Commissione Comunale per il Paesaggio in data 12/10/2020 e con parere n. 175 è stata valutata l'attribuzione dei seguenti valori:

– Edificio A- rilevante valore (RV);

– Edificio B – valore compatibile (CC);

– Edificio D – di nuova schedatura - valore compatibile (CC);

– Edificio E – valore medio (V);

– Edificio F: suddividere in due : lettera a) cappella di rilevante valore (RV) e b) la restante parte attribuendo valore medio (V);

– Edificio G – valore compatibile (CC);

– Edificio H – valore compatibile (CC);

Per quanto riguarda il piazzale non è prevista l'attribuzione di un valore.

•PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Parere della Giunta Comunale

•Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

•Conforme

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 215 (prot. 13149/2020)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

preso atto delle previsioni della scheda ATPUC 4.6 contenuta nell'Allegato 01 Progetti Norma del Piano Operativo, venga esclusa dalla perimetrazione dell'area di intervento la porzione dei terreni di proprietà (porzione della particella 382 del foglio di mappa 66)

Proposta di controdeduzione del progettista

L'osservazione è pervenuta in modo tardivo rispetto ai tempi di legge in data 30/07/2020 e deve essere considerata insieme alle seguenti osservazioni anch'esse pervenute tardivamente:

- n. 216 Mastropietro Antonio in data 30/07/2020;
- n. 217 Montemurro Guido in data 30/07/2020;
- n. 218 Bagni Alessandro in data 30/07/2020;
- n. 219 Valleggi Andrea in data 30/07/2020;
- n. 225 Nencioni Giorgio, Giancarlo e Carla 16/10/2020.

Considerato che la modifica comporterebbe la miglior attuazione della scheda dando soddisfazione alle richieste degli interessati, si ritiene opportuno un suo accoglimento benchè si tratti di osservazione tardiva.

• FAVOREVOLE

L'accoglimento comporta la modifica del perimetro dell'area di intervento ATPUC 4.6 nella tavola PO PO05. Non si ritiene necessaria la modifica all'interno della scheda dell'Allegato 1 considerato che le modifiche che saranno introdotte in accoglimento delle osservazioni faranno sì che gli schemi grafici siano da ritenersi indicativi e non prescrittivi.

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.
FAVOREVOLI n.
CONTRARI n.
ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 216 (prot. 13150/2020)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

preso atto delle previsioni della scheda ATPUC 4.6 contenuta nell'Allegato 01 Progetti Norma del Piano Operativo, venga esclusa dalla perimetrazione dell'area di intervento la porzione dei terreni di proprietà (porzione della particella 268/sub 504, sub 708, 710 e particella 250 del foglio di mappa 66)

Proposta di controdeduzione del progettista

L'osservazione è pervenuta in modo tardivo rispetto ai tempi di legge in data 30/07/2020 e deve essere considerata insieme alle seguenti osservazioni anch'esse pervenute tardivamente:

- n. 215 Corsi Samuele 30/07/2020;
- n. 217 Montemurro Guido in data 30/07/2020;
- n. 218 Bagni Alessandro in data 30/07/2020;
- n. 219 Valleggi Andrea in data 30/07/2020;
- n. 225 Nencioni Giorgio, Giancarlo e Carla 16/10/2020.

Considerato che la modifica comporterebbe la miglior attuazione della scheda dando soddisfazione alle richieste degli interessati, si ritiene opportuno un suo accoglimento benchè si tratti di osservazione tardiva .

• FAVOREVOLE

L'accoglimento comporta la modifica del perimetro dell'area di intervento ATPUC 4.6 nella tavola PO PO05. Non si ritiene necessaria la modifica all'interno della scheda dell'Allegato 1 considerato che le modifiche che saranno introdotte in accoglimento delle osservazioni faranno sì che gli schemi grafici siano da ritenersi indicativi e non prescrittivi.

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 217 (prot. 13151/2020)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

preso atto delle previsioni della scheda ATPUC 4.6 contenuta nell'Allegato 01 Progetti Norma del Piano Operativo, venga esclusa dalla perimetrazione dell'area di intervento la porzione dei terreni di proprietà (porzione della particella 268/sub 705, 708 e particella 250 del foglio di mappa 66)

Proposta di controdeduzione del progettista

L'osservazione è pervenuta in modo tardivo rispetto ai tempi di legge in data 30/07/2020 e deve essere considerata insieme alle seguenti osservazioni anch'esse pervenute tardivamente:

- n. 215 Corsi Samuele 30/07/2020;
- n. 216 Mastropietro Antonio in data 30/07/2020;
- n. 218 Bagni Alessandro in data 30/07/2020;
- n. 219 Valleggi Andrea in data 30/07/2020;
- n. 225 Nencioni Giorgio, Giancarlo e Carla 16/10/2020.

Considerato che la modifica comporterebbe la miglior attuazione della scheda dando soddisfazione alle richieste degli interessati, si ritiene opportuno un suo accoglimento benchè si tratti di osservazione tardiva .

• FAVOREVOLE

L'accoglimento comporta la modifica del perimetro dell'area di intervento ATPUC 4.6 nella tavola PO PO05. Non si ritiene necessaria la modifica all'interno della scheda dell'Allegato 1 considerato che le modifiche che saranno introdotte in accoglimento delle osservazioni faranno sì che gli schemi grafici siano da ritenersi indicativi e non prescrittivi.

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 218 (prot. 13152/2020)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

preso atto delle previsioni della scheda ATPUC 4.6 contenuta nell'Allegato 01 Progetti Norma del Piano Operativo, venga esclusa dalla perimetrazione dell'area di intervento la porzione dei terreni di proprietà (porzione della particella 250 del foglio di mappa 66)

Proposta di controdeduzione del progettista

L'osservazione è pervenuta in modo tardivo rispetto ai tempi di legge in data 30/07/2020 e deve essere considerata insieme alle seguenti osservazioni anch'esse pervenute tardivamente:

- n. 215 Corsi Samuele 30/07/2020;
- n. 216 Mastropietro Antonio in data 30/07/2020;
- n. 217 Montemurro Guido in data 30/07/2020;
- n. 219 Valleggi Andrea in data 30/07/2020;
- n. 225 Nencioni Giorgio, Giancarlo e Carla 16/10/2020.

Considerato che la modifica comporterebbe la miglior attuazione della scheda dando soddisfazione alle richieste degli interessati, si ritiene opportuno un suo accoglimento benchè si tratti di osservazione tardiva

• FAVOREVOLE

L'accoglimento comporta la modifica del perimetro dell'area di intervento ATPUC 4.6 nella tavola PO PO05. Non si ritiene necessaria la modifica all'interno della scheda dell'Allegato 1 considerato che le modifiche che saranno introdotte in accoglimento delle osservazioni faranno sì che gli schemi grafici siano da ritenersi indicativi e non prescrittivi.

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 219 (prot. 13153/2020)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

preso atto delle previsioni della scheda ATPUC 4.6 contenuta nell'Allegato 01 Progetti Norma del Piano Operativo, venga esclusa dalla perimetrazione dell'area di intervento la porzione dei terreni di proprietà (porzione della particella 250 del foglio di mappa 66)

Proposta di controdeduzione del progettista

L'osservazione è pervenuta in modo tardivo rispetto ai tempi di legge in data 30/07/2020 e deve essere considerata insieme alle seguenti osservazioni anch'esse pervenute tardivamente:

- n. 215 Corsi Samuele 30/07/2020;
- n. 216 Mastropietro Antonio in data 30/07/2020;
- n. 217 Montemurro Guido in data 30/07/2020;
- n. 218 Bagni Alessandro in data 30/07/2020;
- n. 225 Nencioni Giorgio, Giancarlo e Carla 16/10/2020.

Considerato che la modifica comporterebbe la miglior attuazione della scheda dando soddisfazione alle richieste degli interessati, si ritiene opportuno un suo accoglimento benchè si tratti di osservazione tardiva.

• FAVOREVOLE

L'accoglimento comporta la modifica del perimetro dell'area di intervento ATPUC 4.6 nella tavola PO PO05. Non si ritiene necessaria la modifica all'interno della scheda dell'Allegato 1 considerato che le modifiche che saranno introdotte in accoglimento delle osservazioni faranno sì che gli schemi grafici siano da ritenersi indicativi e non prescrittivi.

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 220 (prot. 13232/2020) integrazione dell'osservazione 69 prot.13583/2019 e 200 prot.23541/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

ad integrazione dell'osservazione n. 69 depositata in data 11/07/2019 con prot. 13583/2019 e della successiva integrazione n. 200 prot. 23541/2019, vengono depositati elaborati progettuali esplicativi di quanto oggetto delle osservazioni contenenti i seguenti interventi:

- a) ampliamento in sopraelevazione nei limiti del 50% della SE attuale (203,10 mq) dell'edificio posto sul retro rispetto alla strada e destinato ad attività commerciale;
- b) addizione alle superficie sopra dette, della superficie di 9,65 mq di SE ricavata dalla trasformazione della veranda esistente al piano terra, per la parte in loggia.

Proposta di controdeduzione del progettista

All'osservazione è stato risposto nell'osservazione originaria n. 69 prot. 13583/2019.

Parere della Giunta Comunale

•Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

•Conforme

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 221 (prot. 13782/2020) integrazione dell'osservazione n. 179

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

- la ripermetrazione dell'area di intervento sulla proprietà catastale come da documento allegato con la differenziazione dell'area per il nuovo fabbricato dall'edificio esistente;
- sia prevista un'altezza massima dei locali ricovero mezzi di soccorso di almeno 4,00 m (altezza utile interna 3,50m);
- vengano confemate tutte le altre richieste avanzate con l'osservazione originaria.

Proposta di controdeduzione del progettista

In merito all'osservazione è stata data risposta nell'osservazione originaria n. 179.

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 222 (prot. 13865)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO e PS)

L'osservazione chiede che:

a seguito di mutate esigenze della proprietà, venga:

1. eliminata l'attuale zonizzazione di interesse collettivo a tutti gli immobili di proprietà;
2. la possibilità di realizzare un corridoio di ingresso coperto utile all'accesso ai vari ambienti interni adeguatamente climatizzato;

Proposta di controdeduzione del progettista

Rispetto al punto 1)

In riferimento a quanto osservato, considerato che le attività di cui trattasi sono di tipo privato non supportate da nessuna convenzione con l'Amministrazione Comunale e quindi configurabili come attività con destinazione di servizio.

Si ritiene accogliere quanto richiesto modificando gli elaborati del centro urbano di Mercatale e del centro storico di Mercatale eliminando la destinazione di attrezzature di interesse generale ed inserendo gli edifici nel tessuto del centro storico.

- FAVOREVOLE

In accoglimento della presente osservazione sarà necessaria la modifica dei seguenti elaborati:

- Art. 10 delle NTA del PO;
- PO_PO10.1_disciplina_CentriStorici_Rev9_090419
- PO_PO06_CentriUrbani_Mercatale_Montefiridolfi_Rev17
- Relazione Generale del Piano Strutturale
- Relazione del Piano Operativo

Rispetto al punto 2)

Quanto richiesto viene accolto creando un'apposita scheda da inserirsi nell'Allegato 4 degli Edifici consentendo la trasformazione del pergolato mediante realizzazione di un vano chiuso da utilizzare come corridoio di distribuzione ai vari ambienti interni della superficie edificabile SE di 40 mq.

- FAVOREVOLE

Parere della Giunta Comunale

- Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 223 (prot. 17659/2020) integrazione dell'osservazione n. 185 prot. 14101/2019

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PS e PO)

L'osservazione chiede che:

con particolare riferimento ai contenuti dell'osservazione n. 185 riferiti allo stabilimento Laika in loc. Ponterotto e agli ulteriori argomenti contenuti nell'integrazione all'osservazione sopra detta, sia rivisto il perimetro del territorio urbanizzato, contenuto nella tavola PS PO2.5.1 del Piano Strutturale, riducendolo alla sola area contornata di colore rosso nell'elaborato allegato.

Questo in quanto solo su quest'area sono stati effettuati fino ad oggi, gli interventi da parte di Laika e quindi solo quest'area può essere considerata effettivamente "urbanizzata".

Proposta di controdeduzione del progettista

Il perimetro del territorio urbanizzato disegnato in corrispondenza dello stabilimento Laika corrisponde al perimetro dei centri abitati già contenuto nel RUC e corrisponde al perimetro della variante urbanistica approvata nel 2007 con la quale, successivamente agli accordi sottoscritti tra Regione Toscana e l'allora Provincia di Firenze, fu trasformata l'area da territorio agricolo a zona industriale.

Sulla base di tale variante l'Amministrazione ha stipulato specifica convenzione, ancora vigente, con Laika.

Lungo il perimetro dell'area sono stati realizzati percorsi pedonali di tipo pubblico e sono state realizzate opere di recinzione.

Pertanto l'area ha le caratteristiche di territorio urbanizzato derivanti dall'attuale stato di diritto.

- CONTRARIO

Parere della Giunta Comunale

- Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- Conforme

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 224 (prot. 16/09/2020) integrazione dell'osservazione 27 prot. 13357/2019

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

ad integrazione dell'osservazione n. 27, sia inserito al comma 1 dell'art. 135 delle NTA del PO adottato il seguente periodo:

“Indipendentemente dalle definizioni di cui all'art. 74 per ricostruzione si intende la costruzione dell'edificio crollato o parzialmente crollato nel luogo dov'era senza modifica della sagoma del medesimo”.

Chiede inoltre che venga inserito al comma 3 dello stesso articolo il seguente periodo:

“L'intervento di ricostruzione deve riproporre il più fedelmente possibile le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio preesistente, garantendo dal punto di vista paesaggistico ed ambientale anche nell'uso dei materiali e nelle tecniche di finitura un corretto inserimento nel contesto di riferimento”.

Proposta di controdeduzione del progettista

Si ritiene di aver dato risposta già nell'osservazione originaria n. 27 prot. 13357/2019. Tuttavia, l'articolo 135 è stato oggetto di altre osservazioni. Si rimanda pertanto alla versione definitiva della norma

•CONTRARIO

Parere della Giunta Comunale

•Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

•Conforme

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 225 (prot. 18601/2020)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

alla luce delle richieste fatte da parte di proprietari confinanti, venga modificato il perimetro di intervento della scheda ATPUC 4.6 contenuta nell'Allegato 01 Progetti Norma del Piano Operativo, accogliendo le richieste degli altri interessati.

Proposta di controdeduzione del progettista

L'osservazione è pervenuta in modo tardivo rispetto ai tempi di legge in data 16/10/2020 e fa riferimento ad alle seguenti osservazioni anch'esse pervenute tardivamente:

- n. 215 Corsi Samuele in data 30/07/2020;
- n. 216 Mastropietro Antonio in data 30/07/2020;
- n. 217 Montemurro Guido in data 30/07/2020;
- n. 218 Bagni Alessandro in data 30/07/2020;
- n. 219 Valleggi Andrea in data 30/07/2020.

Tutte fanno riferimento alla scheda ATPUC 4.6 e chiedono di escludere dalla perimetrazione dell'area di intervento le porzioni di terreno di proprietà.

Considerato che la modifica comporterebbe la miglior attuazione della scheda dando soddisfazione alle richieste degli interessati, si ritiene opportuno un suo accoglimento benchè si tratti di osservazione tardiva.

• FAVOREVOLE

L'accoglimento comporta la modifica del perimetro dell'area di intervento ATPUC 4.6 nella tavola PO PO05. Non si ritiene necessaria la modifica all'interno della scheda dell'Allegato 1 considerato che le modifiche che saranno introdotte in accoglimento delle osservazioni faranno sì che gli schemi grafici siano da ritenersi indicativi e non prescrittivi.

Parere della Giunta Comunale

- Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 226 (prot.21949/2020) integrazione dell'osservazione n. 92 prot. 13704/2019 e 214 prot.12976/2020

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

venga rivisto il dimensionamento delle strutture oggetto delle osservazioni già presentate, sulla base della nuova documentazione depositata.

Proposta di controdeduzione del progettista

All'osservazione è stato risposto nell'osservazione originaria n. 92 prot. 13704/2019.

Parere della Giunta Comunale

•Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

•Conforme

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 227 (prot. 16315/2020)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

l'appezzamento di terreno di proprietà degli osservanti, collocato in territorio aperto ai confini con il perimetro del territorio urbanizzato dell'abitato di Mercatale, venga inserito nel perimetro del territorio urbanizzato ed individuato come verde V4.

Ciò allo scopo di consentire operazioni di movimentazione e di livellamento del terreno, l'esecuzione di terrazzamenti con interventi di ingegneria ambientale. Si richiede, inoltre che, tale porzione di terreno venga annesso ai giardini già in proprietà da delimitare con apposizioni di recinzioni, siepi .

Si fa presente che è in corso una pratica catastale che anetterà la particella, relativa al terreno in questione, al fabbricato portandola all'urbano.

Proposta di controdeduzione del progettista

Con il Piano Strutturale adottato è stato individuato il perimetro del territorio urbanizzato che, come già esplicitato in risposta ad altre osservazioni, non verrà modificato se non in relazione a piccole rettifiche legate ad errori materiali.

Gli interventi richiesti e volti alla manutenzione del terreno sono, comunque, eseguibili purché il terreno venga accatastato all'urbano come resede.

- CONTRARIO

Parere della Giunta Comunale

- Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 228 (prot. 18099/2020)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO e VAS)

L'osservazione chiede che:

vengano stralciati gli articoli introdotti, in fase di controdeduzione alle NTA del PO (ritenuti illegittimi), in accoglimento del contributo di Publiacqua Spa.

Tali articoli dispongono la richiesta del parere del gestore del sistema idrico per la valutazione delle opere necessarie nel caso di:

1. Piani Attuativi;
2. Progetti Unitari Convenzionati;
3. Progetti di opera di pubblica utilità;
4. P.A.P.M.A.A con valenza di Piano Attuativo;
5. Interventi diretti

per le opere che comportano maggior carico urbanistico, o che possano interferire con le infrastrutture del sistema idrico, al concretizzarsi di ogni singolo intervento urbanistico o infrastrutturale.

La censura viene richiesta poiché si ritiene che venga previsto un ulteriore fase procedimentale non prevista per legge facendo ricadere sull'esecutore dell'intervento edilizio la mancata preventiva verifica dell'adeguatezza delle reti e delle infrastrutture ad opera del Gestore delle stesse.

Si osserva, inoltre, che il PO non individua il soggetto su cui graveranno gli oneri economici dell'adeguamento e si teme possano gravare sul cittadino.

Proposta di controdeduzione del progettista :

le osservazioni devono essere riferite al PO adottato e non a quanto oggetto di proposte di controdeduzione ancora neppure approvate.

- NON PERTINENTE

Parere della Giunta Comunale

- Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- Conforme

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 229 (prot. 18454/2020)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

L'osservazione chiede che:

vengano modificate le NTA del PO adottato al fine di consentire il cambio di destinazione d'uso verso il residenziale anche nei locali al piano terra nei tessuti TS/S2 che sia affacciano sulla pubblica via, almeno quando abbiano o possano avere ingresso da vano scale o da resede, nel rispetto delle condizioni igienico sanitarie e dei caratteri tipologici, storici e formali dei prospetti.

Proposta di controdeduzione del progettista

Nel controdedurre ad altre osservazioni le norme inerenti i cambi di destinazione d'uso di immobili posti al piano terra sono state modificate al fine di consentirne la possibilità.

Si rimanda tuttavia alla versione definitiva delle norme.

- FAVOREVOLE

Parere della Giunta Comunale

- Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- Conforme

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 230 (prot. 396/2021)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO e PS)

L'osservazione chiede che:

1 - Venga introdotta negli strumenti urbanistici adottati la previsione di realizzazione della nuova Casa Comunale al fine di poterne consentire la sua realizzazione in Via Terracini. Da una prima analisi, i dati dimensionali necessari per la realizzazione del nuovo edificio risultano 1800 mq di Superficie Edificabile da distribuire su due piani. I parcheggi necessari saranno reperiti mediante riorganizzazione delle aree a parcheggio esistenti di Via Terracini.

2- Venga introdotta negli strumenti urbanistici adottati la previsione di realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico da collocarsi su un'area fronteggiante l'ultimo tratto di Via Montopolo.

Proposta di controdeduzione del progettista

In merito al punto 1):

In considerazione delle esigenze ben argomentate dell'Amministrazione Comunale, si ritiene di poter accogliere l'osservazione e di prevedere, nell'area ex Stianti, la nuova edificazione della "casa comunale" per una superficie edificabile di 1800 mq di SE, posta su due piani.

Conseguentemente sarà necessario modificare i seguenti elaborati:

- 1. PO: Allegato 6 Opere Pubbliche del Piano Operativo introducendo una nuova scheda relativa al nuovo intervento e schede di fattibilità;**
- 2. PO: Art. 149 comma.3 introduzione del nuovo intervento;**
- 3. PO: Tavole PO_PO01 e PO_PO02 Centri Urbani San Casciano inserire la lettera assegnata dall'Allegato 6 sopra detta;**
- 4. PO: Relazione Illustrativa generale relativamente all'aggiornamento del dimensionamento e delle verifiche degli standard**
- 5. PS: Art. 28 incremento del dimensionamento riferito alla destinazione Direzionale e di Servizio di 2000 mq di SE nell'UTOE 2;**

- **FAVOREVOLE**

In merito al punto 2):

In considerazione delle esigenze del futuro ingresso principale della struttura scolastica, si ritiene di poter accogliere l'osservazione e di prevedere un nuovo parcheggio in località Montopolo.

Conseguentemente sarà necessario modificare i seguenti elaborati:

1.PO: Tavole PO_PO01 e PO_PO02 Centri Urbani San Casciano inserire l'area come parcheggio di progetto;

2. Considerato che l'area non è di proprietà comunale tale previsione dovrà essere oggetto di nuova adozione ;

- **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

Sulla base delle verifiche statiche e sismiche del Palazzo Comunale ancora non concluse, che mettono in evidenza varie criticità, si ritiene opportuno inserire nel Piano Operativo anche l'eventuale possibilità di costruire una nuova Casa Comunale.

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

Alcuni componenti della Commissione rilevano positivamente che, prevedendo solo due piani, il nuovo edificio dovrebbe posizionarsi al di sotto del parapetto su Viale Corsini. Questo consentirebbe di mantenere la veduta panoramica sulla valle. Una scelta molto importante da parte dell'Amministrazione, anche dal punto di vista economico.

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 231 (prot. 537/2021 Servizio Urbanistica ed Edilizia)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PS e PO)

L'osservazione chiede che:

la correzione di ulteriori errori materiali ed incongruenze riscontrate successivamente all'adozione ed alla prima applicazione del Piano Operativo e del Piano Strutturale in particolare a:

- 1- ulteriori errori riscontrati rispetto a quelli già osservati, che si ritiene opportuno correggere;
- 2- riallineamenti rispetto a norme sovra-comunali vigenti successivamente all'adozione del Piano Operativo e del Piano Strutturale;
- 3- errori materiali ed incongruenze riscontrati nell'esaminare i documenti al fine di controdedurre alle osservazioni pervenute al PS e al PO, anche non oggetto delle osservazioni stesse, dei quali è stato ritenuto opportuno, da parte del progettista incaricato, proporre, nel documento delle controdeduzioni, la loro correzione.

Inoltre, viene proposta la correzione dei seguenti elaborati:

ELABORATI DEL PIANO OPERATIVO

1. PO_NTA_All_05_EdificiTA:

a) Scheda 5326: c'è il pallino del numero nella carta generale ma non c'è la scheda nell'allegato 5. Considerato che era presente nel PS del 2017 dovrebbe essere reinserita;

b) Non risultano schedati alcuni edifici lungo Via Borromeo oltre il perimetro del territorio urbanizzato limitrofi all'edificio di proprietà Del Mastio oggetto di osservazione n. 207. Devono essere inserite le corrispondenti nuove schede nell'Allegato 5. È stato fatto un sopralluogo e prodotta la documentazione fotografica da sottoporre al parere della Commissione Comunale del Paesaggio che ha ritenuto attribuire i seguenti valori utili alla redazione delle schede:

- edificio numero civico 65: Compatibile con il contesto (CCA);
- edificio fronteggiante il civico 65 in corso di costruzione: Compatibile con il contesto (CCA);
- edificio numeri civici 118 e 53: Scarso valore (SV)

Allega documentazione

2. Tavola PO_09.2 TAEdifici:

a) Nel quadrante Sud non risulta rappresentato l'edificio corrispondente alla scheda 3064 dell'Allegato 5.

b) Nel quadrante Nord devono essere inseriti i numeri delle nuove schede relative agli edifici di Via Borromeo sopra detti al punto 1.

3. Allegato 1 delle NTA:

a) avendo verificato l'assenza di opere di urbanizzazione primaria si ritiene che sia stato erroneamente prevista la modalità di attuazione mediante progetto unitario convenzionato relativamente alle seguenti aree ATPUC1.8, ATPUC1.10, ATPUC1.12, ATPUC5.2. Per quest'ultima area risulta anche un'incongruenza con il sommario di inizio pagina dove risulta attuabile mediante Piano Attuativo.

b) Scheda ATPA/PUC4.1

Si rileva un'incongruenza tra i contenuti delle Prescrizioni e quelli dei Dati Dimensionali relativamente agli Standard.

- il verde pubblico è previsto per entrambe le ipotesi
- il parcheggio è previsto solo per l'opzione (A)

Si propone pertanto di modificare la parte degli Standard contenuta nei Dati Dimensionali della scheda nel modo seguente:

“- verde pubblico: 2.500 mq (per entrambe le ipotesi)

– parcheggio pubblico: 500 mq (solo per l'ipotesi A)”

4.Tavola PO.09.1 Territorio aperto e Tavola PO.09.3.2 Territorio aperto - Altre funzioni in territorio aperto

1-In recepimento della Variante al RUC approvata ai sensi dell'art. 34 e 238 della LR 65/2014 in data 30 ottobre 2020 successivamente alla pubblicazione sul BURT n. 40 del 30/09/2020 devono essere introdotte le localizzazioni in territorio aperto delle infrastrutture dei sollevatori funzionali all'implementazione del depuratore di Mercatale in Val di Pesa. Quanto contenuto è oggetto di osservazione anche di Publicacqua.

5. Tavola PO.09.3.2 Territorio aperto - Altre funzioni in territorio aperto

Deve essere inserita l'area esistente destinata ad attività turistico-ricettive de “I Barronci” in quanto presente nella tavola PO.09.1 e come area di trasformazione in ampliamento nella Tavola PO.09.3.1.

6.PO_NTA_All_04_EdificiSchedatiCentriUrbani

Preso atto che l'allegato contiene schede relative anche ad edifici esistenti posti in territorio aperto, si propone di e modificare il titolo eliminando “~~Centri Urbani~~”.

Si ritiene necessario aggiornare i tessuti di appartenenza in quanto alcuni fanno ancora riferimento al RUC e devono essere allineati al PO.

7. PO_PO06_CentriUrbani_Mercatale:

a) **Percorso pedonale** di progetto lungo Via 8 marzo a Mercatale in Val di Pesa.

Considerato che è già presente lungo Via 8 Marzo un marciapiede e che nell'articolo 150 delle NTA relativo ai percorsi di nuova realizzazione non è presente si tratta sicuramente di un errore. Dovrà essere corretta la rappresentazione grafica.

b) **Montecampolesi** nella matrice di zonizzazione deve essere inserito il riferimento al tessuto storico TS. Deve inoltre essere inserito il perimetro del territorio urbanizzato comprensivo anche della strada di collegamento al resto dell'abitato. (si rimanda anche alle relative modifiche delle tavole del PS).

8. Tavole G1.1N – PAI e G1.1S – PAI

Successivamente alle attività di controllo cartografico e le verifiche sul territorio, richieste dal nuovo Piano di Assetto Idrogeologico per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica (P.A.I.) adottato dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale in data 20 dicembre 2019, con delibera della Conferenza Istituzionale Permanente n. 20 (G.U. n. 9 del 13/01/2020), e svolte in contraddittorio tra i professionisti incaricati con l'Autorità di Bacino, è stata fatta una revisione di tutto il territorio comunale con particolare riferimento alle aree classificate in P3a, P3b e P4 confrontandole con la cartografia geomorfologica e della pericolosità geologica del PS e PO adottati.

Con decreto del Segretario Generale n, 29 del 30 luglio 2020 sono state approvate da parte dell'Autorità di Bacino le perimetrazioni delle aree a pericolosità da frana e da processi geomorfologici di versante che saranno inserirti nel P.A.I in fase di approvazione e che dovranno essere acquisite negli elaborati geologici per la fase di approvazione del PS e PO. In conseguenza di ciò per l'approvazione del P.S./P.O. comunale verranno modificate tutte le cartografie che riportano fra i loro tematismi le forme geomorfologiche o le perimetrazioni delle classi di pericolosità

geologiche che sono state oggetto di analisi e modifica da parte dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale in coerenza con la cartografia del nuovo P.A.I.

Relazione di Piano

Conseguentemente alle correzioni ed aggiornamenti che sarà eseguita in merito agli standard come meglio specificato più avanti, sarà necessario aggiornare il capitolo 5 della Relazione.

NORME DEL PIANO OPERATIVO

8. Art. 21 comma 7. Avendo riscontrato contrasto con la normativa del Codice della strada vigente rispetto al tipo di opere realizzabili all'interno delle fasce di rispetto stradale si propone di modificare il comma eliminando quanto previsto dal comma successivamente alla parola "delegato" introducendo in sostituzione *"gli interventi consentiti dalla normativa di settore del Codice della Strada"*.

9. Art. 22

comma 7: Si propone di inserire: *"È vietato rimuovere o danneggiare la segnaletica"*.

Si propone di inserire il seguente **comma 8:** *"Non è consentito recintare i tracciati dei percorsi escursionistici o installare ostacoli che possano impedire o rendere pericoloso il passaggio delle persone"*.

10. Art 27

Al fine di allinearsi con le normative vigenti si propone di inserire i seguenti nuovi commi:

"5. È vietata l'installazione di radiodiffusione, radiotelevisivi e per telefonia mobile su case di cura e di riposo, scuole di ogni ordine e grado, asili nido e loro pertinenze. Per quanto riguarda gli impianti di telefonia si rimanda a quanto disciplinato dalla normativa regionale vigente."

6. Nel rispetto di quanto disciplinato dall'art. 11 della LR 49/2011:

- per l'installazione di impianti di radiodiffusione radiotelevisivi dovranno essere individuate prevalentemente zone non edificate;

- per l'installazione degli altri tipi di impianti dovranno prioritariamente essere individuate edifici o aree di proprietà pubblica favorendo l'accorpamento degli impianti su strutture di supporto comuni."

11. Art. 44

I progettisti incaricati per le pericolosità geologiche propongono:

1- modificare l'ultimo periodo della lettera e) nel modo seguente:

"Tale certificazione rilasciata ai sensi dell'art. 242 c.13 del D.lgs 152/06 e s.m.i. ~~aggiorna il quadro conoscitivo del PS e del PO~~ e costituisce valido titolo sotto il profilo ambientale propedeutico ad eventuali successivi titoli edilizi abilitativi."

2- di inserire un nuovo comma 2 con i seguenti contenuti:

" 2. Per le aree non inserite nell'anagrafe regionale dei siti contaminati nel Piano Provinciale Gestione Rifiuti Terzo Stralcio "Bonifica dei siti inquinati" – Piano Operativo di Censimento, approvato con delibera C.P. n. 137 del 19.08.2008, ma in presenza di una dismissione di attività commerciali e industriali, caratterizzate da attività potenzialmente inquinanti ai sensi del Decreto Ministeriale del 16 maggio 1989, secondo l'articolo 9 comma 4 e comma 6 della L.R. 25/1998 e s.m.i. salvo quanto disposto in merito dal D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii. è prescritto quanto segue:

a) in caso di dismissione attività con cambio di destinazione d'uso o di interventi diretti sulle matrici ambientali e comunque in tutte le casistiche indicate dalla suddetta L.R. 25/1998 e s.m.i., è fatto obbligo, al soggetto a cui compete l'intervento, presentare un piano di indagine ambientale e la conseguente esecuzione di indagini ambientali effettuate sotto controllo ARPAT che dovranno attestare il non superamento delle CSC

previste per la destinazione d'uso così come definite dal D.Lgs. 152/2006; se, a seguito delle indagini ambientali verrà riscontrato il superamento delle CSC, occorre presentare un piano di caratterizzazione ambientale ed attivare le procedure di bonifica nel rispetto del D.lgs 152/06 e s.m.i., della L.R. 25/98 e s.m.i. e del D.G.R. 301/2010;

b) in caso di dismissione attività senza cambio di destinazione d'uso o di interventi diretti sulle matrici ambientali e comunque in tutte le casistiche indicate dalla suddetta L.R. 25/1998 e s.m.i., è fatto obbligo, al soggetto a cui compete l'intervento, presentare un piano di indagine ambientale e la conseguente esecuzione di indagini ambientali effettuate sotto controllo ARPAT che dovranno attestare il non superamento delle CSC previste per la destinazione d'uso così come definite dal D.Lgs. 152/2006; se, a seguito delle indagini ambientali verrà riscontrato il superamento delle CSC, occorre presentare un piano di caratterizzazione ambientale ed attivare le procedure di bonifica nel rispetto del D.lgs 152/06 e s.m.i., della L.R. 25/98 e s.m.i. e del D.G.R. 301/2010;

c) sono vietate utilizzazioni dell'area diverse da quella specifica in essere, fino al termine delle indagini ambientali preliminari che dovranno certificare, in contraddittorio con ARPAT, la conformità delle CSC con la destinazione d'uso prevista”.

12. Art. 47 :ricadendo il territorio comunale nella fascia di protezione dall'inquinamento luminoso di 10 km dagli osservatori di classe b, nel rispetto di quanto disposto dalla LRT 39/2005, si ritiene di aggiungere, il seguente comma:

“comma 3- nelle zone di protezione dall'inquinamento luminoso avente un'estensione di raggio di 10 km dalle stazioni astronomiche che svolgono attività di divulgazione scientifica di rilevante interesse regionale e provinciale (osservatori di classe b) è vietato, per le nuove installazioni, ai soggetti pubblici e privati l'impiego di fasci di luce di qualsiasi tipo e modalità, fissi e rotanti, diretti verso il cielo o verso superfici che possono rifletterli verso il cielo. Per gli impianti già in esercizio, il divieto si applica con modalità e tempi definiti dal PAER.”

13. Al fine di riallinearsi alle variazioni normative sopravvenute successivamente alla data di adozione si ritiene opportuno apportare le seguenti modifiche:

- **art. 71** comma 1 (M). Eliminazione delle definizioni di manutenzione ordinaria e straordinaria inserendo la seguente frase: “Per le definizioni si rimanda alla normativa nazionale e regionale vigente”.

- **art. 72** comma 1 (RRC). Eliminazione della definizione di restauro e risanamento conservativo inserendo la seguente frase dopo “corrispondono” “agli interventi così come definiti dalla normativa nazionale e regionale vigente”.

- **art. 73** comma 2 (RE). Sostituire quanto scritto nel comma 2 con il testo seguente. “Per la definizione degli interventi di ristrutturazione edilizia si rimanda alla normativa nazionale e regionale vigente. Essi comprendono gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla LR 5/2010 e s.m.i.”;

14. art. 73 comma 4 - La Commissione Comunale per il paesaggio ha rilevato nella seduta dell'8 luglio 2020 “l'opportunità di introdurre alcune modifiche all'art. 73 comma 4 delle NTA eliminando la possibilità di realizzare terrazze a tasca negli interventi REV1, introducendo il mantenimento della composizione originaria e delle aperture dei prospetti principali degli edifici e consentendo la realizzazione di balconi e terrazze solo in relazione a prospetti interni e secondari.” La Commissione evidenzia la necessità di eliminare l'incongruenza/refuso contenuta all'art. 73 comma 4, ultimo punto del secondo periodo, relativamente agli incrementi di volumetria come pure all'art.73 comma5 ultimo punto del secondo periodo.

15. Art. 92 lettera g). Al fine di una migliore l'applicazione della norma si propone di introdurre il seguente chiarimento:

“..l'installazione degli impianti è consentita ~~sia effettuata~~ sulla copertura degli edifici esistenti ~~sia~~ a completa integrazione architettonica con la falda del tetto ~~sia~~ con pannelli ancorati sulla falda del tetto in modo complanare e con la stessa inclinazione...”

16. Art. 130 comma 4 seconda riga: correggere “interrompa” con “interrompere”.

17. Art. 131 comma 3 ultimo periodo: Il periodo è incoerente con i contenuti dell'articolo e del comma di riferimento. Al fine di evitare confusioni di tipo applicativo si ritiene opportuno eliminare l'intero periodo: “~~Gli interventi consentiti per le diverse aree corrispondono a quelli consentiti agli edifici aventi la stessa destinazione all'interno del territorio urbanizzato~~”.

18. Art. 132:

a) comma 3:

- **prima riga:** modificare le parole “specificando gli attributi valoriali” con “*in relazione agli elementi di valore*”;

- **lettera a) ottava riga:** inserire parentesi tonda prima della parola “dov'è” e chiudere parentesi dopo la parola “originario” all'undicesima riga.

- **lettera c)** inserire il contenuto della lettera d);

- **lettera d)** inserire il contenuto della lettera c);

- **lettera f) prima riga:** correggere “recente interventi” con “*recenti interventi*”.

b) comma 7 seconda riga: dopo a) inserire (RV), dopo b) inserire (V) e dopo c) inserire (CC).

c) comma 36: I contenuti del comma sono illogici ed incoerenti rispetto all'articolato normativo. Refuso dei contenuti del RUC (art. 91 commi 20 e 21). Considerato che il RUC fu redatto in vigore della LR 1/2005 dove i parametri edilizi erano diversi da quelli oggi vigenti si ritiene che nella sua formulazione sia inapplicabile.

d) comma 37: Vi è una la ripetizione del periodo contenuto al comma 33 dello stesso articolo.

19. Zone D in territorio aperto.

È stato riscontrato che non sono state chiaramente disciplinate le zone D esistenti in territorio aperto.

Si ritiene opportuno introdurre una loro disciplina, in analogia alle corrispondenti tipologie D presenti all'interno del territorio urbanizzato.

20. Art. 101 si propongono le seguenti modifiche:

- **comma 2 primo rigo:** dopo la parola ammesse inserire: “*salvo le attività già autorizzate alla data di adozione del Piano Operativo*”;

- **inserire un comma 2bis:** “*Attività di recupero rifiuti diverse dalla semplificata dovranno essere oggetto di necessarie valutazioni al fine verificare, in base alla loro ubicazione, gli impatti ambientali e paesaggistici, nonché le procedure amministrative previste dalle normative vigenti per il loro inserimento o modifica*”;

- **comma 7 terzo e quarto rigo:** eliminare in quanto incoerenti le seguenti parole “~~ma alternativamente~~”.

- **comma 21 primo rigo:** dopo dotazione parcheggi aggiungere: “*ai sensi del DM 1444/68*”;

21. Art. 104 si propone di inserire nel titolo: - “*Sottozone TPS2/D4*”

22. Art. 109, comma 6 lettera l).

Al fine di disciplinare in modo più chiaro la fattibilità degli interventi legati alle infrastrutture, richiamato quanto già scritto all'articolo 15 comma 2 secondo punto ed all'articolo 21 comma 7, si propone di modificare l'art. 109 comma 6 lettera l) nel modo seguente:

“Sono consentiti, nel rispetto delle normative vigenti, previa autorizzazione da parte dei proprietari, dell'Amministrazione Comunale o di altri Enti di settore di competenza specifica, o in ottemperanza a piani e progetti approvati da Enti sovra ordinanti: interventi di manutenzione ed adeguamento di reti tecnologiche, reti di distribuzione dell'energia elettrica, gas, del sistema acquedottistico, del sistema fognario e di depurazione.”

23. Art. 124. In recepimento delle modifiche apportate al DPGR 63/R/2016 successivamente all'adozione del Piano Operativo dovrebbe essere disciplinata la realizzazione di manufatti per la caccia.

24. Art. 132 comma 38 – Aggregati rurali

Dall'analisi delle schede, in analogia a quanto già previsto per i complessi si ritiene inserire:

- il divieto di cambio di funzione di Chiese e Cappelle esistenti;
- che porcilaie, forni, cisterne ed altri manufatti specialistici rimangano a servizio delle aree di pertinenza edilizia o agricola degli edifici.

25. Art. 136: In recepimento delle modifiche apportate alla LR 3/2017 si propone di apportare le seguenti modifiche all'articolo 136 delle NTA del PO:

- modificare il titolo da “~~Disposizioni speciali per le residenze rurali abbandonate caratterizzate da condizioni di degrado~~” in “**Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio abbandonato in territorio rurale**”;
- sostituire il testo del comma 2 nel modo seguente: “Per residenze rurali abbandonate **si intendono quelle aventi le caratteristiche date dall'art.1 della LR 3/2017**”;
- eliminare il comma 3 e 4 in quanto la disciplina è contenuta nella norma regionale che disciplina gli interventi;

26. Art. 141 lettera b secondo capoverso:

Il comma fa riferimento sia alle tettoie che ai pergolati. Si ritiene pertanto di inserire al secondo capoverso il termine “pergolati” e di eliminare il riferimento all'articolo 81 in quanto trattasi di tipologie di strutture avente funzione diversa.

Trattandosi di pergolati funzionali alla protezione dei veicoli, la superficie di 20 mq risulta eccessiva per una macchina ed insufficiente per due (posto auto standard 12,5 mq).

27. Art. 147 commi 28, 30 e 31

Si ritiene opportuno eliminare l'acronimo PIP. Tale modifica si rende necessaria al fine di evitare fraintendimenti nell'applicazione delle norme. Per tali aree in passato furono approvato un Piano PIP ma adesso sono vigenti solo i contratti di assegnazione a suo tempo sottoscritti. L'acronimo forse utilizzato ai fini di comprendere la localizzazione degli interventi potrebbe comportare confusione nell'applicazione delle norme.

ELABORATI DEL PIANO STRUTTURALE

1.Relazione illustrativa generale:

a) L'indice della tavola non è allineato rispetto agli articoli ed ai contenuti della relazione e deve essere corretto;

b)Art. 5.5 – Perimetro del territorio urbanizzato.

Si ritiene opportuno inserire che per definizione del perimetro del territorio urbanizzato sono state considerate anche delle possibili strategie di riqualificazione finalizzate alla qualificazione dei margini urbani;

c) Art. 7.2 Servizi e dotazioni territoriali pubbliche

Sulla base delle correzioni apportate all'Allegato C e sottoindicate dovrà essere corretto ed aggiornato per ogni singola UTOE la verifica degli standard.

b) Allegato C: Dotazione standard comunale

Successivamente ad un'attenta ricognizione degli standard sono emerse varie incongruenze di carattere grafico, redazionale e normativo.

E' stato riscontrato che a volte gli shapefiles dei tessuti si sovrapponevano con gli shapefiles delle aree a standard. Questo comportava che in alcuni casi le aree a standard non erano visibili negli estratti grafici mentre altre volte non erano state computate nelle tabelle. Il cimitero della Romola era stato computata sia nelle tabelle del territorio aperto che in quelle dell'UTOE 1 relativa a La Romola.

Altre volte sugli elaborati grafici risultavano colorate le aree ma non era stato attribuito un numero e le superficie non erano state conteggiate.

Sono state riscontrati errori tra verdi e parcheggi.

È stata fatta con i progettisti incaricati un'attenta ricognizione delle aree confrontando l'effettivo stato dei luoghi attraverso foto aeree e catasto. È stato riscontrato che sono state a volte invertite le aree o disegnati i poligoni in modo non corretto. Sono stati riscontrati errori tabellari di ubicazione tra una zona ed un'altra ed errori di misurazioni.

Il progettista ha inoltre proposto di suddividere gli standard richiesti dal DM 1444/68 dalle aree destinate ad impianti, attrezzature e reti di servizio e dalle altre aree configurabili come attrezzature di interesse generale ma di tipo privato convenzionato.

Alla luce di quanto sopra detto dovranno essere corrette tutte le tabelle e le tavole grafiche dell'allegato C della Relazione illustrativa generale del PS nonché riverificati gli standard richiesti dalla normativa vigente.

2. PS_A3_RelQuadroPrevisionale

Conseguentemente alle verifiche e correzione degli standard sopra detti dovrà essere aggiornato e corretto l'elaborato.

3. PS_QC11_Aree_interesse_Archeologico

In data 09/03/2020 con prot. 4563 è pervenuta comunicazione da parte della Soprintendenza dell'avvio del procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 14 del Dlgs 42/2004 di dichiarazione di interesse particolarmente importante ai sensi degli artt. 10 c. 3 lett. A e 13 del Dlgs 42/2004 relativamente all'area Poggio la Croce su cui insistono i resti di insediamento pluristratificato. In sede di Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 del PIT/PPR sarà opportuno verificare se la carta dovrà essere implementata rispetto alla nuova procedura.

4. PS_QC4 Viabilità Nord

Si propone la correzione dell'errore grafico in corrispondenza dell'ultimo tratto di Via Mura verso Calzaiolo in quanto non è stato graficizzato come strada vicinale di uso pubblico.

5. Tavola PS_PO1B_Patrimonio Territoriale ed Allegato 3

Sono stati schedati ulteriori manufatti votivi da inserire nella tavola.

Conseguentemente deve essere aggiornato l'Allegato 3. Come già precedentemente osservato l'Allegato deve essere inserito nel quadro conoscitivo del PS. (Il dettaglio è allegato alla presente).

6. PS_PO2.5.1 Perimetro_TU_Ortofoto_Quadro1 Montecampolesi Si è riscontrata un'incongruenza con la tavola del Centro abitato di Mercatale del PO dove gli edifici sono stati classificati come appartenenti al tessuto storico urbano S1.

Considerato che anche nel Regolamento Urbanistico tale abitato era stato ritenuto appartenente ai tessuti urbani si ritiene che possa essere stato un errore. Si propone di eliminare l'incongruenza inserendo l'abitato di Montecampolesi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato anche con la relativa strada di collegamento.

7. PS_PO2.5 Perimetro_TU_Quadro1 Montecampolesi

Si è riscontrata un'incongruenza con la tavola del Centro abitato di Mercatale del PO dove gli edifici sono stati classificati come appartenenti al tessuto storico urbano S1.

Considerato che anche nel Regolamento Urbanistico tale abitato era stato ritenuto appartenente ai tessuti urbani si ritiene che possa essere stato un errore. Si propone di eliminare l'incongruenza inserendo l'abitato di

Montecampolesi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato anche con la relativa strada di collegamento.

8.G2N/S Geomorfologia, G3N/S Idrogeologica, G5N/S Litotecnica, G6N/S Geologica-Tecnica, G9N/S MOPS

Successivamente alle attività di controllo cartografico e le verifiche sul territorio, richieste dal nuovo Piano di Assetto Idrogeologico per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica (P.A.I.) adottato dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale in data 20 dicembre 2019, con delibera della Conferenza Istituzionale Permanente n. 20 (G.U. n. 9 del 13/01/2020), e svolte in contraddittorio tra i professionisti incaricati con l'Autorità di Bacino, è stata fatta una revisione di tutto il territorio comunale con particolare riferimento alle aree classificate in P3a, P3b e P4 confrontandole con la cartografia geomorfologica e della pericolosità geologica del PS e PO adottati.

Con decreto del Segretario Generale n. 29 del 30 luglio 2020 sono state approvate da parte dell'Autorità di Bacino le perimetrazioni delle aree a pericolosità da frana e da processi geomorfologici di versante che saranno inserirti nel P.A.I in fase di approvazione e che dovranno essere acquisite negli elaborati geologici per la fase di approvazione del PS e PO. In conseguenza di ciò per l'approvazione del P.S./P.O. comunale dovranno essere modificate tutte le cartografie che riportano fra i loro tematismi le forme geomorfologiche o le perimetrazioni delle classi di pericolosità geologiche che sono state oggetto di analisi e modifica da parte dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale in coerenza con la cartografia del nuovo P.A.I.

Vengono allegati:

- 1) la scansione degli ulteriori errori grafici riscontrati nei vari elaborati del Piano Operativo che si ritiene opportuno correggere;
- 2) la scansione degli ulteriori manufatti votivi schedati (evidenziati in giallo) da inserire nell'Allegato 3 Manufatti Votivi e conseguentemente nella Tavola PS_PO1B_Patrimonio Territoriale nonché le ulteriori correzioni da fare.

Proposta di controdeduzione del progettista

ELABORATI DEL PIANO OPERATIVO

1. PO_NTA_All_05_EdificiTA

Si accoglie quanto proposto procedendo alla correzione e redazione degli elaborati;

2. Tavola PO_09.2 TA Edifici

Si accoglie quanto proposto procedendo alla correzione e redazione degli elaborati;

3. Allegato 1 delle NTA

Rispetto alla lettera a)

Trattandosi tutti di interventi puntuali dove le opere di urbanizzazione primaria dovrebbero soddisfare le necessità dei nuovi insediamenti, l'attuazione degli interventi può essere eseguita mediante intervento diretto convenzionato con la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte del soggetto attuatore prima o contestualmente alla realizzazione degli interventi come previsto dall'art. 12 comma 2 del DPR380/2001 e s.m.i. dall'art. 134 comma 2 della LR 65/2014 e s.m.i.

Si procederà pertanto a correggere gli elaborati

Rispetto alla lettera b)

Si accoglie quanto osservato procedendo alla correzione degli elaborati

4. Tavola PO.09.1 Territorio aperto e Tavola PO.09.3.2 Territorio aperto - Altre funzioni in territorio aperto

Si accoglie quanto proposto procedendo alla correzione degli elaborati;

5. Tavola PO.09.3.2 Territorio aperto - Altre funzioni in territorio aperto

Si accoglie quanto proposto procedendo alla correzione degli elaborati;

6. PO_NTA_All_04_EdificiSchedatiCentriUrbani

Si accoglie quanto proposto procedendo alla correzione degli elaborati;

7. PO_PO06_CentriUrbani_Mercatale:

In merito alla lettera a) e alla lettera b)

Si accoglie quanto proposto procedendo alla correzione degli elaborati

8. Tavole G1.1N/S – PAI, G1N/S -PGeologica, G2 N/S – Psismica, G3N/S – Pidrogeologiche, G4N/S - Fattibilità

Sentito il professionista incaricato per le indagini geologiche Dott. Murratzu il riallineamento con lo strumento sovraordinato dell'Autorità di Bacino comporterà la necessità di riallineare le seguenti tavole:

PIANO OPERATIVO:

-Tav. G1.1N PAI

-Tav. G1.1S PAI

-Tav. G1N PGeologica

-Tav. G1S Pgeologica

Tav. G2N PSismica

-Tav. G2S PSismica

-Tav. G3N Pidrogeologica

- Tav. G3S Pidrogeologica

- Tav. G4NFattibilità

- Tav. G4SFattibilità

- Studi fattibilità allegati all'Allegato 1 delle NTA del PO

- Studi fattibilità allegati all'Allegato 6 delle NTA del PO

- Relazione geologica del PO

Oltre a ciò, verrà inserito, in calce alle schede di fattibilità, per tutti i possibili interventi non inclusi nelle suddette schede di fattibilità, un abaco di fattibilità con individuate le relative condizioni di fattibilità associate ai singoli interventi indicati nell'abaco

Si accoglie quanto proposto procedendo agli adeguamenti degli elaborati suddetti alle nuove condizioni di pericolosità geologica definite in coerenza con il P.A.I. e alla presentazione di un abaco di fattibilità in calce alle schede di fattibilità.

Si fa inoltre presente che conseguentemente alla nuova adozione della carta del territorio aperto conseguente all'accoglimento delle osservazioni subentrerà la necessità di procedere ad una nuova adozione e ad un nuovo deposito degli elaborati relativi alle indagini contenute nelle cartografie di pericolosità geologica (G1N/S) che dovranno essere adeguate, per il solo territorio aperto, ai sensi del D.P.G.R.5/R/2020 in ottemperanza all'art. 17 del suddetto Decreto in quanto oggetto di modifica sostanziale rispetto agli elaborati adottati con D.C.C 27 del 08/04/2019 contenenti indagini geologiche ai sensi del DPGR 53/R/2011.

Si accoglie quanto proposto procedendo all'adeguamento delle tavole G.1N/S, per il solo territorio aperto, al D.P.G.R. 5/R/2020.

10. Relazione di Piano

Si accoglie quanto proposto procedendo alla correzione della relazione.

NORME DEL PIANO OPERATIVO

Art. 21 comma 7

Si accoglie quanto proposto procedendo alla correzione dell'articolo delle NTA del PO

Art. 22

Si accoglie quanto proposto procedendo alla correzione dell'articolo delle NTA del PO

Art 27

Si accoglie quanto proposto procedendo alla correzione dell'articolo delle NTA del PO

Art. 44

Si accoglie quanto proposto procedendo alla correzione dell'articolo delle NTA del PO

Art. 47

Si accoglie quanto proposto procedendo alla correzione dell'articolo delle NTA del PO

Art. 71, 72 e 73

Si accoglie quanto proposto procedendo alla correzione dell'articolo delle NTA del PO

art. 73 comma 4

In accoglimento di quanto evidenziato dalla Commissione del paesaggio si riscontra che la norma non sia chiara perché sembra escludere la possibilità di consentire la realizzazione di terrazze a tasca negli S1, S2 e RV ma è sotto il titolo "viene fatta eccezione".

Si propone di specificare nel modo seguente:

"b) la realizzazione di terrazze a tasca al di fuori del centro storico *e su edifici diversi da quelli classificati* S1, S2 ed edifici RV (rilevante valore)"

In merito alla realizzazione di balconi e terrazze previsto al terzo capoverso seconda alinea si propone di modificare la norma nel modo seguente:

"la realizzazione di balconi e terrazze solo su prospetti interni e secondari mantenendo la composizione originaria dei prospetti principali degli edifici. Per le terrazze a tasca si rimanda a quanto detto al punto precedente"

Si accoglie l'eliminazione del refuso contenuto al settimo punto del secondo periodo eliminando:

~~“ incrementi della volumetria complessiva esistente ad eccezione degli interventi sotto indicati”~~

Si propone inoltre di inserire un nuovo alinea nel secondo periodo del comma 4 introducendo il divieto di realizzazione dei cappotti termici esterni su edifici esistenti in centro storico ed in quelli classificati come di rilevante valore RV presenti in territorio aperto.

Art. 73 comma 5

Si accoglie l'eliminazione del refuso contenuto all'ultimo punto del secondo periodo eliminando:

~~“ incrementi della volumetria complessiva esistente ad eccezione degli interventi sotto indicati”~~

Art. 92 lettera g).

Si accoglie quanto proposto procedendo alla correzione dell'articolo delle NTA del PO

Art. 130 comma 4 seconda riga

Si accoglie quanto proposto procedendo alla correzione dell'articolo delle NTA del PO

Art. 131 comma 3 ultimo periodo

Si accoglie quanto proposto procedendo alla correzione dell'articolo delle NTA del PO

Art.132:

a) comma 3:

Si accoglie quanto proposto procedendo alla correzione dell'articolo delle NTA del PO

b) comma 7 seconda riga

Si accoglie quanto proposto procedendo alla correzione dell'articolo delle NTA del PO

c) comma 36:

Considerate le modifiche introdotte dall'accoglimento di alcune osservazioni che danno risposta alla possibilità di recupero di manufatti legittimi incongrui. Si propone, in analogia a quanto già previsto per gli aggregati rurali, la sostituzione di quanto contenuto con il seguente testo:

“È consentita la realizzazione di opere pertinenziali fino ad un massimo di 6 mq di SA per gli edifici aventi destinazione residenziale alla data di adozione del PO”;

d) comma 37:

Se ne propone la sostituzione con il seguente testo originariamente contenuto nel comma 36 dello stesso articolo: *“Sono sempre ammessi interventi per il superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento funzionale e tecnologico purché sia garantito il mantenimento dei caratteri tipologici ed architettonici originari dell'edificio”.*

ZONE D in territorio aperto

Si propone di inserire nell'art. 133 il cui contenuto è stato modificato in accoglimento di alcune osservazioni la seguente disciplina:

“Art. 133: Edifici esistenti in territorio aperto con destinazione diversa da quella agricola. Nelle tavole del territorio aperto denominate “PO_01” e “PO_09_03_02” è possibile individuare gli edifici esistenti con destinazione diversa da quella agricola. Per la loro disciplina si rimanda alle specifiche norme del Piano Operativo in riferimento alla loro destinazione d'uso.

Per le tipologie industriali esistenti si applica la corrispondente disciplina del Titolo VI Capo VI del PO;

Si propone inoltre di modificare anche il comma 1 dell'art. 101 inserendo alla fine del periodo: *“Le presenti norme vengono applicate sia alle tipologie industriali esistenti all'interno del territorio urbanizzato sia alle tipologie industriali esistenti in territorio aperto.”*

Art. 101

Si accoglie quanto proposto procedendo alla correzione dell'articolo delle NTA del PO

Art. 104

Si accoglie quanto proposto procedendo alla correzione dell'articolo delle NTA del PO

Art. 109, comma 6 lettera l).

Si accoglie quanto proposto procedendo alla correzione dell'articolo delle NTA del PO

Art. 124

In accoglimento di quanto osservato si propone di apportare le seguenti modifiche all'art. 124.

- **comma 1.** - Dopo la parola “appostamenti fissi nel rispetto” aggiungere “*dell'art. 34*”;
- **aggiungere un nuovo comma 3** che disciplina la realizzazione di manufatti per la caccia.

“3. Realizzazione di manufatti per la caccia al cinghiale

a) Nel rispetto di quanto disciplinato dall'articolo 34 bis della LR 3/94 è consentita mediante presentazione di SCIA la realizzazione, solo nelle zone E2 disciplinate dall'art. 111 delle presenti norme, di manufatti funzionali all'attività faunistico venatoria del cinghiale, alle seguenti condizioni:

- potranno richiedere la realizzazione dei manufatti il proprietario del fondo o altro soggetto avente titolo ai sensi dell'art. 13 bis del DPGR 63/R/2016;

- non potrà essere realizzato più di un manufatto per ogni squadra di caccia al cinghiale;

- non potranno essere realizzati più di due manufatti per UTOE così come individuata dal Piano Strutturale;

- i manufatti dovranno essere realizzati in legno, semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie. Potranno avere superficie calpestabile non superiore a 80 mq con altezza utile non superiore a 2,70 ml;

- non potranno essere realizzate opere di urbanizzazione. Per l'approvvigionamento idrico dovranno essere realizzate delle cisterne di raccolta di acqua piovana o cisterne di accumulo di facile rimovibilità;

- Il sistema di smaltimento dovrà essere realizzato a tenuta con svuotamento periodico da parte di ditte autorizzate;

- i manufatti dovranno essere realizzati ad una distanza minima di 150 ml dalle abitazioni. Una distanza inferiore potrà essere concessa previa acquisizione di autorizzazione dei proprietari delle abitazioni ricadenti nei 150 ml;

b) Soluzioni architettoniche diverse da quelle previste al punto a) per materiali e dimensioni, ferme restando tutte le altre condizioni nonché la possibilità di essere realizzati solo nelle zone E2, potranno essere valutate dall'Amministrazione Comunale previa verifica con gli uffici competenti. Nel caso di approvazione tali manufatti saranno soggetti a permesso a costruire.

c) E' fatto obbligo procedere prioritariamente all'utilizzo di manufatti agricoli legittimi presenti sul territorio non più funzionali all'attività agricola.

d) La formazione dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo per l'impegno alla completa rimozione dei manufatti ed al ripristino dello stato dei luoghi al cessare dell'attività o della perdita di almeno uno dei requisiti previsti dalla normativa regionale.

e) La diversa realizzazione dei manufatti nonché un uso non conforme a quanto autorizzato comporterà l'applicazione delle sanzioni previste dalle normative vigenti.”

Art. 132 comma 38 – Aggregati rurali

Si accoglie quanto proposto procedendo alla correzione dell'articolo delle NTA del PO

Art. 136

Si accoglie quanto proposto procedendo alla correzione dell'articolo delle NTA del PO

Art. 141 lettera b secondo capoverso:

Si accoglie quanto richiesto proponendo di portare la superficie in 25 mq modificando il secondo capoverso del comma 1 lettera b) nel modo seguente:

“le tettoie ed i *pergolati* devono essere realizzate all'interno della pertinenza edilizia degli edifici e devono avere superficie coperta strettamente necessaria al ricovero dei mezzi ~~dimensionata sulla base di quanto disciplinato dall'art. 81 delle presenti norme~~ con un limite massimo di ~~20 mq~~ **25 mq** di superficie coperta.

Art. 147 commi 28, 30 e 31

Si accoglie quanto proposto procedendo alla correzione dell'articolo delle NTA del PO

ELABORATI DEL PIANO STRUTTURALE

1- Relazione illustrativa generale:

a) Art. 5.5 – Perimetro del territorio urbanizzato

Si ritiene opportuno accogliere quanto proposto procedendo alla correzione dell'articolo delle NTA del PS

b) Allegato C: Dotazione standard comunale

In accoglimento procederemo a correggere l'elaborato grafico sia relativamente alla parte tabellare che grafica allegata. Saranno effettuate gli standard richiesti dalla normativa

c) Art. 7.2 Servizi e dotazioni territoriali pubbliche

Si ritiene opportuno accogliere quanto proposto procedendo alla correzione dell'articolo delle NTA del PS

b) Allegato C: Dotazione standard comunale

Si ritiene opportuno accogliere quanto proposto procedendo alla correzione dell'articolo delle NTA del PS

2- PS_A3_RelQuadroPrevisionale

Si ritiene opportuno accogliere quanto proposto procedendo alla correzione dell'articolo delle NTA del PS

3- PS_QC11_Aree_interesse_Archeologico

In sede di convocazione della Conferenza Paesaggistica sarà richiesto quanto osservato

4- PS_QC4 Viabilità Nord

Si accoglie quanto proposto procedendo alla correzione dell'articolo delle NTA del PS

5- Tavola PS_PO1B_PatrimonioTerritoriale ed Allegato 3

Si accoglie quanto richiesto procedendo alla correzione ed integrazione del quadro conoscitivo relativo ai manufatti votivi di cui all'Allegato e alla tavola.

6- PS_PO2.5.1_Perimetro_TU_Ortofoto_Quadro1

– Montecampolesi

Si accoglie quanto proposto procedendo alla correzione dell'elaborato

7- PS_PO2.5_Perimetro_TU_Quadro1

- Montecampolesi

Si accoglie quanto proposto procedendo alla correzione dell'elaborato

8- G2N/S Geomorfologia, G3N/S Idrogeologica, G5N/S Litotecnica, G6N/S Geologica-Tecnica, G9N/S MOPS

Sentito il professionista incaricato per le indagini geologiche Dott. Murrattu il riallineamento con lo strumento sovraordinato dell'Autorità di Bacino comporterà la necessità di riallineare le seguenti tavole:

PIANO STRUTTURALE:

- **Tav. G02N Carta geomorfologica**
- **Tav. G02 Carta geomorfologica**
- **Tav. G03N Carta Idrogeologica**
- **Tav. G03S Carta Idrogeologica**
- **Tav. G05N Carta Litotecnica**
- **Tav. G05S Carta Litotecnica**
- **Tav. G06N Carta geologico-tecnica**
- **Tav. G06S Carta geologico-tecnica**
- **Tav. G09N Carta delle M.O.P.S.**
- **Tav. G09S Carta delle M.O.P.S.**

- **Relazione geologica del PS**
- **Relazione illustrativa M.S. livello 1**

Si accoglie quanto proposto procedendo alla correzione degli elaborati

- **Tavole G2N/S -Geomorfologia (per il solo territorio aperto)**

Si fa inoltre presente che conseguentemente alla nuova adozione della carta del territorio aperto conseguente all'accoglimento delle osservazioni subentrerà la necessità di procedere ad una nuova adozione e ad un nuovo deposito degli elaborati relativi alle indagini contenute nella cartografia geomorfologica (G2N/S) che dovranno essere adeguate, per il solo territorio aperto, ai sensi del D.P.G.R.5/R/2020 in ottemperanza all'art. 17 del suddetto Decreto in quanto oggetto di modifica sostanziale rispetto agli elaborati adottati con D.C.C 26 del 08/04/2019 contenenti indagini geologiche ai sensi del DPGR 53/R/2011.

Si accoglie quanto proposto procedendo all'adeguamento delle tavole G.2N/S, per il solo territorio aperto, al D.P.G.R. 5/R/2020.

10. Allegati:

- Si accoglie quanto proposto in merito alla correzione degli errori riscontrati sugli estratti delle cartografie allegate;
- Si accoglie l'aggiornamento degli elaborati del quadro conoscitivo del Piano Strutturale in merito ai manufatti votivi.

- **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme accogliendo quanto proposto dalla Commissione**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

La Commissione propone le seguenti modifiche:

1- Specificare sia per i Complessi che per gli Aggregati che è impedito il cambio di funzione solo per Chiese e Cappelle ancora utilizzate per finalità di culto.

2- rispetto all'art. 73 comma 4 del PO di inserire dopo la parola "terrazze" il seguente testo: " per i quali sia dimostrata l'inesistenza di elementi di pregio".

3- Accogliendo di inserire una norma che disciplina la realizzazione dei cappotti termici, propone specificare nelle norme dei centri storici quanto segue:

a) "nei centri storici non è consentita la realizzazione di cappotti termici su edifici realizzati antecedentemente al 31 dicembre 1945 e sui prospetti di edifici allineati rispetto alla cortina stradale.

Per gli edifici, diversi da quelli sopra detti, esistenti in centro storico, dovrà essere preventivamente sottoposto il progetto al parere della Commissione del paesaggio al fine di verificarne l'integrazione con il contesto e le eventuali mitigazioni";

b) non consentire la realizzazione di cappotti termici su edifici di rilevante valore (RV);

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

**DOCUMENTO CONTRODEDUZIONI
CONTIENE CONTRODEDUZIONI ALLA VAS del PO
IN RIFERIMENTO A:**

- Contributi pervenuti dagli Enti;**
- Osservazioni da privati e altri soggetti**

CONTRIBUTI DA PARTE DI ENTI

CONTRIBUTO n. 2 (Prot. 12659/2019 del 01/07/2019) Soprintendenza di Firenze

(CONTRIBUTO RIGUARDANTE IL PS – PO - VAS)

Esaminata la documentazione la Soprintendenza rileva:

A) che debba essere operata una verifica di quanto le nuove previsioni insediative prefigurate dalla Variante Generale al PS e alla conseguente Disciplina del PO costituiscano risposta alle criticità rilevate dalla pianificazione sovraordinata in particolare il PIT con valenza di Piano Paesaggistico *“un'erosione consistente dei caratteri originari, con forme insediative carenti di effettiva corrispondenza con il contesto paesaggistico: lottizzazioni con tipologie urbane ai margini dei centri abitati, strade di fondovalle, aree industriali e artigianali costituite da capannoni prefabbricati. L'espansione delle aree residenziali, talvolta di dimensioni considerevoli, ha investito pianure e colline con tipologie e scelte localizzative che generano importanti problemi di inserimento paesaggistico, anche in relazione alle configurazioni insediative preesistenti”* [...] *“con tipologie riferibili alle lottizzazioni urbane, spesso rese accessibili da deviazioni stradali della maglia viaria storica, che si inseriscono nel territorio rurale senza definire alcun rapporto estetico-percettivo ed ambientale con il contesto circostante di grande pregio”*;

B) le strategie atte a promuovere il recupero degli alloggi inutilizzati nei centri, nei nuclei storici o delle zone degradate sembrano operati senza l'istituzione di linee prioritarie di intervento e senza che emergano programmi e strategie sul medio periodo volti a perseguire obiettivi di qualità paesaggistica e/o progetti di paesaggio;

C) le NTA del PS all'art. 11 commi 4, 5 e 6 e agli articoli 12, 12, 14 e 15 prevedono importanti e condivisibili azioni di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale territoriale ma si potrebbero configurare contrasti con i principi di tutela con le previsioni del PO;

D) Considerata la conformazione del territorio comunale sarebbe opportuno inserire all'interno dei progetti-norma del Po specifici elaborati redatti sulla base di profili altimetrici schematici, fotografie panoramiche ed analisi di intervisibilità al fine di poter consentire fin da questa fase le interazioni delle trasformazioni urbanistiche rispetto al contesto in rapporto ai principi di tutela e prevenire le eventuali criticità e/o fattori di particolare sensibilità;

E) che debba essere approfondito ai fini di tutela e salvaguardia dei beni architettonici e paesaggistici, all'interno delle NTA del PO, la disciplina degli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente. Su immobili di valore è prevista la possibilità di intervenire anche con interventi di ristrutturazione edilizia conservativa. In taluni casi sono consentiti ampliamenti volumetrici con interventi diretti. Questo potrebbe comportare contrasto ed incomprensioni nei casi di immobili ricompresi in aree paesaggisticamente tutelate per decreto (ex art. 136 del Codice) dove la disciplina del PIT/PPR detta una serie di “prescrizioni” puntuali rispetto ai connotati tipomorfologici degli edifici di pregio architettonico e/o testimoniale;

F) alcuni interventi in territorio rurale previsti dalle NTA del PO dovrebbero coordinarsi in modo più puntuale con la Disciplina del PIT/PPR . Per esempio la realizzazione delle recinzioni. Le NTA ne prevedono la realizzazione fino a 2,00 ml, introducendo così elementi potenzialmente estranei all'immagine consolidata del paesaggio agricolo locale e portatori di effetti di distonia ed interferenza visiva. Altro elemento da valutare in modo più puntuale riguarda l'installazione di dispositivi per la produzione di energie da fonti rinnovabili. Occorrerebbe una verifica di coerenza in relazione agli obiettivi-direttive-prescrizioni dettate dalle schede di vincolo del PIT/PPR per ciascuna area dichiarata di notevole interesse pubblico (ex art.136 del Codice), per quelle ope legis (ex art.142 del Codice) ma anche per altre parti del territorio che, anche se non tutelate da specifici provvedimenti, sono comunque importanti per la denotazione dell'immagine e della forma del territorio;

G) debba essere inserito un specifico articolo nelle NTA del PO che preveda di indirizzare alla Soprintendenza tutte le pratiche inerenti lavori di scavo e/o movimentazione terra che ricadano nelle località di interesse archeologico rappresentate nella Tav. 11 del Quadro Conoscitivo. Per interventi ricadenti in altre aree non individuate nell'elaborato citato ricordare che si applica la norma, qualora si verificassero scoperte archeologiche fortuite, prevista dagli articoli 90 e ss. Del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i e dagli articoli 822, 823, 826 del Codice Civile nonché dell'art. 733 del Codice Penale.

Proposta di controdeduzione del progettista

A) I criteri con cui è stato disegnato il perimetro del territorio urbanizzato sono contenuti nell'articolo 5.5 della Relazione Generale del Piano Strutturale adottato. Non risultano processi di completamento atti ad estendere il perimetro dei centri urbani attraverso palesi trasformazioni di ambiti attualmente esterni al territorio urbanizzato.

Dall'osservazione della sola carta "PS_PO2.5_Perimetro_TU_ (Quadro1 e Quadro2)" del Piano Strutturale senza parallelamente osservare la carta "PS_PO_2.5.1_Ortofoto (Quadro1 e Quadro2)" potrebbe non essere immediatamente evidente che alcune aree sono già interessate dalla presenza di impianti sportivi o attrezzature pubbliche.

A maggior chiarimento sarà prodotto per la Conferenza Paesaggistica un elaborato che evidenzia sia quanto già esistente nelle aree che quanto previsto dal Piano Operativo adottato.

B) il recupero degli alloggi inutilizzati nei centri, nei nuclei storici è stato pensato operando prevalentemente all'interno dei contenitori edilizi esistenti consentendo ulteriori frazionamenti. I modesti ampliamenti previsti sono pensati all'interno dei resedi di pertinenza. Le norme generali di ciascun tessuto edilizio contengono prescrizioni specifiche per ogni tessuto:

- art. 84 per i tessuti storici CS;
- art. 92 per i tessuti contemporanei.

L'articolo 132, commi da 24 a 29 delle NTA del Piano Operativo disciplina gli interventi di paesaggio e valorizzazione possibili nelle Aree di pertinenza dei Complessi edilizi esistenti definendole "aree di elevato valore paesaggistico". Le norme ne definiscono criteri di individuazione e ne disciplinano gli interventi tutelandone il rapporto di percezione delle visuali esterne e il mantenimento delle relazioni con il contesto rurale circostante.

C) Tutto il Titolo VII delle NTA del Piano Operativo disciplina il territorio rurale sia per quanto attiene gli interventi possibili e le norme di tutela relative ai singoli edifici sia per quanto riguarda il territorio rurale in senso lato.

Le norme sono state redatte tenendo ben presente quanto dettato dal Piano Strutturale facendo particolare attenzione a non configurare elementi di contrasto con le norme sovraordinate.

D) Non è possibile, al livello della pianificazione prevista dal Piano Operativo, un tale livello di approfondimento. Sarebbe necessario un rilievo puntuale delle aree e sarebbe necessario conoscere già il progetto esecutivo. Il livello richiesto è adatto al Piano Attuativo.

E) Gli interventi edilizi ammessi dal PO non possono andare in contrasto con le eventuali prescrizioni sovraordinate dettate dal PIT/PPR che attengono semmai alle caratteristiche qualitative degli interventi medesimi e che vengono verificate in fase di progetto.

F) L'installazione di recinzioni in zone agricole sono state oggetto di varie osservazioni al Piano Operativo da parte delle aziende agricole presenti sul territorio comunale. In sede di Conferenze Paesaggistica cercheremo di capire, rispetto alle esigenze delle attività agricole ed economiche presenti sul territorio, come migliorare le norme al fine di ridurre i possibili effetti di distonia ed interferenza visiva segnalati. Per quanto riguarda l'installazione di dispositivi per la produzione di energie da fonti rinnovabili le norme contenute nello strumento urbanistico devono soddisfare obblighi dettati dalla normativa vigente (Dlgs. 192/2005) che prevedono entro il 2021 il consumo energetico "quasi zero" per i nuovi edifici di tipo privato incentivandone l'installazione e le discipline paesaggistiche relative al miglior inserimento.

Le norme del Piano Operativo adottato hanno cercato di disciplinare l'installazione di dispositivi per la produzione di energie da fonti rinnovabili tenendo presenti gli obiettivi-direttive-prescrizioni dettate dalle schede di vincolo del PIT/PPR per ciascuna area dichiarata di notevole interesse pubblico (ex art.136 del Codice), per quelle ope legis (ex art.142 del Codice). Le norme sono state redatte cercando di differenziare i criteri sulla base del contesto generale (urbano/rurale) che specifico (edificio storico/edificio recente ecc.). In sede di Conferenza paesaggistica cercheremo di capire quali sono gli elementi che potrebbero comportare eventuali contrasti al fine di introdurre le possibili correzioni.

G) L'art. 62 delle NTA del Piano Operativo adottato disciplina le aree di tutela archeologica ed in esso sono già contenute le richieste evidenziate con il contributo.

- **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

(CONTRIBUTO RIGUARDANTE IL PS – PO- VAS)

**A) Settore Autorità di gestione FEASR, Sostegno allo sviluppo delle attività agricole
Direzione Agricoltura e Sviluppo rurale**

Richiamando l'art. 69 della LR 65/2014 che dispone che gli strumenti della pianificazione territoriale e gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale non possono contenere prescrizioni in merito alle scelte agricolo-colturali, anche poliennali delle aziende, l'articolo 111 delle NTA del PO dovrebbero essere eliminata la prescrizione di introdurre appezzamenti di oliveto in fase di Piano di Miglioramento (PAPMAA);

**B) Settore Forestazione. Usi civici. Agroambiente.
Direzione Agricoltura e sviluppo rurale.**

Facendo presente che la disciplina inerente le aree boscate, anche ai sensi dell'art. 80 della LR 65/2014 è di esclusiva competenza regionale, il Comune può inserire nei propri strumenti indicazioni conformi ai dettami della LR 39/00 e del suo regolamento attuativo DPGR 48/r/2003.

Invita pertanto:

- a riverificare i contenuti delle prescrizioni contenute nell'articolo 110 delle NTA del PO, in particolare i commi 3 e 4 tenendo conto della normativa sopra menzionata ed utilizzando la terminologia tecnica in essa contenuta al fine di evitare possibili errori di interpretazione:
- a riverificare i contenuti del Rapporto Ambientale del PO in quanto si rilevano profili di contrasto tra quanto contenuto nel documento in merito eccessivo aumento dello sfruttamento del bosco ceduo e quanto contenuto a pag. 75 del documento dove si afferma di favorire lo sviluppo della filiera agroenergetica incentivando la gestione attiva delle superfici forestali. Si suggerisce di accordare i contenuti aggiungendo, quando si parla di gestione attiva dei boschi, “al fine di preservare i boschi da un eccessivo sfruttamento mantenendone la fertilità”.

**C) Settore Programmazione Viabilità
Direzione Generale Politiche Mobilità Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale**

Dall'analisi della documentazione viene rilevato:

1- relativamente alla previsione ATPUC2.5 (Piazzale Aldo Moro) viene fatto presente che la S.R.2 Cassia, strada appartenente al demanio regionale compreso il tratto incluso nell'abitato di San Casciano è in gestione alla Città Metropolitana di Firenze ex art. 23 della LR 88/98.

Al fine di una valutazione nelle successive fasi di pianificazione, viene richiesta ulteriore documentazione tecnica conoscitiva utile a determinare le interferenze con la S.R.2 Cassia con particolare riferimento alla geometria della rotatoria ed alla sicurezza stradale, oltre al parere della Città Metropolitana di Firenze;

2- relativamente all'area denominata 5.5 negli elaborati oggetto di Conferenza di Copianificazione viene allegato il contributo dato in quell'occasione dove veniva fatto presente che gran parte dell'area interessata dalla previsione ricadeva in vincolo di cui all'art. 142 c.1 lett.c del Codice di Beni Culturali e del Paesaggio prevedendosi contrasti con le prescrizioni del PIT/PPR di cui all'Elaborato 8b ed in particolare all'art. 8.3 lett.g) “non sono ammesse nuove previsioni al di fuori del territorio urbanizzato di nuovi edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali”.

3- Viene ricordato che per le varianti e gli interventi puntuali previsti sulle strade appartenenti al demanio regionale dovranno essere autorizzati dalla Provincia competente sentita la R.T. Ai sensi del D.P.R. n. 41/R del 02/08/2004 e s.m.i art. 2 e art. 3.

D) Settore Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti

Direzione Ambiente ed Energia

Vengono inviati contributi idonei ad incrementare il quadro conoscitivo e le indicazioni necessarie ai fini delle coerenza e compatibilità con gli atti della programmazione e pianificazione regionale applicabili a tutti i procedimenti avviati ai sensi degli articoli 17, 19 o 25 della LR 65/2014 e s.m.i.

Componente atmosfera

Nei Comuni in cui i livelli di inquinamento rispettano i valori limite di qualità dell'aria non è richiesto di fare Piani di Azione Comunale (PAC), ma occorrerà garantire che, nelle trasformazioni del territorio, vengano adottate le necessarie misure atte a preservare la migliore qualità dell'aria ambiente.

Le Norme Tecniche di attuazione contenute da pag. 119 a 127 del Piano Regionale per la qualità dell'aria (PRQA) approvato con DCR n. 72 del 18/07/2018, devono trovare piena ed immediata osservanza ed attuazione da parte di tutti i soggetti pubblici e privati e prevalgono sulle disposizioni degli strumenti di pianificazione in contrasto. In particolare si rimanda all'applicazione dell'art.10.

Componente energia

Gli obiettivi da raggiungere a livello nazionale e regionale rispetto alle normative europee per l'abbattimento dei consumi di energia prodotta da fonti fossili e l'aumento considerevole, anche nel tessuto urbano, della produzione da fonti rinnovabili richiedono grande impegno e la necessità di muoversi su più fronti.

a1- prescrizioni minime di efficienza energetica per i nuovi edifici e le manutenzioni straordinarie, in recepimento della DIR 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia

Lo strumento urbanistico deve richiamare gli obblighi dettati dalla normativa vigente (Dlgs. 192/2005) che prevede entro il 2020 consumo energetico “quasi zero” per i nuovi edifici di tipo privato e entro il 2018 per i nuovi edifici pubblici.

Lo strumento potrebbe anche richiedere requisiti più stringenti anche se la normativa vigente è già stringente.

Il raggiungimento di tali obiettivi è possibile anche con una progettazione urbanistica adeguata.

Ad esempio il così detto “diritto al sole” cioè garantire illuminazione naturale e assenza di ombreggiamenti che tagliano la produttività degli impianti solari. Possibilità di intervenire con forti coibentazioni, tetti ventilati o tetti freddi. Si devono quindi evitare divieti confliggenti su materiali e colori.

Si ricorda che i controlli edilizi rispetto a tali prescrizioni sono deboli.

a2- prescrizioni minime di fonti rinnovabili ad oggi ancora definite dal Dlgs 28/2011 art.11, nel caso di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti

Viene ricordato che:

- l'inosservanza di tali prescrizioni, ai sensi del Dlgs 28/2011 comporta il diniego del rilascio del titolo edilizio;
- per “edificio di nuova costruzione” per il Dlgs 28/2011 si intende quello la cui richiesta di titolo edilizio è stata presentata successivamente al 29 marzo 2011, data di entrata in vigore del Decreto;
- per “edificio sottoposto a ristrutturazioni rilevanti” si intende l'edificio demolito e ricostruito, o l'edificio di SUL maggiori di 1000 mq soggetto a ristrutturazione integrale dell'involucro;
- le normative comunali devono essere adeguate a quanto previsto dal Decreto evitando prescrizioni diverse nella stessa materia.
- non è sufficiente documentare l'impossibilità tecnica ad ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi di fonti rinnovabili: tale non ottemperanza fa scattare gli obblighi sostitutivi maggiori sull'efficienza energetica previsti dall'Allegato 3 del Decreto;
- successivamente all'approvazione del Piano della Qualità dell'Aria in caso di nuove costruzioni o anche di semplici ristrutturazioni impiantistiche vigono specifici divieti sugli impianti civili a biomassa;
- lo Strumento Urbanistico ha il compito di individuare gli immobili, oltre a quelli notificati, il cui valore storico-artistico li sottrae agli obblighi dell'art. 11 del Dlgs 28/2011.

- lo strumento urbanistico potrebbe introdurre prescrizioni, non previste dal Decreto, per immobili con SUL inferiore a 1000mq;
- l'ente locale ha il compito di assicurare la realizzabilità degli interventi (in futuro ad eccezione dell'edificato storico, dovranno essere coperte di pannelli intere falde esposte a sud e dovranno essere garantiti spazi adeguati, per isolamento del rumore e calore, per l'installazione delle pompe di calore).

b1- Incentivi pubblici e privati per piccoli impianti a fonti rinnovabili. Incentivi statali su fotovoltaico e altre fonti rinnovabili

“In caso di trasformazioni del territorio con volumetria rilevante va necessariamente verificata la possibilità della contemporanea installazione di impianti da FER di dimensione adeguata ai consumi previsti per l'area”.

b2- realizzazione di impianti e connesse reti di teleriscaldamento e teleraffrescamento.

“Politica longimirante potrebbe essere quella di lasciare comunque spazi sufficienti per adeguati sviluppi delle infrastrutture di rete.

b3- realizzazione di impianti a fonte rinnovabile non direttamente connessi alle esigenze energetiche di un edificio

Si danno le seguenti indicazioni:

Lo strumento comunale, visto il piano normativo nazionale e regionale vigente, non deve operare tramite divieti specifici alla installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile in determinate aree del territorio di competenza, in quanto questo potrebbe essere illegittimo. In materia di aree non idonee richiamerà la legge regionale, i suoi atti attuativi, nonché il PAER (Piano Ambientale ed Energetico Regionale approvato il 10/02/2015).

“Lo strumento comunale può fornire indicazioni, dettare congrue modalità di inserimento, stabilire specifiche qualitative su zone determinate, che anche gli impianti a fonte rinnovabile dovranno rispettare.” Nel caso di tipologie di impianti FER sui quali la Regione ha già dato criteri di inserimento le ulteriori specificazioni/integrazioni rispetto a quanto disciplinato dalla Regione.

Lo strumento comunale può anche individuare zone con caratteristiche idonee all'installazione di impianti da fonte rinnovabile ma deve tenere presente il rispetto delle normative vigenti nonché il piano paesaggistico regionale ricordandosi che la LR 11/2011 ha vietato installazioni di fotovoltaico in area agricola e prescritto per i fotovoltaici a terra superiori a 20 kW distanze minime.

Componente rumore

Si fa presente che Che hai sensi dell'art. 7 della LR 89/98 i Comuni devono adeguare i propri strumenti urbanistici al piano di classificazione acustica ed i propri regolamenti comunali.

Componente radiazioni non ionizzanti e ionizzanti

- Inquinamento elettromagnetico a bassa frequenza – distanza elettrodotti

Si fa presente che gli strumenti urbanistici comunali devono riporare il riferimento delle Dpa (Distanza di prima approssimazione) dagli elettrodotti, dalle sottostazioni e cabine di trasformazione, fornite ai Comuni dai gestori degli impianti.

- Inquinamento elettromagnetico ad altra frequenza – localizzazione impianti di radiocomunicazione

Si fa presente che la LR 49/2011 “Disciplina in materia di impianti di radiocomunicazione”, prevede che i Comuni effettuino la pianificazione delle installazioni degli impianti di radiocomunicazione, tra i quali gli impianti per la telefonia cellulare, mediante l'approvazione di un Programma Comunale degli Impianti. La legge sopra citata non richiede che l'approvazione del Programma comunale segua le procedure previste dalla LR 65/2014.

-Radioattività ambientale – Radon

In attesa del recepimento della direttiva europea, la normativa nazionale di riferimento per l'inquinamento da Radono è il D.Lgs. n. 230/1995 s.m.i. . Al fine di proteggere gli edifici da esposizione a radono e contemporaneamente dall'umidità del suolo, si danno le seguenti indicazioni:

“come misura di protezione dal radon si può provvedere all'isolamento dal suolo, tramite vespaio areato, dei locali adibiti ad abitazione posti al piano terreno e alla protezione delle eventuali pareti contro terra dei medesimi locali tramite realizzazione di opportuno scannafosso areato.

Componente rifiuti

Si fa presente che con DCR n. 94 del 08/11/2014 è stato approvato il Piano che definisce le politiche regionali di settore in materia di gestione dei rifiuti e bonifica dei siti inquinati (PRB).

Ai sensi dell'art. 13 della LR 25/98 i contenuti del piano regionale sono prescrittivi per tutti gli aspetti connessi con gli strumenti urbanistici.

Si ricorda che:

- Il Piano Regionale di gestione rifiuti concorre a definire le condizioni necessarie per la previsione di nuovi insediamenti e di interventi in sostituzione di tessuti insediativi ove questi ultimi comportino aumento della produzione dei rifiuti (art. 4 della LR 65/2014);
- L'inserimento di un'area nell'elenco dei siti da bonificare, di cui all'art. 199, comma 6, lett.b) del Dlgs. 152/2006, o nell'anagrafe dei siti contaminati di cui all'art. 251 del medesimo Dlgs 152/2006 determina il rispetto dell'art. 13Bis della LR 25/98 nonché costituiscono misure di salvaguardia del PIT i vincoli, obblighi e limitazioni all'utilizzo delle aree da bonificare.
- Lo strumento urbanistico deve essere aggiornato sulla base di nuovi procedimenti di bonifica.
- Nella cartografia e nelle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico del Comune devono essere riportate le aree inserite in anagrafe dei siti oggetto di procedimento di bonifica;

Componente risorse idriche

Il Comune di San Casciano ha una zona classificata di crisi idropotabile attesa (ex allegato B del DPGR n. 142 del 04/07/2012) ed ha una parte del territorio classificata ZVN da analisi pressioni e impatti (zone vulnerabili nitrati – vedi Regolamento 76/R/2012 art. 36 quater e spties).

Si ricorda che per i Piani Attuativi è stata approvata la LR 41/2018.

I Comuni provvedono, nella formazione e aggiornamento degli strumenti di governo del territorio a:

- Richiedere, in fase di adozione del Piano Strutturale e delle varianti allo stesso, il parere all'Autorità Idrica Toscana di cui alla LR 81/95, in relazione al previsto aumento dello smaltimento dei reflui da depurare e del fabbisogno idropotabile;
- Individuare le zone di accertata sofferenza idrica ove non possono essere previsti incrementi di volumetrie o trasformazioni d'uso salvo che tali interventi non comportino ulteriore aggravio di approvvigionamento idrico;
- Prevedere nuovi incrementi edificatori solo dove sia accertato il rispetto degli obblighi in materia di fognatura e depurazione ovvero sia prevista la contestuale realizzazione degli impianti di fognatura e depurazione;
- Prevedere, nelle zone di espansione industriale e nelle nuove zone a verde fortemente idroesigenti, la realizzazione di reti duali;
- Imporre nelle nuove costruzioni gli scarichi di water a doppia pulsantiera;
- Prevedere che la rete antincendio e quella di innaffiamento del verde pubblico siano separate da quella idropotabile.

Si ricorda inoltre che:

- per eventuali impianti di trattamento di fitodepurazione, le condizioni per l'uso irriguo di acqua in uscita sono disciplinate dal DM n. 185 del 12/06/2003; più restrittivi che per le acque superficiali;
- deve essere acquisito il parere di AIT e di Publiacqua in particolare per le eventuali interferenze/distanze di rispetto con le infrastrutture del Servizio Idrico Integrato presenti nell'area interessata da lavori.

E) Settore Pianificazione e controlli in materia di cave
Direzione Politiche della Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale

Si ricorda il Piano Regionale Cave di cui alla LR 35/2015.

Proposta di controdeduzione del progettista

A) in accoglimento del contributo della Direzione Agricoltura sarà modificato l'articolo 111 comma 2 lettera d) delle NTA del Piano Operativo adottato eliminando il termine "prescritta" sostituendolo con "consigliata";

B) in accoglimento del contributo del Settore Forestazione:

1) **sarà modificato l'articolo 110 commi 2, 3 e 4** rimandando all'applicazione delle normative vigenti sulle aree boscate (LR 39/2000, DPGR48/2003/R ed art. 80 della LR 65/2014) nel modo seguente:

comma 2

– sarà modificato al fine di chiarire che per trasformazione del bosco deve interdersi quello disciplinato dall'art. 41 della legge forestale, nel modo seguente:

"Gli interventi di trasformazione *consentiti*, compresi quelli urbanistici ed edilizi, sono quelli previsti dalla legge forestale vigente." ~~consentiti a condizione che non comportino alterazioni significative permanenti, in termini quantitativi e qualitativi, fatta eccezione per manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo, ad attività antincendio, nonché interventi volti al recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi~~

comma 3

a) modificare con :*"nuove costruzioni fatte salve quelle previste dalle normative di settore vigenti necessarie alla vigilanza e alla sicurezza ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile*

b) eliminare in quanto disciplinati dalla normativa di settore vigente

c) eliminare in quanto disciplinati dalla normativa di settore vigente

h) eliminare la parola "spartifuoco" in quanto teminologia non corretta

i) aggiungere in fondo al periodo *"salvo quelle previste dalla normativa di settore vigente"*

comma 4

a) eliminare in quanto disciplinato dalla normativa di settore vigente

b) eliminare in quanto disciplinato dalla normativa di settore vigente

aggiungere in fondo al periodo *"previste dalla normativa di settore vigente"*

l) modificare con: *"In caso di rimboscimento compensativo attenersi a quanto disciplinato dalle normative di settore vigenti"* ~~devono essere utilizzate localizzazioni, forme, quantità e tipi di vegetazione tali da generare risorsa durevole, come allungamento e allargamento dei fronti e delle masse boscate; creazione di macchie arborate; irrobustimento di filari, alberature di argine, corridoi ecologici~~

2) sarà modificato l'art. 63 delle NTA del PO inserendo:

- al comma 1 il riferimento alla disciplina di settore vigente per gli alberi monumentali (LR 30/2015 e L 10/2013);

- un nuovo comma 5. " Ai sensi dell'art. 100 della LR 30/2015 è in edificabile l'area circostante fino ad una superficie pari ad almento il doppio dell'area di insidenza della chioma"

3) sarà modificato l'art.109 comma 6 lettera b) e l'art. 23 comma 3 inserendo: *"Per quanto riguarda gli interventi su sentieri e mulattiere si rimanda all'art. 47 del Regolamento forestale vigente"*

4) saranno controllati i contenuti del Rapporto Ambientale al fine di eliminare i profili di eventuale contrasto.

C) in accoglimento del contributo del Settore Programmazione Viabilità si apportheranno le seguenti modifiche:

– **Scheda ATPUC2.5- Riqualificazione Piazzale Aldo Moro:** anche in accoglimento di quanto evidenziato dalla Città Metropolitana nel procedimento di VAS, sulla scheda sarà inserita la seguente prescrizione:

“La S.R.2 Cassia è una strada appartenente al demanio regionale compreso il tratto incluso nell'abitato di San Casciano in Val di Pesa ed è in gestione alla Città Metropolitana di Firenze. Al fine di determinare le interferenze con la Cassia, con particolare riferimento alla geometria della rotatoria ed alla sicurezza stradale, dovrà essere prodotta idonea documentazione grafica utile all'acquisizione del parere della Città Metropolitana ai sensi dell'art. 1 del regolamento n. 41/R del 02/08/2004”.

– **Area denominata 5.5 con destinazione artigianale/industriale Calzaiolo:** Successivamente agli esiti della Conferenza di Copianificazione la previsione non è stata inserita negli strumenti di pianificazione adottati.

D) in accoglimento del contributo del Settore Energia ed Inquinamenti:

Componente atmosfera

Il Comune di San Casciano non presenta criticità relativamente ai valori di qualità dell'aria è stato tuttavia inserito l'art. 41 all'interno delle Norme del Piano Operativo al fine di disciplinare la salvaguardia dell'ambiente con particolare riferimento all'aria.

Componente energia

1- L'art. 48 delle norme del Piano Operativo disciplina il risparmio energetico e la produzione energetica da fonti rinnovabili. In accoglimento del contributo vengono inserite le seguenti modifiche all'art. 48:

- Il comma 2 sarà modificato sostituendo “ ~~A tal fine il Regolamento Edilizio definisce il raggiungimento di livelli minimi, in relazione alle diverse tipologie di intervento, al progresso della tecnica ed in modo da assicurare la compatibilità, sotto il profilo dei costi, delle azioni obbligatorie con gli interventi edilizi che si intendono eseguire~~” con : *“Le nuove costruzioni e gli interventi sugli edifici esistenti dovranno rispettare le normative di settore vigenti relativamente alle prescrizioni minime di efficienza energetica e di fonti rinnovabili.”*

– al comma 4 verrà inserita la seguente lettera m) : *“del “ diritto al sole” al fine di garantire l'illuminazione naturale e assenza di ombreggiamenti che riducano la produttività degli impianti solari”;*

2- Si evidenzia che le norme del Po forniscono indicazioni sulle modalità di inserimento degli impianti a fonte rinnovabile nelle diverse zone del territorio sulla base delle tipologie di edifici stabilendo specifiche qualitative su zone determinate (es. art. 84 commi 10 e 16, art. 86 comma 14, art. 87 comma 6, art. 88 comma 9, art. 89 comma 9, art. 90 comma 11, art. 91 comma 6, art. 92 comma 3 lett.g), art. 101 commi da 15 a 19);

3- Si evidenzia che nel rispetto del piano paesaggistico regionale e della LR 11/2011 che ha vietato installazioni di fotovoltaico in area agricola e prescritto per i fotovoltaici a terra superiori a 20 kW distanze minime, le norme del Piano Operativo hanno recepito la normativa all'art. 130.

4- In accoglimento del contributo sarà inserito un nuovo comma agli articoli 84, 86 e 132 che sottrae agli obblighi dell'art. 11 del Dlgs 28/2011 gli immobili di valore storico artistico notificato nonché gli immobili classificati di Rilevante Valore (RV);

Componente rumore

La tutela del clima acustico è disciplinata dall'art. 42 delle NTA del Piano Operativo.

Nel caso in cui con l'approvazione definitiva di alcune previsioni di trasformazione si riscontrassero contrasti con il Piano di Classificazione Acustica, entro dodici mesi dalla loro efficacia il Piano dovrà essere adeguato al fine di comprenderle e valutarne i possibili impatti e necessarie mitigazioni.

Componente radiazioni non ionizzanti e ionizzanti

Gli articoli 25 e 26 delle Norme del Piano Operativo, facendo riferimento alla cartografia del Piano Strutturale disciplinano gli interventi in prossimità delle reti di metanodotto e delle reti di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica facendo riferimento alle specifiche distanze rispetto alla potenza degli impianti fornite dai soggetti gestori.

L'art. 45 delle norme del PO disciplina la tutela dall'inquinamento elettromagnetico.

In accoglimento del contributo può essere inserito nell'art. 45 anche la tutela dell'inquinamento da Radon nel modo seguente:

“Al fine di tutela della radioattività ambientale dovuta alla possibile presenza di Radon (Dlgs. n. 230/1995) si deve provvedere all'isolamento dal suolo, tramite vespaio areato, dei locali adibiti ad abitazione posti al piano terreno e alla protezione delle eventuali pareti contro terra dei medesimi locali tramite realizzazione di opportuno scannafosso areato”.

Componente rifiuti

L'art. 44 delle norme del Piano Operativo disciplina la tutela del suolo e del sottosuolo facendo riferimento alle aree interessate dal censimento delle bonifiche ambientali la cui mappatura aggiornata è stata graficizzata nella tavola PS_QC03 del Piano Strutturale adottato e dal documento di VAS.

Componente risorse idriche

In sede di procedimento di VAS sono state presentate da ARPAT e da Publicqua osservazioni che segnalano criticità di approvvigionamento idrico e incompletezza delle rete di smaltimento dei reflui per incompletezza della fognatura chiedendo che venga posta particolare attenzione all'insediamento di nuove attività industriali ed al concretizzarsi di ogni singolo intervento urbanistico o infrastrutturale.

Tali argomenti sono stati segnalati anche dalla Città Metropolitana in qualità di soggetto competente per la VAS.

Gli articoli 109 lettere k) e l) delle norme del PO relative alla disciplina generale delle zone agricole richiede, oltre ad altre cose, che gli interventi di nuova costruzione e recupero del patrimonio edilizio esistente anche con sola modifica della destinazione d'uso, assicurino l'approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque con acquisizione dei pareri e autorizzazione da parte dei gestori dei servizi.

In accoglimento del contributo e delle osservazioni presentate, le norme del Piano Operativo saranno integrate nel modo seguente:

1- al comma 1 dell'articolo 148 verrà inserito il seguente periodo: *“i progetti dovranno essere corredati da uno studio di sostenibilità ambientale rispetto all'approvvigionamento idrico e allo smaltimento reflui mediante acquisizione dei necessari pareri degli enti competenti”.*

2- all'articolo 109 delle NTA del Piano Operativo sarà inserita la lettera n : *“deve essere acquisito il parere dell'Autorità Idrica Toscana e del Gestore Unico in particolare per le eventuali interferenze/distanze di rispetto con le infrastrutture del Servizio Idrico Integrato presenti nell'area interessata da lavori”.*

- **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 5 (18640/2019 del 27/09/2019) Città Metropolitana autorità competente VAS

(CONTRIBUTO RIGUARDANTE IL PO)

La Città Metropolitana di Firenze con Atto Dirigenziale n. 2770 del 26/09/2019 ha espresso parere favorevole ex art. 26 LR 10/2010 (Parere Motivato) per la conclusione del procedimento di VAS sulla Variante Generale al Piano Strutturale del Comune di San Casciano nel rispetto delle prescrizioni e sulla base delle considerazioni esplicitate nel rapporto istruttorio che riportava che seguenti prescrizioni:

“A) Si chiede di integrare – nella successiva fase di stesura del Piano di monitoraggio – il set di indicatori ambientali previsti e considerati validi per il monitoraggio della Variante al PS.

In particolare si ritiene necessario inserire anche i seguenti indicatori:

- a) rapporto tra le aree degradate/dismesse (m2) oggetto di recupero e la superficie complessiva di tale aree presenti sul territorio comunale;*
- b) rapporto tra l'estensione delle aree bonificate (m2) ed il totale dei suoli contaminati (m2);*
- c) prendere in considerazione fra i determinanti non sanitari sulla salute la “qualità dei servizi” anche:*
 - % di popolazione servita da acquedotto;*
 - % di accoglienza dei servizi educativi pubblici per l'infanzia;*
 - numero di posti per anziani in strutture pubbliche/private nel territorio in rapporto alla popolazione over 75;*
 - estensione pro capite di verde fruibile in area urbana (m2/ab).*

B) in sede di stesura dei nuovi Piani Attuativi che prevedano/ammettano destinazioni d'uso attrattive del traffico veicolare, il P.A. dovrà essere integrato con una documentazione contenente una valutazione in tal senso. In caso emergano problematiche legate al transito, alla sosta e alla qualità dell'aria, il Piano dovrà contenere idonee azioni di mitigazione.

C) per le opere che comportano un maggior carico urbanistico, o che possano interferire con le infrastrutture del sistema idrico, al concretizzarsi di ogni singolo intervento urbanistico o infrastrutturale, e prima del rilascio delle relative autorizzazioni e/o permesso di costruire, dovrà preventivamente essere richiesto il parere di Publiacqua S.p.A. Nell'ambito dell'espressione del parere saranno valutate le opere necessarie da realizzare, sul sistema idrico, per la sostenibilità dell'intervento.”

Il rapporto fornisce raccomanda che “ laprevisione denominata ATPUC2.5 SAN CASCIANO - RIQUALIFICAZIONE PIAZZALE A. MORO, nelle successive fasi di pianificazione, si ricorda l'opportuno approfondimento relativo alle interferenze con la S.R.2 Cassia con particolare riferimento alla geometria della rotonda ed alla sicurezza stradale. A tal proposito si ricorda di coinvolgere opportunamente la Città Metropolitana Di Firenze, ente gestore della strada regionale”;

Si fa presente:

- a) “che i contributi pervenuti dagli Enti Sovraordinati “evidenziano raccomandazioni che, seppur non propriamente afferenti impatti ambientali sono indirizzate ad una migliore articolazione dei contenuti del Piano aventi indirettamente un carattere ambientale. Si invita l'Autorità Procedente a considerare quanto in essi contenuto.*
- b) il contributo pervenuto da lla Regione Toscana / Settore Servizi pubblici Locali, Energia e inquinamenti (prot. n. 31191 del 18/06/2019) “può essere apprezzato come un "vademecum" sul rispetto della disciplina di carattere ambientale, nonché come una serie di raccomandazioni da*

tenere in considerazione nel complesso processo di "governo del territorio", da applicarsi non necessariamente e/o non esclusivamente nella fase di formazione del piano in oggetto ma anche nelle successive fasi.

Si invita l'Autorità Procedente a considerare come utile riferimento quanto in essi contenuto”.

Proposta di controdeduzione del progettista

Per quanto riguarda le prescrizioni si propone di inserire le seguenti modifiche:

Rispetto alla lettera A):

- saranno integrati gli indicatori contenuti a pag. 153 del Rapporto Ambientale di VAS del PO;

Rispetto alla lettera B):

- sarà inserito all'art. 4 delle NTA del PO il seguente comma:

“ In sede di redazione del Piano Attuativo, per le trasformazioni che prevedano/ammettano destinazioni d'uso attrattive di traffico veicolare il Piano dovrà contenere le valutazioni in tal senso e contenerne idonee azioni di mitigazione”.

Rispetto alla lettera C) saranno apportate le seguenti modifiche:

1) Art. 29 delle NTA:

a) Titolo: introdurre anche “reti di approvvigionamento e scarichi idrici”;

b) comma 2: (modifiche in corsivo) “Gli interventi di realizzazione, adeguamento e manutenzione delle reti fognarie, idrauliche e di depurazione ~~di tali impianti~~ sono sempre consentiti e sono riservati agli Enti pubblici preposti e/o a soggetti e/o enti gestori da essi autorizzati, nel rispetto delle normative di settore vigenti”.

c) comma 3 nuovo alinea: “- delle captazioni ad uso idropotabile devono essere rispettate le normative vigenti per le aree di salvaguardia;”

d) inserire i nuovi i seguenti nuovi commi:

“4. La realizzazione di interventi relativi ad impianti idrici, fognari e depurativi da parte di soggetti privati deve seguire quanto esplicitato ai commi successivi.

5. Approvvigionamenti idrici: i nuovi insediamenti e/o le modifiche della destinazione d'uso di insediamenti esistenti che comportino significativi incrementi dei prelievi idrici sono sottoposti alla preventiva verifica della disponibilità della risorsa mediante richiesta all'ente competente o suo gestore.

6. Nel caso di nuovi insediamenti derivanti da interventi di nuova edificazione o ristrutturazione urbanistica è fatto obbligo realizzare reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche di dilavamento delle coperture destinandole ad usi non potabili ma funzionali all'abitazione (es. scarico WC). Devono essere previsti all'interno delle aree di proprietà adeguati serbatoi di accumulo delle acque meteoriche.

7. Scarichi idrici in zone servite da pubblica fognatura : per i nuovi insediamenti e/o modifiche della destinazione d'uso di insediamenti esistenti comportanti significativo incremento di produzione dei reflui in zona servita dalla pubblica fognatura è fatto obbligo di provvedere al relativo allacciamento, previa valutazione del volume e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e del relativo impatto sul sistema fognario e depurativo. In accordo con l'ente competente deve essere attestata l'adeguatezza della rete fognaria e della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente. L'innesto un carico aggiuntivo ulteriore la potenzialità del sistema di depurazione è condizionato all'adeguamento tecnico e dimensionale dello stesso o all'individuazione di una soluzione depurativa alternativa, allo scopo di garantire la tutela dei corpi idrici ricettori ed il rispetto di quanto prescritto dalla vigente normativa in materia. Il sistema di pretrattamento deve essere progettato in conformità alle disposizioni contenute nel Regolamento del Servizio Idrico Integrato.

8. Scarichi idrici in zone non servite dalla pubblica fognatura: per i nuovi insediamenti e/o per le modifiche di destinazione d'uso di insediamenti esistenti comportanti significativo incremento di produzione di reflui in zona non servita dalla pubblica fognatura è fatto obbligo di verificare, anche in accordo con gli enti competenti, la fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria. Nel caso in cui tale verifica desse esito favorevole è fatto obbligo l'allaccio alla pubblica fognatura. Nel caso in cui l'allaccio non fosse possibile, le trasformazioni sono possibili solo se viene

garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo previa valutazione dell'impatto dello scarico depurato sulla qualità del corpo idrico ricettore. Devono essere evitati problemi di tipo igienico sanitario connessi al sistema di smaltimento e rispettate tutte le normative legate alla vulnerabilità drogeologica nonché le altre normative di settore vigenti."

- 2) **Art. 4: (Piani Attuativi)** "9) *Per le opere che comportano significativi incrementi dei prelievi idrici e/o incremento di produzione di reflui, o che possano interferire con le infrastrutture del sistema idrico, si rimanda a quanto disciplinato dall'art. 29";*
- 3) **Art. 5: (PUC)** " 7) *Per le opere che comportano significativi incrementi dei prelievi idrici e/o incremento di produzione di reflui, o che possano interferire con le infrastrutture del sistema idrico, si rimanda a quanto disciplinato dall'art. 29";*
- 4) **Art. 6: (Progetti di opera pubblica o pubblica utilità)** " 5) *Per le opere che comportano significativi incrementi dei prelievi idrici e/o incremento di produzione di reflui, o che possano interferire con le infrastrutture del sistema idrico, si rimanda a quanto disciplinato dall'art. 29";*
- 5) **Art. 7: (PAPMAA con valenza di Piano Attuativo)** "*Per le opere che comportano significativi incrementi dei prelievi idrici e/o incremento di produzione di reflui, o che possano interferire con le infrastrutture del sistema idrico, si rimanda a quanto disciplinato dall'art. 29";*
- 6) **Art. 8: (Interventi diretti)** "*6 Nei soli casi in cui si verificassero, rispetto alla situazione specifica del luogo, significativi incrementi dei prelievi idrici ed incremento di produzione dei reflui o che possano interferire con le infrastrutture del sistema idrico si rimanda a quanto disciplinato dall'art. 29".*

Per quanto riguarda la previsione ATPUC 2.5 San Casciano – Riqualficazione Piazzale Aldo Moro è stato risposto al contributo regionale che sulla scheda sarà inserito:

"La S.R.2 Cassia è una strada appartenente al demanio regionale compreso il tratto incluso nell'abitato di San Casciano in Val di Pesa ed è in gestione alla Città Metropolitana di Firenze. Al fine di determinare le interferenze con la Cassia , con particolare riferimento alla geometria della rotatoria ed alla sicurezza stradale, dovrà essere prodotta idonea documentazione grafica utile all'acquisizione del parere della Città Metropolitana ai sensi dell'art. 1 del regolamento n. 41/R del 02/08/2004".

Tutti i contributi pervenuti dagli enti Sovraordinati sono stati puntualmente verificati.

- **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

•

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONI PERVENUTE DA SOGGETTI PRIVATI

OSSERVAZIONE n. 28 (prot. 13382/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO e la VAS)

L'osservazione chiede che:

vengano apportate le seguenti modifiche alle scheda n.2064:

- correzione di un errore tra la pagina 2 e la pagina 3 della scheda rispetto al valore attribuito all'edificio C. E' corretto il valore medio.
- venga modificato il numero civico scritto sulla scheda perchè sbagliato e che venga modificato il toponimo in: Castello Il Palagio Via Campoli 96-98;
- venga corretta la tavola All_3_VAS, in quanto è stata disegnata una siepe che in realtà non esiste;

Proposta di controdeduzione del progettista

Verificato quanto segnalato procederemo alla **correzione degli errori segnalati della scheda n. 2064 dell'Allegato PO_edifici_Ta e della tavola All_3_VAS del Piano Operativo.**

- **FAVOREVOLE**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

FUORI TERMINI

OSSERVAZIONE n. 228 (prot. 18099/2020)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO e VAS)

L'osservazione chiede che:

vengano stralciati gli articoli introdotti, in fase di controdeduzione alle NTA del PO (ritenuti illegittimi), in accoglimento del contributo di Publiacqua Spa.

Tali articoli dispongono la richiesta del parere del gestore del sistema idrico per la valutazione delle opere necessarie nel caso di:

1. Piani Attuativi;
2. Progetti Unitari Convenzionati;
3. Progetti di opera di pubblica utilità;
4. P.A.P.M.A.A con valenza di Piano Attuativo;
5. Interventi diretti

per le opere che comportano maggior carico urbanistico, o che possano interferire con le infrastrutture del sistema idrico, al concretizzarsi di ogni singolo intervento urbanistico o infrastrutturale.

La censura viene richiesta poiché si ritiene che venga previsto un ulteriore fase procedimentale non prevista per legge facendo ricadere sull'esecutore dell'intervento edilizio la mancata preventiva verifica dell'adeguatezza delle reti e delle infrastrutture ad opera del Gestore delle stesse.

Si osserva, inoltre, che il PO non individua il soggetto su cui graveranno gli oneri economici dell'adeguamento e si teme possano gravare sul cittadino.

Proposta di controdeduzione del progettista :

le osservazioni devono essere riferite al PO adottato e non a quanto oggetto di proposte di controdeduzione ancora neppure approvate.

- NON PERTINENTE

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

**DOCUMENTO CONTRODEDUZIONI
CONTIENE CONTRODEDUZIONI AL PS E PO E VAS
IN RIFERIMENTO A:
– Osservazioni al piano espropri**

OSSERVAZIONI AL PIANO ESPROPRI

OSSERVAZIONE n. 1 (prot.11424 del 13/06/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PIANO ESPROPRI)

L'osservazione chiede che:

sia eliminata la previsione di realizzazione del nuovo tracciato stradale a Mercatale in quanto tale previsione era già prevista da altri strumenti urbanistici e non è mai stata realizzata.

Il reiterare la previsioni non realizzate, come già affermato da specifiche sentenze, dà luogo alla necessità di un indennizzo da parte dell'Amministrazione Comunale.

Viene quindi chiesto:

- 1- che sia eliminata la previsione;
- 2- che sia riconosciuto l'indennizzo per la reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio.

Proposta di controdeduzione del progettista

Rispetto al punto1)

Rientra tra gli obiettivi che si è posta l'Amministrazione nei prossimi cinque anni l'approvazione della progettazione definitiva utile alla realizzazione della strada.

Non è quindi accoglibile la richiesta di una sua eliminazione.

Lo strumento urbanistico tratta unicamente a grandi linee il vincolo preordinato all'esproprio i cui dettagli dell'intervento non sono ancora noti in quanto occorre lo sviluppo di una progettazione specifica ad oggi non disponibile.

Per dare seguito all'intenzione seguirà comunque e necessariamente il progetto dell'opera pubblica, che prima della approvazione del progetto definitivo sarà comunque depositato presso gli uffici comunali, in modo da permettere ai soggetti interessati di potersi esprimere con proprie osservazioni sulla soluzione proposta.

- CONTRARIO

Rispetto al punto 2)

Il vincolo preordinato all'esproprio è atto propedeutico al procedimento espropriativo, che diventa tale con la dichiarazione di pubblica utilità che avviene con la approvazione della progettazione definitiva dell'opera pubblica.

Nelle fasi e quantificazione dell'esproprio saranno effettuate dall'Amministrazione anche tutti gli approfondimenti utili a verificare la necessità di provvedere al riconoscimento di eventuali indennizzi.

- PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Parere della Giunta Comunale

- Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- Conforme

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 2 (prot. 11500 del 14/06/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PIANO ESPROPRI)

L'osservazione chiede che:

sia rivista la previsione del tracciato pedonale lungo la Via Empolese al fine di escludere un attraversamento delle pertinenze degli edifici studiando soluzioni alternative che potrebbero anche migliorare le attuali condizioni di visibilità e sicurezza della strada nel tratto interessato preferendo le aree esistenti pianeggianti in quanto meno dispendiose e di minore impatto.

Proposta di controdeduzione del progettista

Lo strumento urbanistico tratta unicamente a grandi linee il vincolo preordinato all'esproprio i cui dettagli dell'intervento non sono ancora noti in quanto occorre lo sviluppo di una progettazione specifica ad oggi non disponibile.

Per dare seguito all'intenzione seguirà comunque e necessariamente il progetto dell'opera pubblica, che prima della approvazione del progetto definitivo sarà comunque depositato presso gli uffici comunali, in modo da permettere ai soggetti interessati di potersi esprimere con proprie osservazioni sulla soluzione proposta.

La strada è di competenza della Città Metropolitana e sarà necessario anche un suo coinvolgimento all'interno della progettazione.

Al momento per le ragioni sopra dette non verrà modificato quanto contenuto negli elaborati adottati.

- **CONTRARIO**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 3 (prot. 11504 del 14/06/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PIANO ESPROPRI)

L'osservazione chiede che:

sia rivista la previsione del tracciato pedonale a Spedaletto al fine studiare soluzioni alternative che non interessino il resede di pertinenza dell'immobile.

Proposta di controdeduzione del progettista

Lo strumento urbanistico tratta unicamente a grandi linee il vincolo preordinato all'esproprio i cui dettagli dell'intervento non sono ancora noti in quanto occorre lo sviluppo di una progettazione specifica ad oggi non disponibile.

Per dare seguito all'intenzione seguirà comunque e necessariamente il progetto dell'opera pubblica, che prima della approvazione del progetto definitivo sarà comunque depositato presso gli uffici comunali, in modo da permettere ai soggetti interessati di potersi esprimere con proprie osservazioni sulla soluzione proposta.

Al momento per le ragioni sopra dette non verrà modificato quanto contenuto negli elaborati adottati.

- **CONTRARIO**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 4 (prot. 11505 del 14/06/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PIANO ESPROPRI)

L'osservazione chiede che:

sia rivista la previsione del tracciato pedonale a Spedaletto al fine studiare soluzioni alternative che non interessino il resede di pertinenza dell'immobile.

Proposta di controdeduzione del progettista

Lo strumento urbanistico tratta unicamente a grandi linee il vincolo preordinato all'esproprio i cui dettagli dell'intervento non sono ancora noti in quanto occorre lo sviluppo di una progettazione specifica ad oggi non disponibile.

Per dare seguito all'intenzione seguirà comunque e necessariamente il progetto dell'opera pubblica, che prima della approvazione del progetto definitivo sarà comunque depositato presso gli uffici comunali, in modo da permettere ai soggetti interessati di potersi esprimere con proprie osservazioni sulla soluzione proposta.

Al momento per le ragioni sopra dette non verrà modificato quanto contenuto negli elaborati adottati.

- **CONTRARIO**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE n. 5 (prot. 11580 del 17/06/2019)

(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PIANO ESPROPRI)

L'osservazione chiede che:

l'ingombro previsto per il percorso pedonale che dalle abitazioni esistenti raggiunge il cimitero di Cerbaia possa essere progettato di ml 3,00 così come già esistente nella parte a valle fronteggiante le abitazioni.

Proposta di controdeduzione del progettista

Lo strumento urbanistico tratta unicamente a grandi linee il vincolo preordinato all'esproprio i cui dettagli dell'intervento non sono ancora noti in quanto occorre lo sviluppo di una progettazione specifica ad oggi non disponibile.

Per dare seguito all'intenzione seguirà comunque e necessariamente il progetto dell'opera pubblica, che prima della approvazione del progetto definitivo sarà comunque depositato presso gli uffici comunali, in modo da permettere ai soggetti interessati di potersi esprimere con proprie osservazioni sulla soluzione proposta.

La strada è di competenza della Città Metropolitana e sarà necessario anche un suo coinvolgimento all'interno della progettazione.

Al momento per le ragioni sopra dette non verrà modificato quanto contenuto negli elaborati adottati.

- **CONTRARIO**

Parere della Giunta Comunale

- **Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- **Conforme**

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA