



COMUNE DI SAN CASCIANO VAL DI PESA

**NUOVO PIANO STRUTTURALE**  
**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)**

<b>OSSERVAZIONI PS (nei termini)</b>			
<b>n.</b>	<b>data invio</b>	<b>data protocollo</b>	<b>n. protocollo</b>
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)**

<b>n.</b>	<b>data invio</b>	<b>data protocollo</b>	<b>n. protocollo</b>
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)**

<b>n.</b>	<b>data invio</b>	<b>data protocollo</b>	<b>n. protocollo</b>
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)**

<b>n.</b>	<b>data invio</b>	<b>data protocollo</b>	<b>n. protocollo</b>
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)**

<b>n.</b>	<b>data invio</b>	<b>data protocollo</b>	<b>n. protocollo</b>
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

<b>OSSERVAZIONI PO (nei termini)</b>			
<b>n.</b>	<b>data invio</b>	<b>data protocollo</b>	<b>n. protocollo</b>
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)

<b>OSSERVAZIONI PO (fuori termine)</b>			
<b>n.</b>	<b>data invio</b>	<b>data protocollo</b>	<b>n. protocollo</b>
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)**

<b>n.</b>	<b>data invio</b>	<b>data protocollo</b>	<b>n. protocollo</b>
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

<b>OSSERVAZIONI PO (fuori termine)</b>			
--	--	--	--

<b>n.</b>	<b>data invio</b>	<b>data protocollo</b>	<b>n. protocollo</b>
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)

<b>OSSERVAZIONI PS/PO (nei termini)</b>			
---	--	--	--

<b>n.</b>	<b>data invio</b>	<b>data protocollo</b>	<b>n. protocollo</b>
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)**

<b>n.</b>	<b>data invio</b>	<b>data protocollo</b>	<b>n. protocollo</b>
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

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

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

<b>OSSERVAZIONI PS/PO (fuori termine)</b>			
<b>n.</b>	<b>data invio</b>	<b>data protocollo</b>	<b>n. protocollo</b>
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)

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

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

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

Tabella n. 5 - Contributi

<b>CONTRIBUTI</b>			
<b>n. e oggetto Contributo</b>	<b>data invio</b>	<b>data protocollo</b>	<b>n. protocollo</b>
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

<b>OSSERVAZIONI PIANO ESPROPRI</b>			
<b>n.</b>	<b>data invio</b>	<b>data protocollo</b>	<b>n. protocollo</b>
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 PS  
IN RIFERIMENTO A:**

- Contributi pervenuti dagli Enti;**
- Osservazioni da privati e altri soggetti**
- 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 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 rimboschimento 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

**(CONTRIBUTO RIGUARDANTE IL PS)**

La Città Metropolitana di Firenze con Atto Dirigenziale n. 2769 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.”*

Il rapporto inoltre ha fornito le seguenti raccomandazioni:

*1- “ Relativamente alla previsione 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 rotatoria 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 dalla 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:

A) gli indicatori tra quelli già contenuti a pag. 128 del Rapporto Ambientale di VAS del PS;  
B) all'art. 25 comma 3 delle NTA del PS la lettera f) “ per le trasformazioni che prevedano/ammettano destinazioni d'uso attrattive di traffico veicolare lo strumento attuativo dovrà contenere le valutazioni in tal senso e contenerne idonee azioni di mitigazione”;

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. 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 autostradale 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. 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 considerazione 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. 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 evidando 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. 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. 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)~~ 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. 31 (prot. 13453/2019)**

### **(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PS)**

#### **L'osservazione chiede che:**

in fase di approvazione del PS 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. 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. 48 (prot. 13487/2019)

### (OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO e PS)

#### 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. 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. 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. 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. 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 tergalati 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 tergo 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. 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. 82 (prot. 13671/2019)**

### **(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PS)**

#### **L'osservazione chiede che:**

in riferimento al Piano Strutturale si tenga conto delle seguenti osservazioni:

#### 1- Gestione dei Piani di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA)

a- Si escluda l'obbligo di redarre un Piano per interventi riconducibili alla sicurezza sul lavoro, requisiti igienico-sanitari, modifiche piani per vendite, ampliamenti delle attività agrituristiche e ospitalità in genere;

b- Gli uffici curino i procedimenti delle pratiche agricole in via preferenziale rispetto agli altri procedimenti;

#### 2- Gestione delle autorizzazioni per impianto vigneti ed oliveti:

a e b -In riferimento alle modifiche introdotte alla LR 65/2014 con la LR 43/2016 per quanto riguarda la libertà, da parte delle aziende agricole, di porre in essere impianti e colture agricole. Con l'osservazione si invita ad evitare disposizioni normative all'interno delle norme del Piano Strutturale in contrasto con questo principio.

#### 3- Gestione delle autorizzazioni edilizie necessarie a realizzare opere accessorie agli impianti di vigneto ed oliveto.

a- Suggerisce di equiparare al punto 3.a gli impianti a supporto dell'agricoltura come le cisterne interrato per la raccolta di acqua di irrigazione;

#### 4- Gestione delle concessioni edilizia per creazione e miglioramento offerta agrituristica:

a- Si chiede che gli interventi ammissibili, nel caso uno stabile o edificio mantenga la destinazione d'uso, possano andare oltre il RTC indipendentemente dalla classificazione al fine di perseguire attività funzionali all'agriturismo;

b- Si chiede che le imprese agricole non siano inserite all'interno di Complessi come unità abitative residenziali;

c- Si chiede più flessibilità per l'avvio dell'attività agrituristica dove 12 posti letto sono ritenuti sufficienti i requisiti di normale abitabilità urbana;

#### 5- Gestione delle concessioni per impianti quali cantine, frantoi, rimesse tettoie per i macchinari agricoli, parcheggi e piazzali;

a- Si chiede snellimento normativo per quanto riguarda la realizzazione di opere strutturali su immobili destinati ad attività produttive;

#### 6- Gestione della viabilità di campagna

Si chiede che venga rivista la classificazione delle strade vicinali e di campagna in genere magari con il contributo degli agricoltori.

#### **Proposta di controdeduzione del progettista**

Gli argomenti oggetto dell'osservazione possono essere solo marginalmente ricondotti alle norme del Piano Strutturale, il quale per sua natura, non essendo uno strumento conformativo dell'uso dei suoli, rimane prevalentemente uno strumento di indirizzo per le politiche territoriali.

Il Piano Strutturale deve comunque essere coerente e conforme alle normative vigenti ed agli strumenti di governo del territorio di natura sovraordinata nonché del PIT con valenza di Piano Paesaggistico.

Dal controllo delle norme del Piano Strutturale non emergono contrasti in merito a quanto oggetto dell'osservazione.

Punto1:

- Gli articoli 71, 72, 73, 74 della LR 65/2014 e s.m.i disciplinano quali siano gli interventi realizzabili con o senza approvazione di un Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale.
- I procedimenti delle pratiche edilizie vengono seguiti nel rispetto dei tempi procedurali dati dalle normative vigenti;

Punto 2: Sulla base di quanto disciplinato dall'articolo 69 della LR 65/2014 e s.m.i gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica comunale non possono contenere prescrizioni in merito alle scelte agronomico-culturali, anche poliennali, delle aziende. Niente viene detto in merito alle recinzioni. Il Piano Strutturale adottato non contiene nessun divieto alle operazioni agrarie.

Punto 3: Per il punto 3 non si capisce a quale (punto 3a) ci si riferisca, tuttavia le argomentazioni non appartengono ai contenuti del Piano Strutturale;

Punto 4: Non si comprendono le problematiche evidenziate. L'art. 17 al comma 2 della LR 30/2003 consente lo svolgimento dell'agriturismo sia in immobili agricoli sia residenziali. Le argomentazioni trattate non appartengono al Piano Strutturale in quanto l'attività agrituristica è disciplinata dalla LR 30/2003 e dal DPGR 46/R/2004.

Punto 5: Le procedure sono disciplinate dalla normativa vigente e non appartengono al Piano Strutturale.

Punto 6: Con l'osservazione vengano trattati genericamente vari argomenti riguardanti le strade. Non è chiaro se quanto osservato possa interessare il Piano Strutturale oppure no.

Il Piano Strutturale contiene le seguenti tavole:

- Tavole PS\_QC4\_ viabilità nord e sud contenenti l'individuazione delle principali strade e delle vicinali di uso pubblico;
- Tavole PS\_QC5\_ viabilità percorsi storici nord e sud
- Tavole PS\_QC6\_ viabilità percorsi escursionistici contenenti possibili percorsi escursionistici da realizzare nel territorio aperto.

Sono tavole di quadro conoscitivo quindi, sulla base di incongruenze effettivamente riscontrate possono essere corrette nel rispetto di quanto disciplinato dall'art. 21 della LR 65/2014 e s.m.i.

- **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. 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. 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 ripermetrata 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 compita 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. 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. 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. 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. 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 appartengono 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. 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. 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. 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. 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. 158 (prot. 13875/2019)**

### **(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PS)**

#### **L'osservazione chiede che:**

- 1) sulla base di studi idraulici allegati, venga rivista la pericolosità idraulica risultante nelle aree di proprietà dei Castelli del Greve Pesa lungo il Fosso di Sant'Angelo, classificando l'area a "rischio medio" - R2 ai sensi dell'art. 53 comma 6 lettera m) delle NTA e di "fattibilità condizionata – F3" ai sensi dell'art. 53 comma 14 delle NTA;
- 2) conseguentemente sia consentita la realizzazione di una nuova superficie edificabile di circa 50 mq di SE da destinare alla vendita dei prodotti da realizzare in legno su palafitte nel resede della proprietà.
- 3)

#### **Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia**

#### **Rispetto al punto 1)**

L'Osservazione è stata esaminata dal tecnico incaricato Ing. Giacomo Gazzini.

Con l'osservazione si ritiene che da uno Studio Idrologico Idraulico commissionato dall'Azienda, in previsione, ma non realizzato, di un ponticello pedonale, il manufatto richiesto non andrebbe ad incrementare la pericolosità idraulica dell'area nella configurazione di progetto e che sarebbero garantiti franchi di sicurezza rispetto al rischio idraulico.

Viene inoltre evidenziato di considerare che le casse di espansione presenti sul territorio, lato Ferrone (già realizzata), e lato San Casciano, come da Carta Riduzione Rischio Idraulico dell'Autorità di Bacino, contribuiranno a diminuire la pericolosità dell'area.

Si richiede infine che l'area sia classificata ai sensi delle NTA Art. 53 comma 6 lettera m come area a Rischio Medio R2.

In merito a quanto sopra preme preliminarmente far presente che gli Studi Idrologici Idraulici di Supporto al PS hanno contribuito alle Osservazione, poi recepite, al Piano Gestione Rischio Alluvioni dell'Autorità di Distretto dell'Appennino Settentrionale.

Tali studi sono stati validati dall'Autorità di Distretto come risulta dalla nota prot. 17095 del 09/09/2019 e dal Genio Civile Valdarno Superiore con contributo pervenuto con prot. 12447 del 27/06/2019 che ha richiesto alcune integrazioni ma non in merito al Borro di Sant'Angelo e Fiume Greve ritenendoli di fatto coerenti.

Per quanto riguarda lo studio presentato si fa presente che valuta un tratto di soli 30 metri del Borro di Sant'Angelo, e non a scala di bacino o comunque un tratto idraulicamente significativo, secondo i disposti dell'Autorità di Distretto dell'Appennino Settentrionale.

Lo studio per altro, datato probabilmente 2004, non tiene conto dell'aggiornamento delle Linee Segnalatrici di Possibilità Pluviometrica del 2012, che hanno comportato mediamente incrementi di pioggia e di portata dell'ordine del 20%.

Infine lo studio è finalizzato alla verifica di realizzazione di un ponticello e non alla determinazione di aree allagabili e pericolosità idraulica.

Per quanto sopra detto lo Studio non può essere preso in considerazione e valutato per la modifica delle mappe.

In merito alle casse di espansione si precisa che quelle realizzate sono modellate e inserite negli studi redatti a supporto del PS, e pertanto né è considerato il loro effetto. Chiaramente non sono considerate, e non lo potranno essere fino alla loro realizzazione e collaudo, le casse indicate nella Carta Riduzione Rischio Idraulico dell'Autorità di Bacino.

Per quanto riguarda la richiesta di classificazione dell'area, fermo restando quanto già espresso, e pertanto la non accogliibilità delle modifiche alle mappe di pericolosità, si ritiene anche NON corretta la richiesta stessa. Le aree a pericolosità sono classificate ai sensi del DPGR 53/r come aree a pericolosità idraulica molto elevata I.4, elevata I.3, media I.2. NON esiste una classificazione di un'area a Rischio Medio R2. Quanto riportato all'art 53 comma 6 lettera m delle NTA rappresenta, come indicato, le definizioni di cui alla LR 41/2018, ed

eventualmente il Rischio R2 può essere valutato in un criterio di fattibilità dell'intervento, ma non nella definizione di pericolosità idraulica di un'area.

- **CONTRARIO**

**Rispetto al punto 2)**

Considerato quanto detto al punto 1) quanto richiesto con l'osservazione non può essere accolto in quanto fino al momento in cui non saranno fatti adeguati studi idraulici non sarà possibile valutare la fattibilità degli interventi rispetto alle normative 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. 161 (prot. 13886/2019 Servizio Urbanistica ed Edilizia)

### (OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PS)

#### L'osservazione chiede che:

##### 1- La correzione dei seguenti errori materiali:

- a. i PDF delle tavole sono molto pesanti, spesso difficili da aprire e visualizzare;
- la scala delle tavole non è sempre adeguata ai suoi contenuti rendendo le informazioni poco leggibili. E più utile dividere alcune tavole in quattro quadranti anziché in due.
- Le tavole in scala 1:15.000 dovrebbero essere redatte in scala 1:10.000;
- Nel rispetto dei contenuti previsti per il Piano Strutturale dall'art. 92 della LR 65/2014 gli elaborati PDF del piano dovrebbero essere organizzati in quadro conoscitivo, statuto del territorio e strategia dello sviluppo sostenibile. Questo è stato scritto nelle NTA ma gli elaborati informatici non sono stati organizzati come scritto nelle norme. Questo comporta difficoltà nel ritrovare gli elaborati.
- I seguenti Allegati dovrebbero far parte del quadro conoscitivo e non far parte della Relazione Generale del Piano:
  - PA\_A1 RelGenerale\_All\_01\_SitiArcheologici;
  - PA\_A1 RelGenerale\_All\_03\_Manufatti votivi;
  - PA\_A1 RelGenerale\_All\_04\_BeniEX1089;
- L'allegato 03 sopra detto e conseguentemente la tavola del patrimonio territoriale devono essere implementati di alcuni tabernacoli rinvenuti successivamente all'adozione e potrebbero essere implementati ed arricchiti con la ricognizione delle parrocchie ed oratori presenti sul territorio secondo la storica suddivisione del territorio in Pivieri e Popoli;
- Gli elaborati del PTCP dovrebbero far parte dello Statuto del territorio;
- Nella maggior parte delle tavole in territorio aperto non ci sono i nomi delle località ed i toponimi. Dovrebbero essere inseriti su tutte le tavole perchè la loro assenza rende veramente difficile ritrovare una specifica area o edificio nel territorio;
- Le legende non sono sempre corrispondenti ai contenuti delle tavole per i colori usati o per le denominazioni;
- 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.

##### 2- La correzione degli errori materiali riscontrati sulla relazione del quadro previsionale strategico.

- Nella relazione dovrebbe essere illustrato maggiormente il contenuto degli Allegati al Piano;
- Le tabelle del dimensionamento riportate per ogni UTOE nella Relazione Generale del PS devono essere allineate a quelle riportate nelle NTA del PS. Le tabelle devono essere corrette;
- Nelle tabelle di cui all'art. 7.1 della Relazione Generale del PS deve essere corretto il riferimento della SUL in SE per la proposta per nuova edificazione;
- All'articolo 7.1 dovrebbe essere specificato che:
  - la funzione che nel precedente PS era denominata "Commercio e medie strutture di vendita" nella previsione di nuova SE diventa "Commercio al dettaglio e medie strutture di vendita";
  - la funzione "Direzionale compreso att. Private di servizio" diventa "Direzionale compreso attrezzature private e pubbliche di servizio" e inserire una nota al margine della tabella dove si specifica la quantità minima da destinare alle attrezzature pubbliche per ogni UTOE come riportato nelle NTA del PS;

- Al fine di aiutare il riscontro tra le tabelle contenute nella Relazione Generale del PS e le tabelle contenute nella NTA del PS si propone di inserire per ogni UTOE alcune specifiche.

Deve essere specificato che i quantitativi dimensionali previsti dal precedente PS per le funzioni industriale-artigianale-commercio all'ingrosso e depositi erano accorpate in un'unica tabella. Al fine di allinearsi ai criteri dati dalla Regione il nuovo dimensionamento è stato computato suddividendo le categorie dell'industriale e artigianale da quelle del commercio all'ingrosso e depositi.

Quindi per riscontrare i quantitativi contenuti nelle tabelle della Relazione con le tabelle delle NTA, si propone di specificare con una nota sotto la tabella della Relazione, quanti metri quadrati di SE sono previsti per la funzione "industriale/artigianale" e quanti per la funzione "commercio all'ingrosso/depositi".

### 3- La correzione degli errori materiali riscontrati sulla Tavola PS\_QC3 Pressioni Ambientali

- Non è stato inserito il depuratore dell'ex PIP Ponterotto.
- Il depuratore a La Botte è stato collocato in posizione errata : non è dietro gli edifici esistenti ma sulla strada di collegamento con gli edifici stessi e il parcheggio pubblico, sulla destra.

### 4 - La correzione degli errori materiali riscontrati sulla Tavola PS\_QC13 PTC Invarianti Strutturali

Deve essere corretta la legenda come segue:

- Aree sensibili di fondovalle ai sensi dell'art. 3 delle NTA del PTCP 2013
- Ambiti di reperimento per parchi, riserve e Anpil ai sensi dell'art. 11 delle NTA del PTCP 2013
- Aree fragili ai sensi dell'art. 11 delle NTA del PTCP
- Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale ai sensi dell'art. 12 delle NTA del PTCP 2013.

### 5- La correzione degli errori materiali riscontrati sulla Tavola PS\_QC8

Come per tutte le altre carte devono essere inseriti i toponimi e le denominazioni dei centri abitati.

Dovrebbero essere contrallate se tutte le voci presenti in legenda sono effettivamente presenti sulla tavola eliminando quelle non presenti. Alcuni colori andrebbero differenziati per una migliore lettura della carta. (da verificare con gli shapes).

### 6- La correzione degli errori materiali riscontrati sulle Tavole PS\_QC 4 - QC5- QC6 – QC7 – QC 8.1 - QC9 – QC10 – QC11.

Come per tutte le altre carte devono essere inseriti i toponimi e le denominazioni dei centri abitati.

### 7- Le correzioni degli errori materiali riscontrati sulla tavola PS\_P01.1Carta del paesaggio

I numeri dei punti di vista fotografici sono troppo piccoli e non sono leggibili. La colorazione di alcune aree della carta (Centri abitati da cui è stata verificata la visibilità paesaggistica) non trova corrispondenza in legenda e deve essere corretta.

Devono essere inseriti i toponimi di tutte le località e le denominazioni dei centri abitati.

Devono essere eliminate le aree evidenziate del PTCP al di fuori dei confini comunali

### 8- La correzione degli errori materiali riscontrati sulla Tavola PS\_PO1\_A Patrimonio Territoriale struttura idro-geomorfologica e ecosistemica

Devono essere verificate le corrispondenze di colore tra legenda e tavola. La campitura delle aree soggette a pericolosità geologica molto elevata deve essere modificata inserendo lo stesso colore delle carte – rigato blu.

9- La correzione degli errori materiali riscontrati sulla Tavola PS\_PO1\_A Patrimonio Territoriale struttura insediativa e agroforestale

Devono essere inseriti i toponimi di tutte le località e le denominazioni dei centri abitati.

I numeri di riferimento dei manufatti non sono leggibili e devono essere ingranditi.

I nuclei rurali in territorio (color giallo) devono essere rappresentati in maniera più chiara rispetto all'art. 92 comma 3 lettera c) della LR 65/2014 anche al fine di individuare correttamente gli ambiti di pertinenza di cui all'art. 66 della LR 65/2014;

Evidenziare che gli edifici di rilevante valore corrispondono a quelli di cui alla schedatura degli edifici in territorio aperto.

I beni architettonici tutelati ai sensi della parte seconda del Codice non sono correttamente rappresentati tra carta e legenda. Questo vale anche per le aree archeologiche per le quali non c'è corrispondenza tra la legenda e la carta.

Devono essere eliminate le campiture esterne al perimetro comunale.

10- La correzione degli errori materiali riscontrati sulla Tavola PO\_P02.1 Invarianti\_Idrogeomorfologiche

La campitura delle pericolosità sia geologica che idraulica in classe 4 sono uguali, si differenziano solo dal brodo dell'area campita che nella pericolosità geologica è azzurro e nella pericolosità idraulica è nero. Occorre cambiare una delle due campiture per rendere le carte più leggibili.

Come per tutte le altre carte devono essere inseriti i toponimi e le denominazioni dei centri abitati.

11- La correzione degli errori materiali riscontrati sulla Tavola PS\_PO2-2 Invarianti ecosistemiche

La colorazione della rete degli ecosistemi forestali dovrebbe essere maggiormente differenziata nei colori per una più facile lettura.

Come per tutte le altre carte devono essere inseriti i toponimi e le denominazioni dei centri abitati.

12- La correzione degli errori materiali riscontrati sulla Tavola PS\_P02.3 Invarianti\_Insedimenti

Conseguentemente alla correzione dei tessuti fatta sul Piano Operativo deve essere verificata la coerenza con i tessuti del PIT. La denominazione della legenda è sbagliata in quanto è intitolata "Invarianti-caratteri idrogeomorfologici" e deve essere corretta.

### **Proposta di controdeduzione del progettista**

Il Servizio, confermando quanto già osservato, propone l'accoglimento dell'osservazione apportando le seguenti correzioni agli elaborati adottati:

E' stata migliorata la leggibilità della cartografia di supporto agli elaborati al fine di avere i toponimi delle località aggiornati ed una resa grafica migliore

### **1- Tavole PS\_QC1 e QC2**

La scala di rappresentazione delle due tavole sarà modificata a 1:25.000 come già nel PS vigente e non in scala adattata com'è negli elaborati adottati;

## **2- Tavola PS\_QC3 Pressioni Ambientali**

La tavola è corretta per quanto riguarda la scala di rappresentazione (al 10:000) e la suddivisione in quattro quadranti, sarà corretta inserendo i toponimi in ogni quadrante. Inoltre sarà corretta inserendo l'area su cui insiste l'attuale depuratore del Ponterotto e sarà corretto il posizionamento del depuratore esistente alla La Botte.

## **3- Tavole PS\_QC4- QC5-QC6- QC7 – QC8**

Migliorando la grafica della cartografia di supporto le tavole risultano migliori nella lettura quindi risulta sufficiente mantenere la suddivisione in due quadranti anziché effettuare una suddivisione in quattro quadranti.

Saranno inseriti i toponimi e le denominazioni dei centri abitati.

- **Tavola QC8** è stato sostituito l'uso del suolo scaricabile dal sito della Regione riferito al 2016 in quanto più aggiornato rispetto all'uso del suolo utilizzato per la redazione della carta adottata.

**4- Tavola QC8.1** (uso del suolo aree boscate) sarà eliminata in quanto per la redazione della carta adottata sono stati utilizzati i dati utilizzati per il Piano Strutturale del 2009 che adesso è stato superato dagli specifici dati sui boschi contenuti nel PIT/PPR e già riportati nella carta dei vincoli del Piano Strutturale e nella carta QC9

## **5- Tavole PS\_QC9 e QC10**

Le tavole sono corrette sia per quanto riguarda la scala di rappresentazione sia per la suddivisione in quadranti. Saranno inseriti i toponimi e le denominazioni dei centri abitati.

Nella tavola QC9 è stato inserito il tematismo del bosco del PIT;

## **6- Tavola PS\_QC11**

Considerato che le tavole avranno una maggiore leggibilità non si rende necessario dividere in quattro quadranti la tavola.

## **7- Tavola PS\_QC13**

La legenda presente sulla tavola sarà corretta nel seguente modo:

- Aree sensibili di fondovalle ai sensi dell'art. 3 delle NTA del PTCP 2013
- Ambiti di reperimento per parchi, riserve e Anpil ai sensi dell'art. 11 delle NTA del PTCP 2013
- Aree fragili ai sensi dell'art. 11 delle NTA del PTCP 2013
- Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale ai sensi dell'art. 12 delle NTA del PTCP 2013.

## **Relazione generale del Piano**

All'articolo 7.1 “Quadro previsionale strategico” al fine di chiarire il passaggio dalle vecchie denominazioni alle nuove denominazioni regionali utili alla quantificazione del dimensionamento relativo alle destinazioni commerciali e direzionali si propone di eliminare l'ultimo capoverso sostituendolo con i successivi punti:

- a) la funzione che nel precedente PS era denominata “Commercio e medie strutture di vendita” nella previsione di nuova SE diventa “Commercio al dettaglio e medie strutture di vendita”;
- b) la funzione che nel precedente PS era denominata “Direzionale compreso attività private di servizio” nella previsione di nuova SE diventa “ Direzionale compreso attrezzature private e pubbliche di servizio”.

Per quanto riguarda le tabelle di dimensionamento devono essere apportate le seguenti modifiche:

Per ogni tabella devono essere riportate le specifiche già contenute nelle tabelle degli articoli 27, 28, 29, 30 e 31 delle NTA del PS adottato relativamente:

1- alla quantità minima da destinare alle attrezzature pubbliche;

-UTOE 1: 500 mq di SE

-UTOE 2: 5.000 mq di SE

-UTOE 3: non previste

-UTOE 4: 1.500 mq di SE

-UTOE 5: non previste

2- alla destinazioni “industriale – artigianale -commercio all'ingrosso e depositi”:

-UTOE 1: Industr-artigian mq SE 25.000 / commerciale all'ingrosso mq SE 5.000

-UTOE 2:Industr-artigian mq SE 20.000 / commerciale all'ingrosso mq SE 5.000

-UTOE 3:Industr-artigian mq SE 1.000 / commerciale all'ingrosso mq SE 500

-UTOE 4:Industr-artigian mq SE 40.000 / commerciale all'ingrosso mq SE 10.000

-UTOE 5:Industr-artigian mq SE 1.500 / commerciale all'ingrosso mq SE 500

3- riportare le specifiche contenute nelle tabelle ed evidenziate con asterisco.

### **8- Relazione sul piano previsionale strategico (la parte relativa al dimensionamento del piano**

Nel Quadro previsionale strategico al fine di chiarire il passaggio dalle vecchie denominazioni alle nuove denominazioni regionali utili alla quantificazione del dimensionamento relativo alle destinazioni commerciali e direzionali si propone di eliminare l'ultimo capoverso sostituendolo con i successivi punti:

a) la funzione che nel precedente PS era denominata “Commercio e medie strutture di vendita” nella previsione di nuova SE diventa “Commercio al dettaglio e medie strutture di vendita”;

b) la funzione che nel precedente PS era denominata “Direzionale compreso attività private di servizio” nella previsione di nuova SE diventa “ Direzionale compreso attrezzature private e pubbliche di servizio”.

Per ogni tabella devono essere riportate le specifiche già contenute nelle tabelle degli articoli 27, 28, 29, 30 e 31 delle NTA del PS adottato relativamente:

1- Nell'ultima colonna deve essere corretto il parametro della SUL con il parametro della SE

2- alla quantità minima da destinare alle attrezzature pubbliche;

-UTOE 1: 500 mq di SE

-UTOE 2: 5.000 mq di SE

-UTOE 3: non previste

-UTOE 4: 1.500 mq di SE

-UTOE 5: non previste

3- alla destinazioni “industriale – artigianale -commercio all'ingrosso e depositi”:

-UTOE 1: Industr-artigian mq SE 25.000 / commerciale all'ingrosso mq SE 5.000

-UTOE 2:Industr-artigian mq SE 20.000 / commerciale all'ingrosso mq SE 5.000

-UTOE 3:Industr-artigian mq SE 1.000 / commerciale all'ingrosso mq SE 500

-UTOE 4:Industr-artigian mq SE 40.000 / commerciale all'ingrosso mq SE 10.000

-UTOE 5:Industr-artigian mq SE 1.500 / commerciale all'ingrosso mq SE 500

4- riportare le specifiche contenute nelle tabelle ed evidenziate con asterisco.

### **9) Tavola PS\_P01.1 Carta del paesaggio**

La numerazione dei punti di vista fotografici presenti sulla carta sarà ingrandita al fine di consentirne una corretta lettura alla scala adeguata.

Saranno inseriti i toponimi di tutte le località e le denominazioni dei centri abitati.

Saranno eliminate le aree del PTCP al di fuori dei confini comunali.

Saranno inoltre apportate le seguenti modifiche:

- eliminazione del tematismo “centri abitati da cui è stata verificata la visibilità paesaggistica” sia nella tavola che nella legenda in quanto non corretto ed incoerente rispetto ai contenuti della tavola. Erano stati inseriti soltanto i centri abitati del vecchio PRG presente anche nelle tavole del Piano Strutturale del 2009. Al suo posto sono state inserite le aree dalle quali erano state effettivamente verificate le visibilità paesaggistiche corrispondenti all'Allegato del PS “PS\_A1\_Relazione generale\_All\_02\_PuntiVistaPaesaggio” e già presenti nella carta 14 (Prospettive Visive di valore paesaggistico) del Piano Strutturale adottato nel 2008 relativamente all'implementazione paesaggistica che rimase congelata in attesa dell'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale.
- Inserimento delle specifiche relative alla maggiore e minore visibilità da 0 a 1 dove 1 corrisponde alla maggiore visibilità.
- Inserimento del perimetro del Territorio Urbanizzato.

### **10) Tavola PS\_PO1\_A Patrimonio Territoriale struttura idro-geomorfologica e ecosistemica**

La carta sarà modificata in modo che i contenuti e le colorazioni rappresentate nella carta corrispondano a quelli della relativa legenda.

### **11) Tavola PS\_PO1\_B Patrimonio Territoriale struttura insediativa e agroforestale**

Erroneamente nell'osservazione e' stata indicata la lettera A anziché la lettera B.

La carta sarà corretta inserendo i toponimi di tutte le località e le denominazioni dei centri abitati.

Sarà ingrandita la numerazione dei manufatti evidenziati nella carta al fine di consentirne una corretta lettura alla scala adeguata.

Saranno eliminate le campiture esterne al perimetro comunale.

Saranno inoltre apportate le seguenti modifiche:

1. inseriti i riferimenti relativi alle parrocchie ed oratori presenti sul territorio secondo la storica suddivisione del territorio in Popoli e Pivieri ed il relativo indice sarà inserito nell'allegato denominato PS\_A1\_RelGenerale\_All03\_ManufVotivi.
2. Aggiornamento della documentazione fotografica dei manufatti presenti nell'allegato PS\_A1\_RelGenerale\_All03\_ManufVotivi sopra detto.
3. Si propone di inserire tre ulteriori manufatti non attualmente inseriti, sia nella carta che nell'allegato:
  - tabernacolo Castelvari;
  - tabernacolo Tenuta Belvedere a Campoli;
  - tabernacolo Quattrostrate;
4. sostituzione del tematismo del bosco in quanto nella carta adottata è stato inserito il tematismo del Piano Strutturale del 2009 e non quello del PIT del 2018.
5. inserito il tematismo dei vigneti e degli oliveti di cui all'uso del suolo della Regione del 2016 in quanto il tematismo esistente non era aggiornato;
6. in analogia alla resa grafica degli altri gruppi di edifici anche per i “Nuclei rurali” saranno evidenziati con il rispettivo colore solo gli edifici e non le aree di pertinenza;
7. correzione degli immobili sottoposti a tutela monumentale ai sensi del Dlg. 42/2004 in quanto quelli riscontrati non sono corretti rispetto a quadro conoscitivo già approvato nella variante di adeguamento del PS 2016-2017;
8. in legenda sono stati inseriti i vincoli archeologici puntuali che non erano stati messi;

### **12) Tavola PO\_P02.1 Invarianti Idrogeomorfologiche**

La carta sarà modificata in modo che la campitura delle pericolosità sia geologica che idraulica in classe 4 non siano uguali al fine di rendere le carte più leggibili.

Saranno inseriti i toponimi di località e le denominazioni dei centri abitati.

### **13) Tavola PS\_PO2-2 Invarianti ecosistemiche**

La carta sarà corretta in modo che la colorazione della rete degli ecosistemi forestali sia maggiormente differenziata nei colori per una più facile la lettura.

Saranno inseriti i toponimi di località e le denominazioni dei centri abitati.

### **14) Tavola PS\_P02.3 Invarianti\_Insedimenti**

In coerenza con le invarianti del PIT/PPR saranno corretti gli errori che risulteranno in accoglimento delle osservazioni pervenute.

La denominazione della legenda sarà corretta in “Invarianti-carattere policentrico insediativo” come scritto nel titolo della tavola.

### **15) Tavola PS\_PO2.4 Caratteri morfotipologici dei sistemi agricoli ambientali**

Sarà corretta l'intestazione della legenda al fine di renderla più comprensibile.

Sarà sostituito il perimetro dei centri abitati maggiori e minori del vecchio PRG in quanto incoerente con la carta e sostituito con il il perimetro del territorio urbanizzato adottato.

Saranno corretti i toponimi.

### **16) Tavola PS\_PO4 Aree degradate**

Sarà corretta la delimitazione dell'area degradata del Bargino, in quanto dalle verifiche fatte sulle cartografie catastali, è risultato che vi era stata inserita anche l'area del depuratore esistente;

Oltre a quanto sopra, si evidenzia la necessità di apportare le seguenti ulteriori correzioni:

- in coerenza con quanto disciplinato dall'art. 92 della LR 65/2014 e con le norme del Piano, gli elaborati informatici del Piano saranno organizzati in: quadro conoscitivo, statuto del territorio e strategia di sviluppo sostenibile.
- la denominazione del files PDF degli elaborati, la denominazione delle intestazioni delle tavole grafiche e la denominazione degli elaborati sulle NTA (art. 3) e nella Relazione Generale (art.4) sarà corretta in modo che risulti sempre la stessa;
- I seguenti Allegati saranno inseriti nel quadro conoscitivo togliendoli dalla Relazione Generale del Piano:
  - PA\_A1 RelGenerale\_All\_01\_SitiArcheologici;
  - PA\_A1 RelGenerale\_All\_03\_Manufatti votivi;
  - PA\_A1 RelGenerale\_All\_04\_BeniEX1089;
- Si propone di inserire nel quadro conoscitivo anche l'Allegato 5 Alberi Monumentali per le stesse motivazioni degli altri allegati sopra citati.
- Gli elaborati di riferimento al PTCP saranno tolti da quadro conoscitivo ed inseriti nello Statuto del Territorio nel rispetto di quanto indicato dall'art. 92 della LR 65/2014;

**Parere della Giunta Comunale**

- **Si ritiene opportuno accogliere la proposta del Servizio Urbanistica ed Edilizia e correggere gli elaborati del Piano Strutturale seguendo le indicazioni date**

**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 integrativa 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. 170 (prot. 13960/2018)**

### **(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. 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'edificato 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

# FUORI TERMINI

**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. 230 (prot. 396/2021 Giunta Comunale)

### (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 Publiacqua.

#### **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 inseriti 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 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 porcaie, 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 inseriti 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 PS  
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 rimboschimento 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

**(CONTRIBUTO RIGUARDANTE IL PS)**

La Città Metropolitana di Firenze con Atto Dirigenziale n. 2769 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.”*

Il rapporto inoltre ha fornito le seguenti raccomandazioni:

*1- “ Relativamente alla previsione 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 rotatoria 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 dalla 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:

A) gli indicatori tra quelli già contenuti a pag. 128 del Rapporto Ambientale di VAS del PS;  
B) all'art. 25 comma 3 delle NTA del PS la lettera f) “ per le trasformazioni che prevedano/ammettano destinazioni d'uso attrattive di traffico veicolare lo strumento attuativo dovrà contenere le valutazioni in tal senso e contenerne idonee azioni di mitigazione”;

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