



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

Servizio Assetto del Territorio
0571/6861 fax 0571/686375
www.comune@castelfiorentino.fi.it

Palazzo Comunale - Piazza del Popolo, 1-3r 50051 Castelfiorentino (FI) tel.
P.I. 00441780483 e-mail: territorio@comune.castelfiorentino.fi.it



PIANO REGOLATORE GENERALE
REGOLAMENTO URBANISTICO
QUARTA VARIANTE

STATO APPROVATO

**RELAZIONE TECNICA
CONTRODEDUZIONI ALLE
OSSERVAZIONI**

R.U. 2012

SINDACO DEL COMUNE
Giovanni Occhipinti

Dirigente del Servizio Assetto del Territorio
Arch. Michela Brachi

Ufficio di Piano

**Geom. Gloria Bartaloni
Geom. Roberto Marconi
Geom. Irene Bellucci
Elisabetta Sordi**

Per gli aspetti geologici ed idraulici
Studio Geologico Dott. Geol. Alessandro Murratzu

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

Con Deliberazione C.C. n. 66 del 6 Dicembre 2011 si è provveduto all'adozione della 4° Variante al Regolamento Urbanistico.

Tale provvedimento è stato trasmesso alla Regione e alla Provincia in data 20/12/2011, e depositato e pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito internet del comune di Castelfiorentino per 45 giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 52 del 28/12/2011.

Decorsi i termini previsti dai commi 1 e 2 dell'art. 17 della L.R. 1/2005 risultano pervenute n. **96 osservazioni**, nessuna osservazione è pervenuta fuori termine.

Delle 96 n. 4 riguardano il vincolo preordinato all'esproprio (n. 3 per rotatoria di via dei Profeti e n. 1 per la nuova SRT 429 Lotto III tratto Castelfiorentino - Gambassi Terme - Certaldo) che sono state trattate insieme a quelle pervenute ai sensi delle comunicazioni di avvio del procedimento per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

Le osservazioni presentate, in diversi casi, sono formulate non per singolo argomento ma propongono e trattano più temi. Per rendere più agevole e puntuale la risposta, le singole istanze sono state elencate e scomposte in più punti. Per ognuno di questi è stata espressa apposita controdeduzione.

La suddetta scomposizione delle singole istanze ha portato il numero complessivo delle osservazioni ad un totale di **128 punti**.

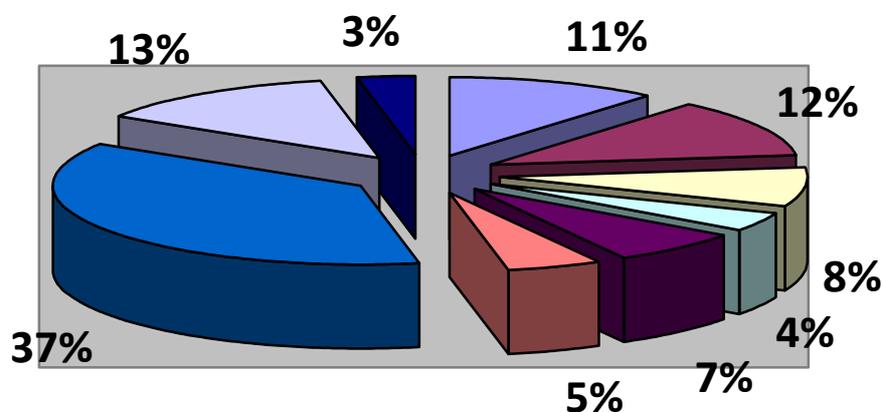
Le osservazioni riguardano principalmente richieste di integrazioni e modifiche alle norme tecniche e agli allegati, oltre a modifiche da apportare alle carte A e B, alla Carta E, e ad alcune carte D del sistema insediativo.

Si può comunque rilevare che il contenuto delle osservazioni è finalizzato ad apportare contributi ed integrazioni puntuali senza comunque determinare riorganizzazioni radicali della struttura generale del RU.

Rispetto alle questioni sollevate, si è proceduto ad un accorpamento delle tematiche simili con ripartizione in percentuale delle stesse sul totale, si rileva che i principali temi trattati riguardano i seguenti aspetti:

- a) Edifici realizzati di recente non compatibili con il tessuto di appartenenza e spostamento della loro volumetria in altre UTOE (percentuale dell' 11%);
- b) Richieste di nuove edificazioni e di riconferme delle lottizzazioni ricadenti in aree di rispetto cimiteriali (percentuale del 12%);
- c) Eliminazione della dimensione minima degli alloggi per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e ricadenti nel centro storico e nelle zone agricole ed eliminazione dei riferimenti dimensionali e sul numero di alloggi correlati alle tipologie edilizie indicate nelle schede relative ai Piani Attuativi (percentuale dell' 8%);
- d) Inserimento di nuove aree per lo svolgimento di attività per il turistico-ricettivo (percentuale del 4%);
- e) Estensione della possibilità di realizzazione di serre, vivai, annessi agricoli e impianti sportivi (percentuale del 7%);
- f) Estensione della possibilità di realizzazione di particolari funzioni nel territorio aperto quali: canili, centri ippici, aree per riciclo di inerti, aree per fonti rinnovabili e localizzazione di nuovi siti archeologici (percentuale del 5%);
- g) Richiesta di modifiche alle tavole grafiche e alle schede d'intervento (percentuale del 37%);
- h) Richiesta di modifiche alle norme (percentuale del 13%);
- i) Osservazioni correlate alla esecuzione di opere pubbliche (percentuale del 3%).

Incidenza percentuale dei temi oggetto di osservazioni



 Edifici Incompatibili	 Nuove edificazioni
 Dimensioni alloggi	 Turistico ricettivo
 Serre, vivai ecc..	 Canili, centri ippici ecc..
 Carte e allegati	 Norme
 Espropri	

Si è inoltre provveduto ad effettuare una tabella con l'individuazione delle osservazioni che hanno un riferimento o una collocazione geografica nelle diverse UTOE del territorio comunale e precisamente:

UTOE del sistema insediativo

UTOE	Denominazione	N° osservazione	punto osservazione
UTOE 1	Centro storico	57- 59-64 - 85	
UTOE 2	Zona scolastica e sportiva	52 - 87	
UTOE 3	Settore nord in riva destra	27-50	
		55	1
		58	1
		70	
UTOE 4	Di Via Verdi	24-88-	

		56	1-2-3
UTOE 5	Settori nord ovest ferrovia	47-60-61-65-72	
UTOE 6	Via Profeti	13 – 14- 23-68-80	
		45	1-2
UTOE 7	San Martino alle Fonti	71	1-2-3-4
		73-75	
UTOE 8	Via Praticelli	54-62 – 63-69- 90	
UTOE 9	Castelnuovo	1	1- 2- 3 - 4
		37-38- 40	
UTOE 10	Dogana	6- 92-93-96	
UTOE 11	Granaiole	29	1-2-3
		41	
UTOE 12	Cambiano	22	1
		83-51	
UTOE 1P	San Donato	7-10- 18 – 19-76	
		95	1-2
UTOE 2P	Malacoda e Pesciola	67	2-3-4
		48- 49-74	
UTOE 5P	Casenuove	79-81-82	

UTOE del territorio aperto

UTOE	Denominazione	N° osservazione	punto osservazione
UTOE E1A	Piana di Granaiole	2-42	
UTOE E3	Sottosistema delle aree delle colline nude	3-35-66	
UTOE E2D	Crinale fra il fiume Elsa e il Rio Orlo	4-28-36-43-44-46-94-25	
UTOE E1C	Piana delle Vecchiarelle e Piana del Capoluogo a Petrazzi	5-20-53	

UTOE E5C	Area a Monte di via Sanminiatese	8 - 84	
UTOE E4D	Aree di raccordo attorno a Castelnuovo	12	
UTOE E2A	Crinale fra il fiume Elsa e il Torrente Ormicello	44	
UTOE E2B	Crinale della strada Volterrana fra il capoluogo e il confine con Montespertoli	44	
UTOE E2C	Crinale fra il Rio Vallone e il Torrente Pesciola	17- 44	
UTOE E		21	
UTOE E6	Di San Matteo	26	1-2-3-4-5-6
		34-91	
UTOE E4C	Crinale minore fra Petrazzi e Oliveto	86	
UTOE E5A	Area di Sala	89	

La differenza tra il numero dei punti delle osservazioni pervenute e il totale dei punti indicati nella presente tabella deriva dalla sussistenza di specifiche osservazioni relative a punti geograficamente non individuabili e precisamente le seguenti osservazioni: 9 -11-15 -16 - 30 -31- 32- 33 (punti 1, 2 e 3) – 39 – 55(punti 2, 3, 4 e 5) – 58(punti 2 e 3) - 67 (punto 1)- 77 - 78 - 94 (punti 1 e 3).

Vengono di seguito riassunti i contenuti dei temi principali costituenti le osservazioni pervenute relative ai vari accorpamenti al fine di indicare l'orientamento assunto nella formulazione delle risposte.

L'analisi delle tematiche affrontate è stata effettuata tenendo conto degli indirizzi del PS, della struttura generale del RU e delle finalità dello stesso per poi procedere ad un esame puntuale del tema proposto.

a) EDIFICI REALIZZATI DI RECENTE NON COMPATIBILI CON IL TESSUTO DI APPARTENENZA E SPOSTAMENTO DELLA LORO VOLUMETRIA IN ALTRE UTOE

14 punti delle osservazioni riguardano proposte di modifica a tale tema e sono rispettivamente: osservazioni n. 3- 16 – 30 – 31- 55 punti 1 e 2 – 59 – 64 – 66- 75- 78 – 92 – 93 e 94 punto 1 .

Richieste:

Le richieste vertono nell'ampliare la possibilità di spostamento degli edifici non compatibili. In generale si chiede che venga estesa agli edifici non compatibili del territorio aperto la possibilità di spostamento della volumetria all'interno del sistema insediativo a destinazione residenziale. A tal fine si chiede anche di ampliare l'elenco delle possibili aree destinare a ricevere volumi da trasferire

già previste per quelli esistenti nelle UTOE del sistema insediativo e di prevedere che parti delle volumetrie possano essere ricostruite anche negli interventi di saturazione e negli IUR incrementandone la volumetria originaria.

Per agevolare il trasferimento dei volumi in aree libere viene richiesto un incremento della volumetria da ricostruire per compensare il costo di acquisizione del terreno relativo alla nuova ricollocazione.

Il PS nelle *Norme di Attuazione al paragrafo 18 “Le aree a prevalente funzione agricola”* specifica che il Regolamento Urbanistico individuerà le attività e i manufatti non compatibili con il territorio aperto, anche sulla base delle indicazioni preliminari contenute nelle tavole di progetto n. 7 e 8 di PS, e ne specificherà le modalità di mantenimento provvisorio o di dismissione. In particolare specifica, *nello Statuto dei luoghi alla lettera B, punto 9) dei “I sistemi tematici”*, che il RU individuerà per gli insediamenti incompatibili con le esigenze di salvaguardia e di valorizzazione del territorio aperto dei meccanismi finalizzati alla loro dismissione, mediante il trasferimento dell’attività e la riutilizzazione delle volumetrie. Nello stesso art. *alla lettera C punti 4),6) e 7)* definisce la possibilità di realizzare strutture ricettive di piccola o media dimensione mediante la ristrutturazione edilizia o urbanistica degli edifici presenti nel territorio aperto e caratterizzati da posizione, caratteristiche tipologiche e dimensionali incompatibili con i valori ambientali del territorio. Il RU individuerà in modo analitico gli edifici non compatibili e le caratteristiche di posizione, di tipologia, di finitura delle strutture ricettive da realizzare al loro posto.

In ogni caso il PS stabilisce il principio di carattere generale che dovrà essere data la massima priorità agli interventi di riuso dell’esistente rispetto a quelli di nuova edificazione, e dovrà dare attuazione a tale principio individuando dei meccanismi specifici per incentivare tali riusi.

Il RU all’ *art. 58 delle Norme* nel paragrafo *“Edifici realizzati di recente con caratteristiche non compatibili con il contesto ambientale e in contrasto con l’edilizia tradizionale del territorio* (pag. 69-70) specifica che l’individuazione degli edifici non compatibili individuati nella carta B sarà da considerarsi integrabile; l’eventuale esistenza di altri edifici con caratteristiche tali da poter essere considerati “non compatibili”potrà essere segnalata dagli interessati sulla base di una analisi storico-architettonica dettagliata e dovrà essere valutata dalla C.C.E. . Su tali edifici potranno essere effettuati interventi di ristrutturazione urbanistica E1 ed E2 con cambio di destinazione ad attività turistico ricettive. Con gli interventi di ristrutturazione urbanistica E1 ed E2 gli edifici dovranno essere adeguati alle caratteristiche tipologiche.....previste per le nuove costruzioni nel territorio aperto (art. 60 e 61 delle Norme).

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica E2 saranno consentiti alle condizioni e con le procedure indicate di seguito:

- la nuova ubicazione dovrà essere adeguata ai criteri di ubicazione indicati esplicitamente per le singole UTOE nel Titolo 3 Capo V;
- potrà essere effettuato il trasferimento della volumetria al di fuori della UTOE di localizzazione del fabbricato originario, a condizione che la nuova ubicazione rientri fra quelle indicate nel precedente art. 57 per i nuovi edifici destinati ad attività turistico-ricettiva.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica E2, compresi i trasferimenti al di fuori delle UTOE, dovranno portare alla costruzione di nuclei con destinazione turistico-ricettiva e o di somministrazione; tali nuclei potranno avere volumetria massima di 9000 mc se rimangono all'interno dell'UTOE di appartenenza, se fuoriescono in altra UTOE dovranno rispettare i parametri quantitativi di cui all'art. 57 delle Norme.

Considerazioni e orientamento:

Le richieste formulate risultano coerenti con le disposizioni del PS che consentono ampio margine di manovra per il riutilizzo delle volumetrie derivanti dal riuso di edifici incompatibili. Oltretutto le disposizioni demandano al RU sia la possibilità di integrare l'elenco degli edifici incompatibili che la possibilità di disciplinare il riuso degli stessi. Le disposizioni relative al RU adottato già contemplano la possibilità di trasferimento delle volumetrie derivanti dal riuso di edifici non compatibili anche con trasferimento in altre UTOE con imposizione di prescrizioni relative alla destinazione degli edifici da ricostruire. Si ritiene pertanto che le richieste siano in linea con i principi generali e che la possibilità di trasferimento di volumetrie dal territorio rurale alle UTOE dell'edificato produca un duplice beneficio:

- eliminazione di manufatti non compatibili con il contesto rurale;
- ricostruzione di edifici in aree già urbanizzate e pertanto con una possibilità di migliore gestione sotto il profilo del conferimento dei pubblici servizi.

Si propone il seguente orientamento

- nel caso di trasferimento delle volumetrie incompatibili dal territorio aperto all'interno del sistema insediativo a destinazione residenziale la nuova volumetria ricostruita dovrà avere destinazioni compatibili con il contesto residenziale di riferimento;
- nel caso di trasferimento delle volumetrie nelle UTOE del territorio aperto la destinazione degli edifici ricostruiti dovrà essere destinazione turistico ricettivo confermando l'attuale disciplina del RU;
- Parti delle volumetrie spostate potranno essere ricostruite anche nell'ambito degli interventi di saturazione e negli IUR incrementandone la volumetria originaria.

Viene ampliato l'elenco delle possibili aree di nuova localizzazione delle volumetrie da ricostruire già previste per quelli esistenti nelle UTOE del sistema insediativo a destinazione residenziale.

b) RICHIESTE DI NUOVE EDIFICAZIONI E DI RICONFERME DELLE LOTTIZZAZIONI RICADENTI IN AREE DI RISPETTO CIMITERIALE

15 punti delle osservazioni riguardano proposte di modifica a tale tema e sono rispettivamente: osservazioni n. 1 punto 1 – 6 – 8 – 24 - 37- 41- 50 – 51 – 57 - 61 – 62 – 68 – 84- 89 – 91- 94 punto 2 e 95 punto 1.

Richieste:

Le osservazioni riguardano proposte di nuova edificazione residenziale.

In particolare si chiede di inserire una nuova zona di completamento a Castelnuovo, di incrementare il volume ad una lottizzazione in fase di realizzazione nella UTOE dei Praticelli, di prevedere n. 4 nuove Saturazioni (2 nel capoluogo , 1 nella frazione di Cambiano e 1 a San Matteo) e di consentire la trasformazione di un capannone da destinazione produttiva in residenziale.

Per gli interventi ricadenti in fascia di rispetto cimiteriale viene richiesta la loro riconferma o la possibilità di localizzare le volumetrie che vi erano previste in altra area di proprietà.

Per ciò che concerne i contenuti delle richieste in relazione alle disposizioni del PS e del RU si rimanda integralmente ai contenuti di cui all'art. 1.1 della Relazione Urbanistica allegata alla 4° variante al RU.

Si specifica soltanto che il PS demanda al RU la possibilità di prevedere modesti interventi di completamento nel rispetto sostanziale del dimensionamento complessivo del PS stesso.

Considerazioni e orientamento:

Alcune delle richieste formulate non risultano coerenti con le disposizioni del PS. Si ritiene pertanto di poter accogliere solo quelle finalizzate all'attuazione di interventi di limitate dimensioni costituenti completamenti edilizi degli abitati esistenti e coerenti con la destinazione prevalente della UTOE di riferimento .

Oltretutto gli interventi ricadenti nella fascia di rispetto cimiteriale non sono stati reinseriti in quanto l'orientamento giurisprudenziale ha definito che le opere di edificazione puramente privata non possono essere ricondotte alla nozione di *Intervento urbanistico* e quindi non possono beneficiare della possibilità di riduzione della fascia di rispetto, prevista dal R.D. 1265/1934.

c) DIMENSIONI DEGLI ALLOGGI E TIPOLOGIE EDILIZIE

10 punti delle osservazioni riguardano proposte di modifica a tale tema e sono rispettivamente: osservazioni n. 33 punti 1, 2 e 3 – 45 punto 2 – 54 – 63 – 69 – 71 punto 1 – 73 e 94 punto 3.

Richieste:

Dall'analisi delle osservazioni emerge la richiesta di rivedere i meccanismi correlati alla individuazione della dimensione degli alloggi in funzione della tipologia edilizia indicata nelle specifiche schede del RU per i singoli interventi. In particolare le richieste sono finalizzate ad inserire considerazioni che possono portare ad una riduzione delle dimensioni degli alloggi per il contenimento dei costi delle abitazioni, dovuto al momento di crisi generale del mercato immobiliare. Viene inoltre richiesta la possibilità di rivedere alcuni meccanismi automatici di individuazione di destinazioni non residenziali al piano terra di particolari tipologie di fabbricati. Allo stesso tempo viene richiesto di eliminare la superficie minima degli alloggi di 60 mq per il recupero del patrimonio edilizio esistente nel centro storico e nel territorio aperto portandolo a 45 mq come già previsto per le aree agricole di margine.

Il ricorso alla individuazione delle varie tipologie edilizie in funzione degli interventi costituisce un cardine relativo al dimensionamento del PS. Lo stesso **PS** però precisa, all'art. 29 delle Norme di Attuazione, che le indicazioni quantitative relative agli interventi unitari di nuova edificazione hanno carattere prescrittivo per quanto attiene alla cubatura, in quanto trattasi di nuovi alloggi, e demanda al RU l'individuazione eventuale di altri parametri urbanistici da utilizzare, per definire i nuovi interventi edilizi, nel rispetto della cubatura assegnata dal PS.

Nel rispetto di tale principio le schede d'intervento allegate al RU individuano come parametro fondamentale ai fini del dimensionamento la volumetria e orientativamente il numero degli alloggi e la tipologia edilizia di riferimento. Nell'art. 7 delle Norme del **RU** si precisa che: "In ogni caso in sede di adozione di piano attuativo, in relazione alla tipologia indicata nella relativa scheda di intervento potranno essere proposte caratteristiche tipologiche di aggregazione e dimensionali diverse da quelle indicate. Per giustificati motivi potranno essere proposte anche tipologie di tipo diverso da quelle indicate nella stessa scheda di intervento."

In relazione alla dimensione minima degli alloggi scaturente dalla esecuzione di interventi sul patrimonio edilizio esistente il RU prevede la seguente articolazione:

- Alloggi aventi superficie utile superiore a 60 mq in caso di cambio di destinazione di fondi e magazzini posti ai piani terra degli edifici;
- Alloggi aventi superficie utile superiore a 60 mq in caso di interventi sul patrimonio edilizio ubicato nel centro storico del capoluogo salvo possibilità di deroga su specifica valutazione da parte della Commissione Edilizia;
- Alloggi aventi superficie utile superiore a 60 mq o 45 mq per interventi sul patrimonio edilizio esistente ubicati nel territorio rurale.

CONSIDERAZIONI E RIENTAMENTO:

Per quanto riguarda la richiesta di rivedere il dimensionamento e il numero massimo degli alloggi all'interno delle nuove zone residenziali per favorire la possibilità di realizzare alloggi più piccoli per evidenti motivi di crisi del mercato immobiliare questa trova risposta nelle disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 7 delle Norme del RU. Infatti come indicato in precedenza in fase di adozione del Piano Attuativo potranno essere proposte soluzioni tipologiche diverse da quelle indicate nella scheda d'intervento e le stesse potranno incidere sia sul dimensionamento che sul numero degli alloggi. Pertanto tali possibilità risultano già contemplate nello strumento urbanistico. Mentre per ciò che riguarda la destinazione non abitativa dei piani terra si ritiene di poter introdurre delle specifiche limitazioni in funzione delle caratteristiche della zona d'intervento in relazione alla potenzialità commerciale dell'area. Diversamente si andrebbe a determinare una possibile situazione di degrado per il non utilizzo dei locali.

Non si ritiene invece opportuno accogliere le richieste di riduzione minima della dimensione degli alloggi per gli interventi nel territorio aperto e nel centro storico.

In sostanza la limitazione è presente solo nel territorio aperto e nel centro storico del capoluogo dove il RU cerca di tutelare la qualità abitativa a limitare il sovraffollamento.

Per il centro storico la limitazione permette di non determinare frazionamenti eccessivi di alloggi esistenti per evitare condizioni di degrado dovute a sovraffollamento con abbandono degli stessi da parte dei residenti a favore di situazioni critiche. Mentre per il territorio rurale la norma cerca di mantenere il più possibile l'aspetto tradizionale dei nuclei esistenti anche per non determinare eccessivi frazionamenti di rezedi ed impiego di soluzioni per sistemazioni esterne tipiche dei centri abitati.

d) TURISTICO RICETTIVO

5 punti delle osservazioni riguardano proposte di modifica a tale tema e sono rispettivamente: osservazioni n. 12 – 25 – 35 - 43 e 76 .

Richieste:

Le osservazioni riguardano la possibilità di inserire nuove localizzazioni su cui realizzare insediamenti turistico ricettivi di nuova costruzione. Una di queste come individuazione puntuale ed esatta perimetrazione, le altre come indicazioni di sottocrinali secondari.

Inoltre per due osservazioni viene richiesto di poter adibire a destinazione turistico ricettiva degli edifici esistenti ubicati rispettivamente in zona agricola ed in zona produttiva.

Il **PS** all'art. 21 delle norme di attuazione prevede la possibilità di realizzare strutture ricettive nel territorio aperto mediante interventi di nuova edificazione con caratteristiche di ubicazione,

dimensionali, di tipologia e di finitura che verranno individuate nel RU sui criteri di dislocazione individuati nelle schede delle UTOE.

Nello stesso articolo viene prevista la possibilità di realizzare strutture ricettive per particolari tipologie di intervento su determinati edifici esistenti e in particolare per gli edifici incompatibili e per gli edifici realizzati di recente non più realizzati ai fini agricoli ad esclusione di quelli realizzati con la L.R. n. 64/95. Nello Statuto del Territorio al punto C dei Sistemi Tematici (pag.18) viene riportato che il PS fissa dei criteri che saranno ripresi nelle schede delle singole UTOE e saranno poi sviluppati nel RU.

Il **RU** nell'art. 57 delle Norme, in attuazione delle previsioni del PS, prevede la realizzazione di nuovi insediamenti da destinare ad attività turistico-ricettive e/o di somministrazione sulla base di particolari criteri e parametri. Le ubicazioni possibili sono indicate con specifiche simbologie sulla carta A del R.U. e hanno lo scopo di individuare le possibili zone di intervento, aventi preferibilmente accesso dalle viabilità indicate nella suddetta carta A. L'esatta ubicazione, il perimetro dell'intervento ed i dati urbanistici di riferimento potranno essere individuati solo contestualmente all'approvazione del piano attuativo relativo all'intervento. I nuovi insediamenti dovranno avere una dimensione massima corrispondente a quella dei nuclei storicizzati esistenti sulle strade di possibile ubicazione ed in genere nel territorio aperto, compresi quelli per i quali sono stati fissati criteri particolari di intervento e di potenziamento nell' art.76 delle Norme del RU.

La normativa di riferimento individua le caratteristiche volumetriche degli insediamenti prevedendo una volumetria massima e minima dei nuovi insediamenti da realizzare. Tali disposizioni sono applicabili sia alla realizzazione di nuovi insediamenti scaturenti sia da nuova volumetria che dal recupero di volumetrie di edifici incompatibili presenti nel territorio aperto.

Per il resto si rileva che la normativa di riferimento del territorio rurale consente l'insediamento di attività turistico ricettive su edifici esistenti.

CONSIDERAZIONI E ORIENTAMENTO:

Si ritiene inopportuno estendere le possibili ubicazioni di insediamenti per lo svolgimento di attività turistico ricettive in quanto le richieste sono relative a localizzazioni in ambiti di particolare tutela sotto il profilo paesaggistico (sito Pieve di Coiano, area delle colline nude e area di raccordo fra il fondovalle e il crinale) nel territorio aperto risulta già possibile lo svolgimento di attività turistico ricettive all'interno di edifici esistenti. Non risulta opportuno prevedere l'inserimento di attività quali residence all'interno delle zone produttive

e) REALIZZAZIONE DI SERRE, VIVAI, ANNESSI AGRICOLI E IMPIANTI SPORTIVI

9 punti delle osservazioni riguardano proposte di modifica a tale tema e sono rispettivamente:

osservazioni n. 1 punti 3 e 4 – 2 – 5 – 38 – 39 – 42 – 44 e 47 .

Richieste:

Le osservazioni sono rivolte alla possibilità di installazione di:

- Realizzazione di serre per lo svolgimento dell'attività vivaistica in due UTOE del fondovalle E1C e nella E1A;
- Realizzazione di annessi per la conduzione agricola e per l'agricoltura amatoriale, all'interno di alcune aree agricole di margine delle UTOE del sistema insediativo (Castelnuovo e Capoluogo) e di estendere la possibilità anche in altre UTOE del territorio aperto (E2);
- Realizzazione di impianti sportivi di iniziativa privata nella UTOE di Castelnuovo.

Il **PS** per ciò che concerne la realizzazione di serre per lo svolgimento dell'attività vivaistica e gli annessi per lo svolgimento di attività agricola amatoriale non prevede particolari indicazioni per la loro realizzazione. Si rileva, comunque, che alcune UTOE sono individuate come aree di maggior pregio sotto il profilo paesaggistico e ambientale e pertanto la normativa di riferimento, demandata al RU, dovrà tenere in specifica considerazione. Nello *Statuto dei Luoghi* nel "Paragrafo dei Sistemi tematici alla lettera O) Sistema delle Attrezzature sportive- Territorio aperto" riporta che lo stesso individua le UTOE nelle quali potranno essere realizzate dai privati attrezzature sportive e ricreative aperte al pubblico. Tali attrezzature dovranno essere collegate alla viabilità turistica e saranno finalizzate ad una migliore fruizione del territorio aperto a fini ricreativi; si dovrà trattare in ogni caso di attrezzature basate su impianti all'aperto (maneggi, laghetti sportivi, piccoli bacini di canottaggio ecc.), il RU indicherà in modo dettagliato la tipologia di tali attrezzature, i criteri di compatibilità per l'ubicazione, la dotazione necessaria di parcheggi ecc.

Il **PS** consente la realizzazione di impianti sportivi minimi all'aperto anche ad uso strettamente privato. Il RU indicherà in modo dettagliato la tipologia di tali impianti, i criteri di compatibilità per la ubicazione con particolare riferimento alla visibilità dall'esterno ed al rapporto con gli edifici di valore architettonico, i criteri per la realizzazione delle strutture chiuse eventualmente necessarie, che dovranno essere basati sulla riutilizzazione di edifici esistenti o limitatamente agli impianti a corredo dell'attività agrituristica e turistica, sulla costruzione di manufatti in materiali leggeri.

Il **RU** negli articoli 55, 56, 61 e nel Capo V " Sistema ambientale e paesaggistico del territorio aperto" delle Norme Tecniche disciplina la realizzazione dei manufatti agricoli definendone per ogni tipo le caratteristiche dimensionali, tipologiche e di finitura. Nello specifico si rileva che la disciplina di cui all'art. 55 "Aree sottoposte a vincolo" impone limitazioni allo svolgimento dell'attività edilizia ed alla installazione di manufatti per lo svolgimento dell'attività agricola (serre, annessi in legno ecc.). La disciplina del RU cerca di tutelare le aree collinari maggiormente

visibili e le zone da destinare al reperimento dei parchi e per questo vieta in alcune UTOE la loro realizzazione.

CONSIDERAZIONI E ORIENTAMENTO:

In virtù della disciplina di salvaguardia dettata dal RU e dai principi generali enunciati dal PS non è stato ritenuto opportuno estendere la possibilità di realizzazione dei manufatti agricoli. Stesse considerazioni valgono per gli impianti sportivi di iniziativa privata.

f) POSSIBILITÀ DI REALIZZAZIONE DI CANILI, CENTRI IPPICI, AREE PER RICICLO DI INERTI, AREE PER FONTI RINNOVABILI, NUOVE VIABILITÀ E NUOVI SITI ARCHEOLOGICI

7 punti delle osservazioni riguardano proposte di modifica a tale tema e sono rispettivamente: osservazioni n. 4 - 17- 21 – 28 – 34 – 36 e 46 .

Richieste:

Le richieste vertono nella necessità di inserire nel territorio aperto alcune specifiche previsioni quali quella di individuare delle aree specifiche per realizzare dei canili privati, di individuare un'area per la realizzazione di un centro ippico , di inserire un nuovo tratto di strada comunale nel territorio aperto e di aggiornare i siti archeologici come da elenco fornitoci dalla Soprintendenza ai Beni archeologici. Inoltre viene richiesto di individuare all'interno di due aree di cava, la possibilità di realizzare un'area per l'attività di recupero dei rifiuti non pericolosi attinenti al ciclo dell'edilizia e delle attività connesse e l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

In linea generale si rileva che trattasi di richieste relative allo svolgimento di attività o di individuazione di siti, se pur molto dissimili fra loro, localizzabili solo nel territorio aperto e pertanto tale raggruppamento origina da detta considerazione.

Le suddette tematiche vengono affrontate sia dal PS che dal RU in più punti e comunque sempre in relazione alla disciplina del territorio aperto. Si riassumono brevemente per sommi capi i criteri enunciati sia dal PS che dal RU in relazione alle varie tematiche.

Canili

Il PS ammette la possibilità di realizzazione di canili pubblici e privati all'interno delle UTOE del territorio aperto.

Viene demandata al RU la ubicazione e le caratteristiche dimensionali e costruttive sulla base di alcuni principi di carattere generale dettati dal PS stesso.

Il RU all'art. 53 individua i canili come attività compatibili con il territorio aperto. Gli articoli successivi indicano in maniera puntuale le UTOE all'interno delle quali detta attività può essere

svolta. All'art. 69 vengono dettate specifiche norme di natura costruttiva e dimensionale degli stessi.

Centri ippici

Il PS ammette la possibilità di realizzazione di attrezzature sportive e ricreative all'interno del territorio aperto dando indicazioni di massima sulle UTOE più vocate allo svolgimento di tali attività.

I centri ippici possono essere assimilati a funzioni compatibili con la tutela del territorio ed essere inquadrati come strutture per lo svolgimento di attività sportive e ricreative (anche in deroga alla obbligatorietà della presenza di una attività agricola significativa) (art. 57 delle Norme del RU).

Il RU indica in quali UTOE del territorio aperto è possibile la realizzazione di tali strutture e ne indica le caratteristiche e le modalità di realizzazione.

Aree inerti

Il PS ammette la possibilità di realizzare centri per la raccolta ed il riciclaggio degli inerti demandando al RU la ubicazione e l'individuazione delle caratteristiche sulla base di criteri generali dettati dal PS stesso.

Il RU nelle norme di carattere generale, nel sistema del territorio aperto, ammette la possibilità di realizzazione di tali attività ma non individua in modo specifico l'ubicazione delle stesse.

Fonti rinnovabili

Trattasi di tematica di recente introduzione e pertanto tali aspetti non sono stati affrontati in modo esplicito sia nella disciplina del PS che nella disciplina del RU. Si ritiene comunque opportuno citare gli indirizzi del piano paesaggistico del PIT e della L.R. 11/2011 che dettano principi generali di localizzazione e compatibilità dei suddetti impianti anche in assenza di specifica disciplina comunale.

Viabilità

In merito agli aspetti relativi alla viabilità minore presente nel territorio aperto il PS affronta tale argomento in più passaggi. In particolare vige comunque il principio della valorizzazione della stessa con esclusione alla esecuzione di interventi di radicale trasformazione degli attuali tracciati stradali. Si rimanda comunque al RU per la individuazione di eventuali interventi di modifica dei tracciati esistenti. A tale proposito si rileva che la disciplina del RU individua la viabilità minore esistente sul territorio comunale con indicazione dei percorsi difficilmente transitabili per i quali risulta necessaria l'individuazione di interventi di riqualificazione e/o potenziamento.

Siti archeologici

Sia PS che il RU riportano nelle norme e nella cartografia i siti archeologici ripresi dal PTCP della Provincia di Firenze approvato nel 1998..

I siti di interesse archeologico sono stati individuati in base all' "atlante dei siti archeologici della Toscana" e/o alla "carta archeologica della Provincia di Firenze" (siti 1/9/10/11/12/13) e su indicazione del Dipartimento archeologico dell'Università di Siena (siti 2/3/4/5/6/7/8).

Il RU specifica che tali vincoli dovranno tendere alla conservazione ed alla valorizzazione delle aree e dei manufatti tenendo conto di quanto stabilito dal Titolo II cap. 8.4 dello Statuto del Territorio del PTCP.

La Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana ci ha fornito ufficialmente un elenco aggiornato di tali siti che dovrebbe essere recepito nello strumento urbanistico implementando l'elenco esistente.

CONSIDERAZIONI E ORIENTAMENTO:

Si ritiene, in coerenza con i presupposti di carattere generale del RU, non opportuno consentire la esecuzione di manufatti e strutture per la esecuzione di canili e maneggi in considerazione del valore ambientale del contesto territoriale in oggetto.

Per ciò che riguarda la lavorazione di inerti si ritiene che il sito individuato per lo svolgimento di tali attività sia coerente con la disciplina di riferimento generale e comunque posto all'interno di un sito già deputato alla esecuzione di attività di lavorazione di inerti (cava). La normativa di dettaglio individuerà accorgimenti e imporrà prescrizioni atti a limitare i fenomeni di visibilità e di emissioni in genere.

Il sito individuato per la esecuzione di attività di produzione di energie da fonti rinnovabili risulta coerente con i principi della normativa di riferimento di cui al PIT ed alla L.R. 11/2011. Infatti tali disposizioni consentono la esecuzione di tali attività all'interno di siti degradati (fra cui le cave dismesse) anche in assenza di specifiche prescrizioni da parte degli strumenti urbanistici comunali.

Per ciò che concerne la viabilità minore del territorio aperto sono state tendenzialmente condivise le motivazioni adottate, pertanto la strada comunale di Cabbiavoli è stata inserita fra la viabilità da potenziare. Le caratteristiche specifiche dovranno essere individuate a seguito della redazione di uno specifico studio di dettaglio.

Per ciò che concerne i vincoli archeologici si è preso atto dell'elenco fornito dalla Soprintendenza in base ai recenti approfondimenti effettuati incrementando così il numero dei siti individuati nella cartografia del RU.

g) MODIFICHE ALLE CARTE E AGLI ALLEGATI

47 punti delle osservazioni riguardano proposte di modifica a tali elaborati e sono rispettivamente: osservazioni n. 1 punto 2 – 7 – 9 - 10- 18- 19- 22 punti 1 e 2 – 26 punti 1, 2, 3, 4, 5 e 6 – 29 punti 1, 2 e 3 – 40 – 45 punto 1 – 48 – 49 – 52 – 53 – 56 punti 1,2 e 3 – 65 – 67 punti 2, 3 e 4 – 70 – 71 punti 2, 3 e 4 – 74 – 79 – 80- 82- 83- 85- 86- 87- 90 e 96 .

Richieste:

Il presente raggruppamento di richieste abbraccia varie tematiche, riferite alla necessità di inserire nuove destinazioni d'uso in alcune aree del sistema insediativo a destinazione residenziale e produttivo, alcune rettifiche per incongruenze fra gli elaborati e correzioni di carattere formale, eliminazione delle previsioni a parcheggi pubblici all'interno di resedi privati di attività produttive, suddivisione in comparti di nuovi interventi di ampliamento residenziale e potenziamento di alcune attività produttive. Vengono inoltre richieste nuove aree residenziali, revisione delle disposizioni relative agli accessi carrabili dai resedi interni delle attività produttive, inserimento di norme per maggiore tutela di un edificio di recente realizzazione e di declassamento di altri, apportare leggere modifiche ad alcune zone di saturazione (perimetri e dati dimensionali), modifica della destinazione a zone produttive dismesse, creazione di nuove strade ecc....

CONSIDERAZIONI E ORIENTAMENTO:

In considerazione delle molteplicità degli argomenti trattati diventa difficile operare un raffronto delle osservazioni con la disciplina del PS e del RU. Si rileva comunque che trattandosi di considerazioni di natura specifica e puntuale le argomentazioni proposte non investono principi di carattere generale o particolari tematiche di fondo.

Si ritiene che tali richieste possano essere accolte nei limiti e con le modalità con cui sono state recepite all'interno degli elaborati dello strumento urbanistico.

Si ribadisce che in generale trattasi di specifiche osservazioni di adeguamenti o rettifiche puntuali originate dalla esperienza maturata negli anni di gestione del RU vigente.

Trattasi di adeguamenti e puntualizzazioni che non incidono sulla struttura generale del del piano e delle singole tematiche.

h) MODIFICHE ALLE NORME

17 punti delle osservazioni riguardano proposte di modifica a tale tema e sono rispettivamente:

osservazioni n. 11- 15- 27 – 32- 55 punti 3, 4 e 5 – 58 punti 1, 2 e 3 – 60 – 67 punto 1 – 72 – 77 – 81 – 88 – 95 punto 2 .

Richieste:

Anche il presente raggruppamento di richieste spazia su varie tematiche che possono essere sommariamente sintetizzate come segue:

inserire nuove piste ciclabili, consentire ampliamenti volumetrici anche agli edifici nei centri storici, modificare l'art. 78 bis relativamente al reperimento dei parcheggi per le attività commerciali, escludere dal computo del volume i locali destinati a parcheggio , totale trasferimento in altro sito di tutta la volumetria residenziale prevista nella ex Montecatini, di estendere l'area per

i distributori di carburanti e dei locali di servizio agli stessi, di realizzare tunnel mobili a servizio delle attività produttive, di incrementi di volume agli edifici produttivi, di ampliamento del lotto minimo e della percentuale della superficie a tettoie per il DM1 ,di demolizione e ricostruzione di un capannone a San Donato ecc....

CONSIDERAZIONI E ORIENTAMENTO:

In considerazione della molteplicità degli argomenti trattati diventa difficile operare un raffronto con la disciplina del PS e del RU.

Anche in questo caso si rileva che trattasi di considerazioni specifiche e puntuali che non investono principi di carattere generale.

Si ritiene che tali richieste possano essere accolte nei limiti e con le modalità con cui sono state recepite all'interno degli elaborati dello strumento urbanistico.

i) OSSERVAZIONI PER GLI ESPROPRI

4 punti delle osservazioni riguardano tale tema e sono rispettivamente:

osservazioni n. 13 – 14 – 20 e 23.

Richieste

Le osservazioni sono riferite a due opere pubbliche, la rotatoria di Via dei Profeti e il nuovo tratto della SRT 429 Lotto IIII, queste riguardano la necessità da parte dei proprietari di meglio individuare l'entità di tali opere al fine di capire come vengono garantiti gli accessi alle proprietà e poter verificare quali parti saranno occupate tenendo conto anche delle opere collaterali.

Queste osservazioni sono trattate insieme a quelle pervenute ai sensi delle comunicazioni di avvio del procedimento per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e le relative controdeduzioni sono state riportate nell'allegato B alla Delibera di C.C. di approvazione della 4° Variante al RU.

COMMISSIONE CONSILIARE

Si è provveduto ad acquisire il parere sulle osservazioni pervenute da parte della Commissione Consiliare Urbanistica relativamente nelle seguenti sedute e su i rispettivi temi:

- Seduta del **09/07/2012** ordine del giorno “ Avvio percorso relativo ai pareri sulle osservazioni pervenute alla 4° Variante al RU”. I temi trattati riguardano il numero di osservazioni pervenute, i temi principali che queste affrontano e come sono state raggruppate. Vengono esaminate per prime le richieste non accoglibili.
- Seduta del **24/07/2012** ordine del giorno “proseguimento percorso relativo ai pareri sulle osservazioni pervenute alla 4° Variante al RU”. I temi trattati sono:

- 1) Gli edifici non compatibili;
 - 2) La dimensione degli alloggi;
 - 3) La fascia di rispetto cimiteriale e gli interventi non riproponibili;
 - 4) Richieste di nuove costruzioni;
 - 5) Vivai, canili, maneggi, serre;
 - 6) Modifiche alla cartografia, agli allegati e alle norme.
- Seduta del **08/08/2012** ordine del giorno “proseguimento percorso relativo ai pareri sulle osservazioni pervenute alla 4° Variante al RU”. Vengono scorse le osservazioni che non erano state analizzate nelle sedute precedenti. Si prende atto che per l’esame di due osservazioni si rende necessaria l’esecuzione di alcuni approfondimenti e tematismi e viene rinviato l’esame delle stesse alla seduta successiva.
 - Ultima seduta del **06/11/2012** ordine del giorno “ 4° Variante al Regolamento Urbanistico - pareri sulle osservazioni - conclusione dei lavori ai fini dell’approvazione definitiva del provvedimento” . Esame delle ultime due osservazioni, considerazioni sulle richieste pervenute relativamente ai procedimenti di imposizione dei vincoli espropriativi. Considerazioni finali e conclusive sui contenuti, finalità e contributi apportati alla 4° Variante al RU dall’insieme delle osservazioni pervenute.

La tabella (Allegato C) che segue riporta l’elenco, il contenuto e il parere espresso su ogni osservazione, gli elaborati modificati e gli estratti cartografici oggetto di modifiche.

Inserire tabella