

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

Marzo 2014



Il Sindaco
Carlo Nannetti

Il Responsabile del procedimento
Marcella Anzalone

I progettisti
Marina Gargiulo

Franco Filippini

Assessore all'urbanistica
Luca Manetti
Garante della comunicazione
Laura Pancini

Il PS è stato adottato con deliberazione C.C. n. 59 del 02/09/2002, approvato con deliberazione C.C. n. 72 del 21/11/2003 e n. 28 del 26/04/2004 e modificato con le seguenti varianti:

1) correzione di errori materiali e adeguamento PAI
adottata con deliberazione C.C. n. 19 del 18/04/2007 e approvata con deliberazione C.C. n. 5 del 27/02/2008 (efficace dal 09/04/2008)

2) adeguamento bretella Lastra –Prato
adottata con deliberazione C.C. n. 33 del 30/07/2008 e approvata con deliberazione C.C. n. 18 del 31/03/2009 (efficacia del 06/05/2009)

3) ampliamento impianto Snam
adottata con deliberazione C.C. n. 19 del 08/04/2010 e approvata con deliberazione C.C. n. 37 del 30/06/2010 (efficacia del 04/08/2010)

4) conversione delle unità di misura del dimensionamento delle funzioni
adottata con deliberazione C.C. n. 2 dell'8/01/2013 e approvata con deliberazione C.C. n. 17 del 11/06/2013 (efficacia del 17/07/2013)

5) la presente variante
adottata con deliberazione C.C. n. 57 del 18/12/2013 e
approvata con deliberazione C.C. n. del

*Le domande non sono mai indiscrete. Le
risposte lo sono, a volte*

Per qualche dollaro in più

Indice

Oss. n. 1	Milli Angiolo	7
Oss. n. 2	Provincia di Firenze	8
Oss. n. 3	G.I.M.O.F. S.p.a.	13
Oss. n. 4	Alberto Ciaschi	14
Oss. n. 5	Pilastri Sergio – Pilastri Luigi	15
Oss. n. 6	Taccetti Renzo – Agostani Lucia	17
Oss. n. 7	Di Capua Pietro	19
Oss. n. 8	Viviani Alessio	20
Oss. n. 9	Arciconfraternita di Misericordia di Lastra a Signa – onlus	21
Oss. n. 10	Arciconfraternita di Misericordia di Lastra a Signa – onlus	22
Oss. n. 11	Comune di Lastra a Signa – Area 1 – Lavori pubblici e Servizi tecnici	23
Oss. n. 12	Tozzi Franco	26
Oss. n. 13	Gruppo Basso S.p.a.	31
Oss. n. 14	Bartolozzi Emanuele	34
Oss. n. 15	Comune di Lastra a Signa – Area 6 – Territorio e sviluppo economico	35
Oss. n. 16	Genovese Francesca, Mascia, Felice Santo, Randazzo Domenica	44
Oss. n. 17	Raparo Luca, Piccini Silvano, Bellucci Luciano	45
Oss. n. 18	Squilloni Luciano	47
Oss. n. 19	Pertici Andrea	49
Oss. n. 20	Pratelli Franco	50
Oss. n. 21	Nigro Aniello, Nigro Angelo, Mantellassi Elisabetta, Nigro Angiola	52
Oss. n. 22	Santonastasi Stefano, Santonastasi Simone, Tortoni Sabatina	55
Oss. n. 23	Lazzeri Emilio, Lazzeri Paolo, Lunari Bruna	57
Oss. n. 24	Romagnoli Mario	58
Oss. n. 25	Zingoni Piero, Zingoni Alberta	60
Oss. n. 26	Migliorini Gianluca, Migliorini Stefano	63
Oss. n. 27	Azienda agricola I colli di San Lorenzo a Marliano soc.agr. a r.l.	64
Oss. n. 28	Società Alba Immobiliare s.r.l.	65
Oss. n. 29	Gemma Giancarlo	67
Oss. n. 30	Ditte insediate nella zona artigianale di Ginestra Fiorentina	69
Oss. n. 31	dott. Agr. Zammarchi Luca	72
Oss. n. 32	Zammarchi Luca, Zammarchi Annalisa, Zammarchi Leonardo	75
Oss. n. 33	Faggioli Alessandro	78
Oss. n. 34	Baccani Anna, Pasquali Antonella, Pasquali Franca	81
Oss. n. 35	Giani Gustavo, Giani Luisa, Giani Raffaella	82
Oss. n. 36	Pandolfi Luca	85
Oss. n. 37	Gruppo consiliare "Rifondazione comunista – Lastra da vivere"	87
Oss. n. 38	Geom. Sandro Fois	88
Oss. n. 39	Bruno Cecchi S.p.a.	90
Oss. n. 40	Bruno Cecchi S.p.a.	94
Oss. n. 41	Ditta Ercoli S.r.l.	96
Oss. n. 42	Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Firenze	97
Oss. n. 43	Zammarchi Enrico	99
Oss. n. 44	Zammarchi Enrico, Laoisi Maria Fabrizia, Zammarchi Paolo	100
Oss. n. 45	Tubbini Monica	102
Oss. n. 46	Caparrini Silvano	104
Oss. n. 47	Nicastro Gerardo, Nicastro Lucia, Nicastro Antonietta, Benvenuti Claudio ..	105
Oss. n. 48	Edilforma S.r.l.	106

Oss. n. 49	Giovanetti Giancarlo	109
Oss. n. 50	Manetti Umberto	110
Oss. n. 51	Del Bravo Deanna	111
Oss. n. 52	Casini Sauro	112
Oss. n. 53	Edil Due Effe S.r.l.	114
Oss. n. 54	Bianchini Mauro	115
Oss. n. 55	Donati Tommaso, Donati Alessandro	117
Oss. n. 56	TIB S.r.l.	118
Oss. n. 57	Ditta Magelli Giovanni Roberto	120
Oss. n. 58	Bonelli Ennio	121
Oss. n. 59	Genova Sabrina	123
Oss. n. 60	Valdré Andrea	125
Oss. n. 61	Cannarozzo Giuseppe	126
Oss. n. 62	Regione Toscana	128

OSSERVAZIONE N. 1

Prot. 2118 del 10/02/2014

Proponente: Milli Angiolo

Sintesi dell'osservazione:

Nelle vicinanze dello svincolo FI-PI-LI/SP 12 via Chiantigiana in un'area ricadente nel subsistema delle aree agricole e interessata a due invarianti derivate dal PTC (aree fragili e ambiti di reperimento) viene richiesta la possibilità di realizzare manufatti finalizzati ad attività di lavorazione/escavazione di terra (fg. 46 p.la 212 e limitrofe) e una zona di stoccaggio per il materiale di cava (fg. 46 p.lle 230 e 246).

Controdeduzione all'osservazione**NON PERTINENTE**

Le richieste avanzate interessano la disciplina urbanistica e edilizia di dettaglio laddove specificano precise richieste di interventi (tettoia, ufficio e deposito di materiali); tali aspetti appartengono alla materia di cui si occupa il Regolamento urbanistico. L'inclusione delle aree oggetto dell'osservazione all'interno del territorio rurale (a cui il sub-sistema delle aree agricole appartiene) è dettato dalla collocazione dei terreni che, seppur prossimi a importanti infrastrutture, sono completamente scollegati dal territorio urbanizzato. In relazione alla supposta appartenenza di detti terreni alle aree urbanizzate si ricorda che *"si intende per territorio urbanizzato quello costituito dai centri storici urbani, dalle aree edificate senza significative soluzioni di continuità ..."*¹ mentre, come detto, nel caso specifico l'area risulta significativamente distante dal centro urbano di Ginestra Fiorentina.

¹ Cfr. Norme, Art. 22

OSSERVAZIONE N. 2

Prot. 2638 del 20/02/2014

Proponente: Provincia di Firenze

Sintesi dell'osservazione:

In riferimento alla coerenza con il PTC:

a) all'art. 3 - Effetti delle previsioni delle "Norme" si richiede di precisare che le limitate modifiche consentite al Ru rispetto a quanto definito nel Ps non riguardino le invarianti strutturali derivate dal PTC

b) nella tav. 8 - Articolazioni del territorio in zona Grillaio e Ginestra F.na sono segnalate alcune aree del sistema insediativo esterne al perimetro degli insediamenti del PTC

c) viene segnalata una incongruenza tra la Direttiva della parte generale dell'art. 23 - Sistema del territorio aperto e il paragrafo 23.2 Subsistema delle aree di frangia

d) nella Direttiva della parte generale dell'art. 23 - Sistema del territorio aperto si richiede di limitare la possibilità di realizzare "nuove opere destinate a soddisfare esigenze pubbliche" nel sistema del territorio aperto e preferibilmente nelle aree di frangia alle aree che non ricadono nelle invarianti strutturali derivate dal PTC

e) nell'art. 33 - Dimensioni massime sostenibili degli insediamenti delle "Norme" viene segnalata la mancata coerenza tra il dimensionamento degli annessi agricoli per attività esercitate da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli e il paragrafo 2.1.2.2 Trasformazioni e ristrutturazioni fondiarie dello Statuto del PTC.

Riguardo gli aspetti relativi alle aree protette e la tutela della biodiversità:

f) si richiede di recepire il disposto dell'art. 9 - Aree di collegamento ecologico-funzionale delle Norme di attuazione del PTC e di allargare per quanto possibile nelle tavole 6 - Statuto del territorio e 8 - Articolazioni del territorio il subsistema dei corsi d'acqua lungo i corsi idrici dell'Arno, Vingone, Rimaggio, Grillaio, Rigone e Pesa.

Gli aspetti relativi alla tutela delle risorse idriche fanno parte della procedura di VAS, cui si rimanda.

Controdeduzione all'osservazione

ACCOLTA

a) Nell'art. 3 delle Norme le limitate modifiche consentite nel Regolamento urbanistico sono già vincolate al rispetto di principi e prescrizioni del Piano strutturale e pertanto risulta appropriato specificare che lo sono anche rispetto alle sue invarianti strutturali (tra cui sono state recepite quelle individuate nel PTC).

b) Alcune aree in località Ginestra sono effettivamente state incluse all'interno del territorio urbanizzato pur essendo esterne al perimetro degli insediamenti del PTC; di contro altre aree hanno subito il processo inverso. Questa scelta nel caso di cui si tratta è dovuta dalla volontà di consentire una progettazione urbanistica di dettaglio che, libera da condizionamenti di zonizzazioni a livello di Piano strutturale, permettesse la realizzazione di un sistema infrastrutturale di interesse locale, reso ulteriormente necessario dal declassamento della ex strada provinciale Val di Pesa a seguito della costruzione della variante stradale. In effetti l'art. 7 comma 4 delle Norme di attuazione del PTC riconosce

che gli "SU dei Comuni possono precisare, a seguito di analisi più approfondite, il perimetro del territorio aperto, apportando quelle variazioni che risultino necessarie in ragione della diversa scala grafica e di un più adeguato perseguimento delle finalità risultanti dai commi precedenti.". Pare quindi opportuno verificare, in questa sede, il sostanziale rispetto dei principi enunciati dal PTC come da segnalazione effettuata.

A tale riguardo pare opportuno ricordare che "Il sub-sistema delle aree ad assetto indefinito interessa parti limitate di territorio, poste generalmente fra le aree ad assetto compiuto e il territorio aperto. La morfologia non è chiaramente identificabile. Spesso sono presenti tessuti edificati, prevalentemente dagli anni cinquanta in poi, e spazi non edificati, in un'alternanza non determinata da regole che conferisce assetti incerti, confusi e disordinati.

Talvolta la mancanza di definizione è dovuta a problematiche di natura sovracomunale, come ad esempio la realizzazione su viadotto della fermata di Lastra a Signa, che ha prodotto un forte impatto ambientale e paesaggistico nell'area interessata. Altre volte è la morfologia stessa del suolo che ha impedito un insediamento organico e strutturato.

Localizzazione e caratteristiche individuano queste aree come zone omogenee B e D ai sensi del D.M. 1444/1968. Questo comunque non toglie che la riconduzione delle aree in oggetto da un assetto indefinito ad un assetto definito attraverso la determinazione di regole di trasformazione precise e coordinate possa ridefinire parti del sub-sistema come zona omogenea E, e pertanto destinarla ad usi agricoli."²

Dunque lo stesso Piano strutturale riconosce, oltre che la possibilità, l'opportunità di definire se e quali parti delle aree ad assetto indefinito debbano essere ricondotte (in sede di progettazione urbanistica di dettaglio) ad un uso agricolo: ma questo potrà e dovrà essere fatto sulla base appunto di un progetto complessivo che contemperi tutte le esigenze che si presenteranno. Si è quindi ritenuto inopportuno legare le vicende delle aree interessate ai perimetri derivanti dal Piano strutturale vigente (e recepite dal PTC), lasciando più ampie possibilità progettuali in sede operativa.

Peraltro nelle aree in oggetto sono presenti alcuni elementi oggettivi che ne rendono doverosa la riconduzione di alcune parti all'uso agricolo: basti ricordare che la variante stradale di Ginestra impone un'ampia fascia di rispetto, che sono presenti (e anzi allargati in accoglimento del punto f della presente osservazione) alcuni corridoi ecologici cui il piano riconosce elevata valenza da tutelare e infine, ma non certo per importanza, l'area ricade per intero nell'invariante provinciale delle "aree sensibili di fondovalle". Ciò, anche per l'espressa prescrizione contenuta nell'art. 20 delle Norme del Piano strutturale³, fa sì che la progettazione operativa non possa non confrontarsi con le indicazioni contenute nell'art. 3 delle Norme di attuazione del PTC. Dunque si è ritenuto che le tutele e le condizioni poste per la realizzazione di un intervento di rigenerazione urbana garantissero ampiamente il rispetto delle indicazioni a cui l'osservazione fa riferimento pur non essendo condizionati da un perimetro che, seppure fatto proprio dal PTC, ricalca quello del vigente Piano strutturale ed era pertanto legato a situazioni leggermente diverse dalle attuali. In pratica il Piano strutturale vigente nel definire quel perimetro aveva ipotizzato (lo si rileva dal Ru) la realizzazione di un plesso scolastico in un'area che gli aggiornati studi idraulici hanno classificato a pericolosità molto elevata. Tale previsione, adesso cassata, è ora ipotizzabile (ma sarà il Ru a definirla nel dettaglio) nell'area oggetto dell'osservazione, il cui perimetro si è quindi dovuto rivedere.

² Cfr. Relazione, § 6.3

³ secondo cui "il Regolamento urbanistico disciplina le previsioni che interessano le invarianti derivanti dal PTC nel rispetto dei seguenti articoli delle Norme di attuazione del PTC stesso:

a) l'art. 3 per le aree sensibili di fondovalle"

Ad abundatiam preme segnalare che tale area è stata oggetto di un processo partecipativo con gli abitanti di Ginestra. Lo scopo del processo era quello di far emergere, più che un vero e proprio progetto o anche solo meta-progetto, un quadro esigenziale strutturato e articolato. È chiaro che, in sede di pianificazione strutturale, tale lavoro sia inconferente, ma riteniamo che possa contribuire ad una corretta valutazione riguardo l'osservazione effettuata. Ebbene parte integrante del quadro esigenziale emerso è un'ampia dotazione di verde, solo in parte urbano.

Coerentemente con quanto detto "il Regolamento urbanistico può prevedere una disciplina finalizzata alla realizzazione di interventi di riqualificazione e alla definizione di un progetto urbano coerente anche mediante il completamento dell'edificato che, attraverso pratiche di perequazione e/o di compensazione urbanistica, renda sostenibile l'integrazione della città pubblica, la definizione dei margini urbani e la strutturazione della maglia insediativa"⁴. Ciò, non solo non esclude la possibilità di riconoscere la natura agricola ad alcune aree nel rispetto delle indicazioni del PTC, ma riconosce la necessità di definizione dei margini urbani, evidentemente riconosciuti come parte del sub-sistema stesso e non esterni (quindi in aggiunta) ad esso.

In conclusione si ritiene che la previsione di includere alcune aree all'interno del sub-sistema delle aree ad assetto indefinito (e di escluderne altre) sia in linea, da un lato con i margini di precisazione che il comma 4 dell'art. 7 delle Norme di attuazione del PTC riconosce agli S.U. dei Comuni, dall'altro garantisca comunque il doveroso rispetto di tutte le altre indicazioni che lo stesso PTC fornisce; il rispetto di tali indicazioni potrà essere poi verificato nell'ambito del Regolamento urbanistico. In questo senso si ritiene accolta l'osservazione.

c) Per completezza e coerenza di trattazione, quanto detto a carattere esemplificativo nella parte generale dell'art. 23 (che tratta del sistema del territorio aperto nella sua generalità) viene ricompreso nel paragrafo 23.2 (che tratta del sub-sistema delle aree di frangia), dove era stato omissso a seguito di refuso.

d) Ferma restando la possibilità di realizzare i servizi e le attrezzature di rilievo sovracomunale, la limitazione della realizzazione di nuove opere di interesse pubblico comunale nelle aree di frangia unicamente in quelle non ricadenti nelle invarianti recepite dal PTC risulta coerente con l'impostazione e i principi del piano e pertanto in tal senso viene modificato l'art. 23 delle Norme.

e) Avendo riscontrato che la mancata coerenza tra l'art. 33 delle Norme e il paragrafo 2.1.2.2 dello Statuto del PTC è riconducibile al necessario inserimento nel territorio aperto di eventuali annessi agricoli amatoriali secondo un disegno unitario (criterio peraltro già espresso nell'art. 19 – Rete produttiva agricola delle Norme che favorisce forme aggregative degli insediamenti non professionali e dall'art. 23.2, dove eventuali interventi collegati ad attività agricole non professionali nelle aree di frangia vengono subordinati a un riordino dal punto di vista paesaggistico), tale limitazione viene inserita nella disciplina di piano.

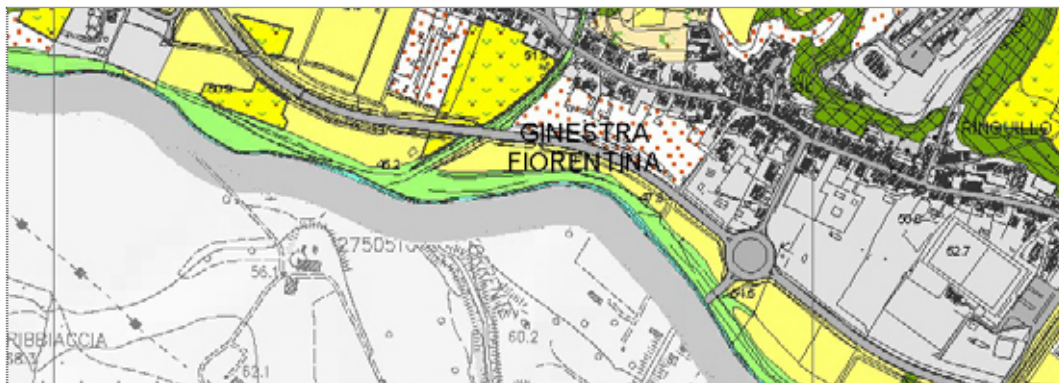
f) Considerato che nell'art. 12 - Rete dei corridoi ecologici e delle aree umide la continuità dei corridoi ecologici è individuata come elemento di invarianza e si persegue la preservazione e miglioramento della biodiversità, si implementa quanto già detto con il disposto dell'art. 9 dello Statuto del PTC riguardo le barriere. All'art. 18 – Parchi fluviali dell'Arno e del Pesa si specifica inoltre la valenza ecologica degli stessi.

Si amplia, per quanto possibile, il subsistema dei corsi d'acqua dell'Arno, Vingone, Rimaggio, Grillaio, Rigone e Pesa nelle tavv. 6 e 8 secondo quanto richiesto.

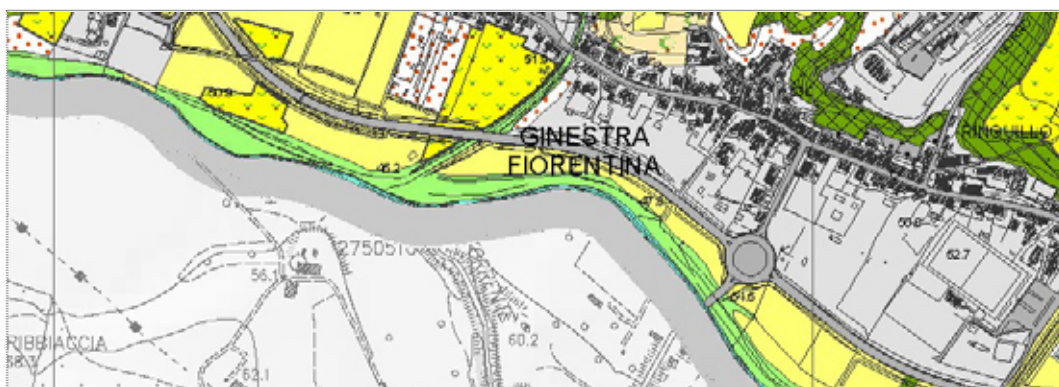
⁴ Cfr. Norme, Art. 22 § 22.4

Modifiche apportate

Vengono modificati gli artt. 3, 12, 18, 23, 23.2, 33 delle Norme come da specifiche sopra riportate e le tavv. 4, 6 e 8 come da figure esemplificative sotto riportate.



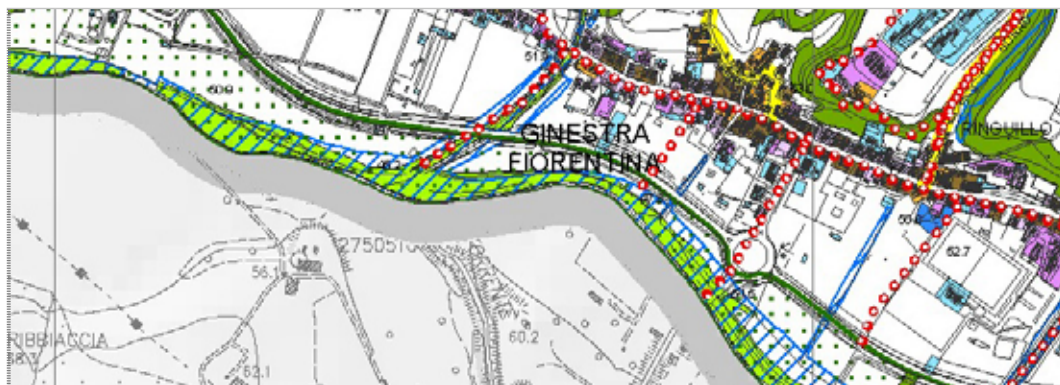
Tav. 4 – adozione (estratto esemplificativo) – punto f dell’osservazione



Tav. 4 – approvazione (estratto esemplificativo) - punto f dell’osservazione



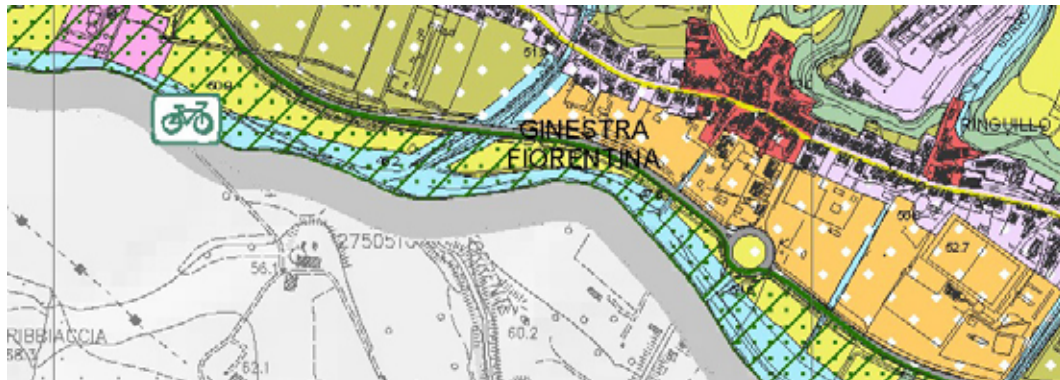
Tav. 6 – adozione (estratto esemplificativo) - punto f dell’osservazione



Tav. 6 – approvazione (estratto esemplificativo) - punto f dell'osservazione



Tav. 8 – adozione (estratto esemplificativo) - punto f dell'osservazione



Tav. 8 – approvazione (estratto esemplificativo) - punto f dell'osservazione

OSSERVAZIONE N. 3

Prot. 2694 del 21/02/2014

Proponente: G.I.M.O.F. S.p.a.

Sintesi dell'osservazione:

In località Stagno in corrispondenza del terreno identificato nel fg. 9 p.lla 1285 viene richiesto di modificare il tracciato della variante alla SS 67 rispetto a quello rappresentato nella tavola 2.A Assetto del territorio del Regolamento urbanistico.

Controdeduzione all'osservazione**NON PERTINENTE**

Il Piano strutturale, così come modificato con la presente variante, non indica un tracciato della viabilità alternativa alla SS 67. Infatti *"il piano ... assume come fondamentale per l'abitabilità urbana del Capoluogo la previsione di una variante stradale alla SS 67, lasciando ampi margini alle successive fasi di progettazione per identificare la miglior soluzione sul campo"*⁵. Espressamente il Piano strutturale stabilisce che *"il Regolamento urbanistico prevede, inoltre, la realizzazione di una viabilità alternativa alla SS 67 per l'attraversamento del Capoluogo; a tal fine definisce le migliori soluzioni privilegiando l'adeguamento, l'integrazione e la ristrutturazione di viabilità esistenti"*⁶ demandando a quello strumento la definizione di un tracciato.

⁵ Cfr. Relazione, § 5.5

⁶ Cfr. Norme, Art.. 29

OSSERVAZIONE N. 4

Prot. 2694 del 21/02/2014

Proponente: Alberto Ciaschi

Sintesi dell'osservazione:

Riguardo un'area edificata identificata nel fg. 27 p.lla 782 accampionata al catasto fabbricati nel 2008, si richiede di rappresentarla nella tavola 6 - Statuto del territorio con la colorazione corrispondente alla periodizzazione del tessuto esistente al 2011 in quanto risulta non campita.

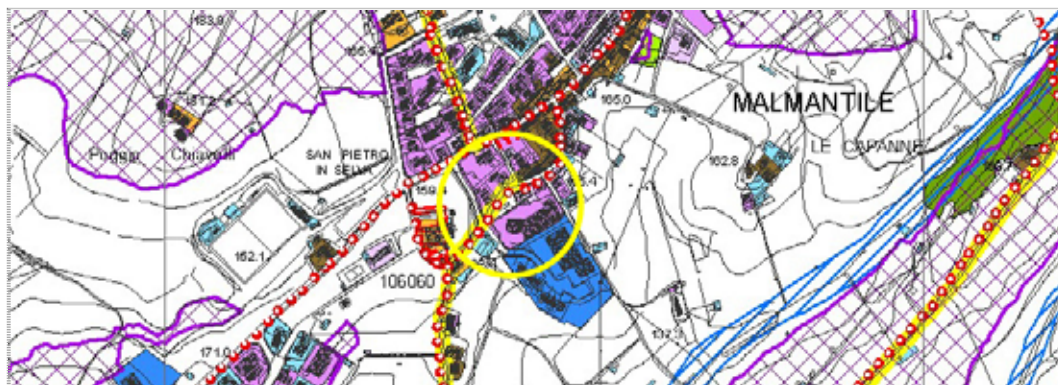
Controdeduzione all'osservazione

ACCOLTA

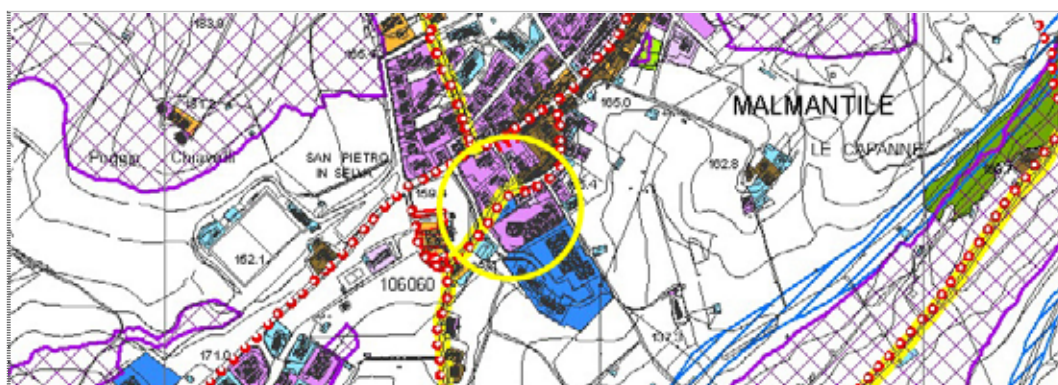
Si tratta di un evidente errore materiale che si ritiene quindi opportuno correggere.

Modifiche apportate

Viene modificata la Tav. 6 come da figure sotto riportate.



Tav. 6 – adozione



Tav. 6 - approvazione

OSSERVAZIONE N. 5

Prot. 2721 del 21/02/2014

Proponente: Pilastrì Sergio – Pilastrì Luigi

Sintesi dell'osservazione:

In località Ginestra F.na riguardo un terreno identificato nel fg. 43 p.lle 250, 575 e 582, classificato nel Ps vigente come "ambito urbanizzato" (tav. 5 - Uso del suolo) e come "subsistema insediativo ad assetto compiuto" (tav. 10 Sistemi, subsistemi e articolazioni del territorio) e nel Ru vigente come "zona ad assetto compiuto prevalentemente residenziale B1 sottozona B1b a media densità", si chiede di modificare la classificazione della variante al Ps nella tav. 8 - Articolazioni del territorio da "sistema del territorio aperto - subsistema delle aree di frangia" in "sistema degli insediamenti - subsistema delle aree ad assetto compiuto"

Controdeduzione all'osservazione**PARZIALMENTE ACCOLTA**

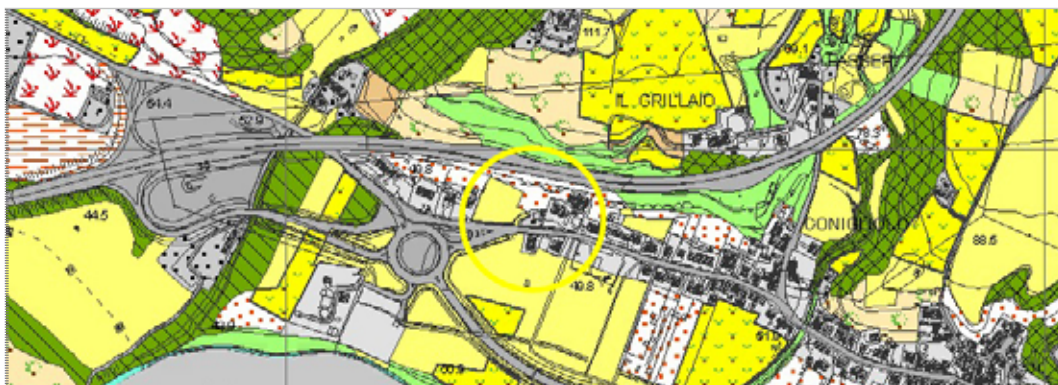
La Tav. 4 (Carta dell'uso del suolo) della variante riconosce che parte del terreno oggetto dell'osservazione rientra tra le "pertinenze e edificato sparso", uso tipico dei nuclei esterni al territorio urbanizzato. Da una più attenta lettura del tessuto esistente si rileva che non c'è soluzione di continuità di questa porzione di territorio rispetto al limitrofo territorio urbanizzato che dalla località Conigliolo crea un continuum fino all'area interessata e che, quindi, la giusta classificazione nella Tav. 4 sarebbe dovuta essere "ambiti urbanizzati ..." limitatamente alla porzione già classificata come pertinenze e edificato sparso.

Si tratta quindi, anche per la presenza di un edificio, di suolo già "impegnato" secondo la definizione che ne viene data nell'art. 33 delle Norme. Per questo non si riscontra quella soluzione di continuità rispetto all'urbanizzato di cui si è detto, inoltre, la sua inclusione nel sistema degli insediamenti non determina ulteriore impegno di suolo ineditato il che colliderebbe con i principi che hanno informato la redazione del piano.

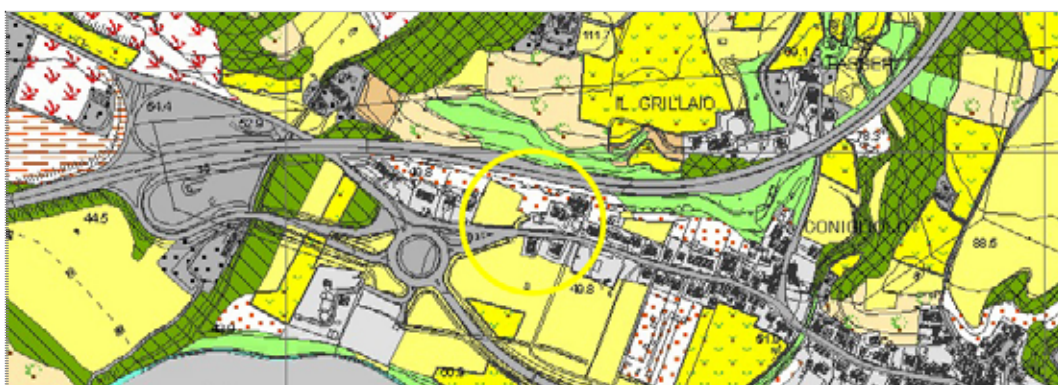
Per i motivi sopra esposti l'osservazione viene parzialmente accolta limitatamente alla porzione già indicata in Tav. 4 come "pertinenze e edificato sparso".

Modifiche apportate

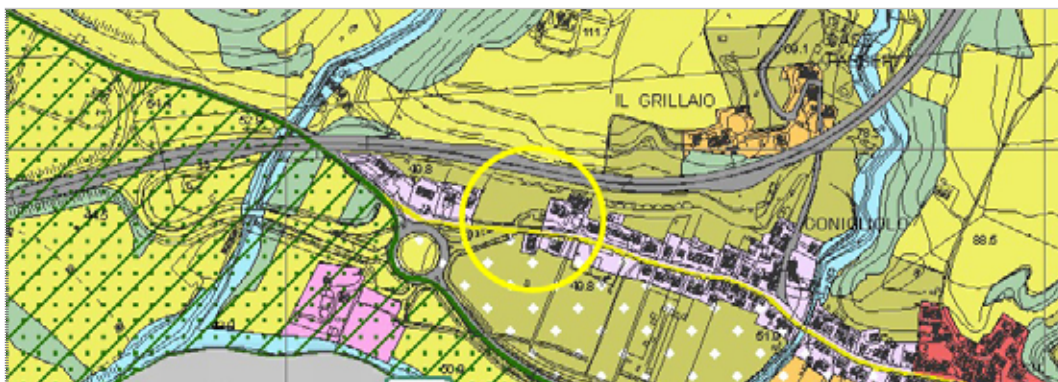
Vengono modificate le Tavv. 4 e 8.



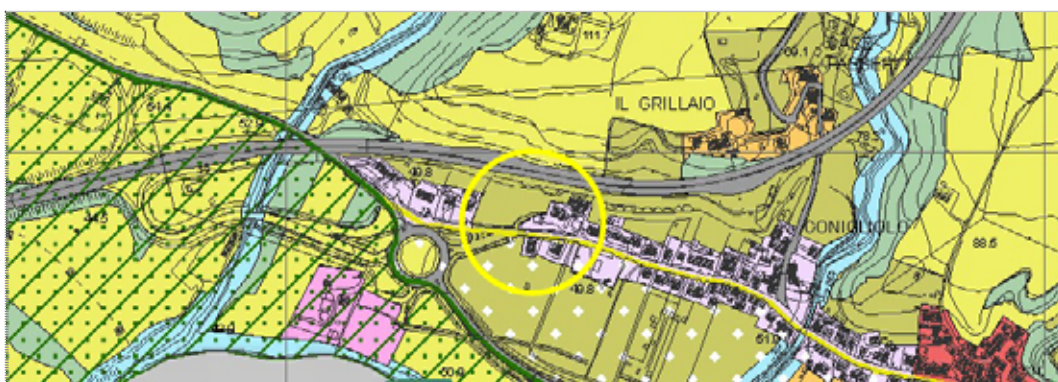
Tav. 4 – adozione



Tav. 4 – approvazione



Tav. 8 – adozione



Tav. 8 - approvazione

OSSERVAZIONE N. 6

Prot. 2722 del 21/02/2014

Proponente: Taccetti Renzo – Agostini Lucia

Sintesi dell'osservazione:

In località La Luna riguardo un terreno identificato nel fg. 36 p.lle 289, 431, 432 e altre, classificato nel vigente Ps come "ambito urbanizzato" (tav. 5 - Uso del suolo) e come "subsistema insediativo ad assetto compiuto" (tav. 10 Sistemi, subsistemi e articolazioni del territorio), si chiede che nella variante al Ps tavola 8 - Articolazioni del territorio - che lo ha identificato come "sistema degli insediamenti - subsistema delle aree ad assetto compiuto" ma con una consistenza leggermente inferiore rispetto a quella del Ps vigente - sia ripristinata la consistenza rappresentata in quest'ultimo.

Controdeduzione all'osservazione**ACCOLTA**

Dalla lettura della Tav. 8 – Articolazioni del territorio della variante al Piano strutturale emerge che volontà del pianificatore era quella di confermare la precedente previsione. Lo scostamento segnalato, di minima entità, è evidentemente dovuto ad un graficismo, atteso che tutta la Tav. 8 è stata completamente ridisegnata.

Modifiche apportate

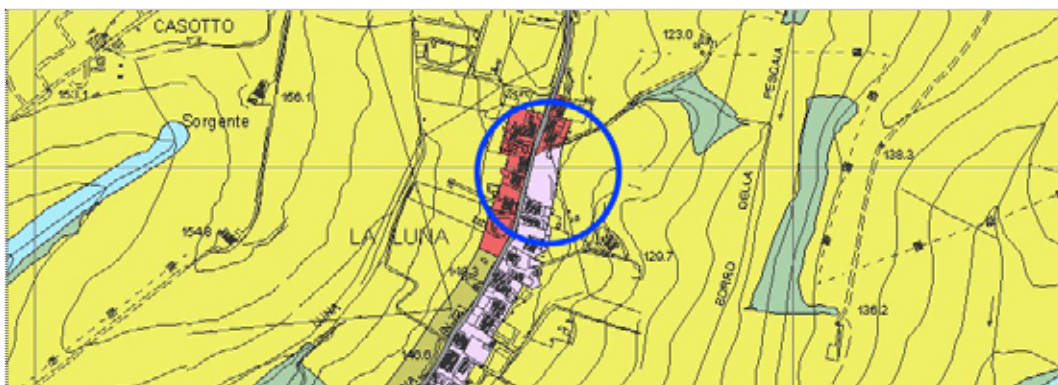
Si modificano le Tavv. 4 e 8 come da figure che seguono.



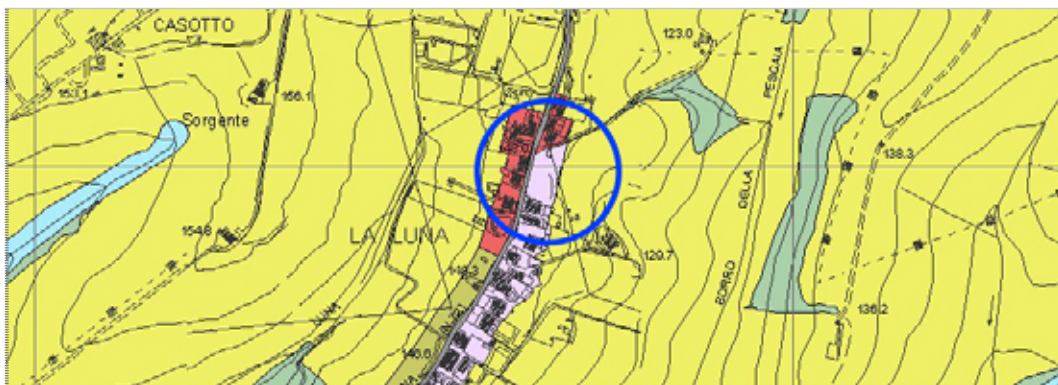
Tav. 4 adozione



Tav. 4 – approvazione



Tav. 8 – adozione



Tav. 8 - approvazione

OSSERVAZIONE N. 7

Prot. 2746 del 22/02/2014

Proponente: Di Capua Pietro

Sintesi dell'osservazione:

In un terreno edificato identificato nel fg. 5 p.lle 636 e 801 e classificato come "sistema degli insediamenti - subsistema delle aree ad assetto indefinito" viene richiesta la possibilità di riuso e recupero a fini commerciali degli edifici esistenti per mezzo di ristrutturazione o sostituzione edilizia e la modifica della classificazione in sistema degli insediamenti ad assetto definito.

Controdeduzione all'osservazione**RESPINTA**

Il sub-sistema delle aree ad assetto definito (ndr. compiuto), a cui si chiede di attribuire l'area, *"comprende la città moderna pianificata che, per sua natura, presenta una configurazione urbana sufficientemente strutturata"*⁷. Lo stesso proponente riconosce che le caratteristiche dell'insediamento, che risulta contraddistinto da un insieme disomogeneo di costruzioni realizzate con materiali per lo più incongrui, non sono "consone all'ambiente e paesaggio circostante" e quindi da riqualificare e, per questo, la variante al piano lo ha incluso in una più ampia area appartenente al sub-sistema ad assetto indefinito che *"comprende tutte le aree del territorio urbanizzato che, per morfologia, vicende urbane o indeterminatezza urbanistica, non presentano una struttura pianificata e progettata"*⁸. Peraltro *"il piano riconosce le potenzialità di riqualificazione urbana delle aree appartenenti al sub-sistema ad assetto indefinito nonché una generale esigenza di riqualificazione del patrimonio edilizio sia in termini di prestazioni energetiche che di qualità architettonica e insediativa"*⁹ in perfetta coerenza con le esigenze espresse dal proponente.

⁷ Cfr. Norme, Art. 22 § 22.2

⁸ Cfr. Norme, Art. 22 § 22.4

⁹ Ibidem

OSSERVAZIONE N. 8

Prot. 2781 del 24/02/2014

Proponente: Viviani Alessio

Sintesi dell'osservazione:

Riguardo un'area rappresentata nel fg. 26 p.lle 604, 605, 608 e altre, classificata nel Ru in parte come "sistema ad assetto compiuto prevalentemente residenziale B1 sottozona B1a a bassa densità", in parte come "verde sportivo", in parte come "area di rispetto paesaggistico" e in parte come "viabilità esistente", si chiede che l'art. 51 delle "Norme - Disciplina generale" del Ru sia modificato al fine di ammettere la realizzazione di una recinzione uniforme.

Controdeduzione all'osservazione

NON PERTINENTE

La richiesta è finalizzata a cambiare una norma di dettaglio contenuta nell'art. 51 del Regolamento urbanistico vigente. La presente variante al Piano strutturale non può modificare un articolo delle norme del Regolamento urbanistico. Sarà, eventualmente, durante la revisione del Regolamento urbanistico che una simile osservazione potrà essere presa in considerazione.

OSSERVAZIONE N. 9

Prot. 2790 del 24/02/2014

Proponente: Arciconfraternita di Misericordia di Lastra a Signa - onlus

Sintesi dell'osservazione:

Riguardo una serie di edifici rappresentati nella Carta tecnica regionale (CTR) in vicinanza del cimitero della Venerabile Arciconfraternita di Misericordia, si richiede che la colorazione corrispondente alla periodizzazione del tessuto esistente al 2000 nella tavola 6 - Statuto del territorio venga eliminata in quanto ad oggi non più esistenti essendo le baracche del cantiere della realizzata fermata di Lastra a Signa.

Controdeduzione all'osservazione**ACCOLTA**

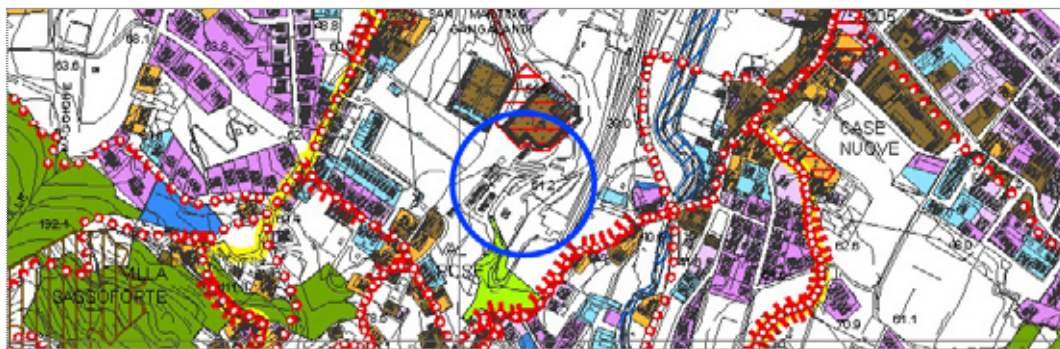
Si tratta di un evidente errore materiale, dovuto al mancato aggiornamento della CTR a seguito del ripristino del cantiere della ferrovia, che si ritiene quindi opportuno correggere.

Modifiche apportate

Viene modificata la Tav. 6 come da figure sotto riportate.



Tav. 6 – adozione



Tav. 6 - approvazione

OSSERVAZIONE N. 10

Prot. 2791 del 24/02/2014

Proponente: Arciconfraternita di Misericordia di Lastra a Signa - onlus

Sintesi dell'osservazione:

Si richiede l'ampliamento dell'area cimiteriale di San Martino a Gangalandi

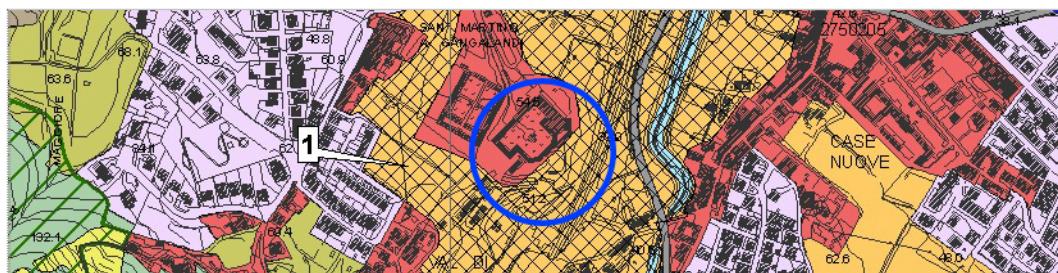
Controdeduzione all'osservazione

ACCOLTA

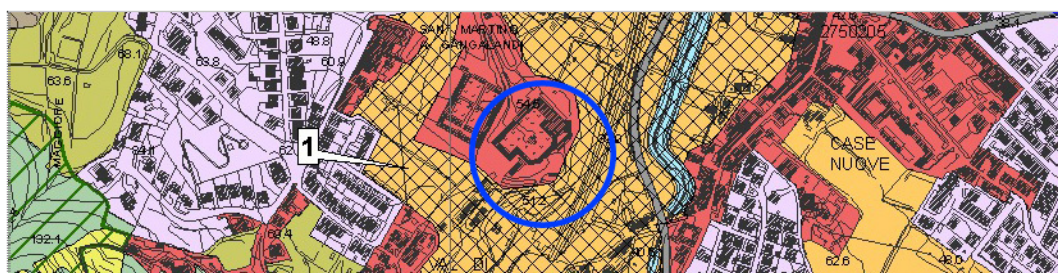
La Tav. 8 – Articolazioni del territorio indica già, all'intorno dei cimiteri comunale e dell'Arciconfraternita di Misericordia, un'area in ampliamento e la individua come appartenente al sub-sistema delle aree storiche così come quella su cui ricadono gli attuali cimiteri. Ciò conferma la volontà del pianificatore di prevedere una crescita organica dei cimiteri, crescita che sarebbe coerente anche con gli indirizzi indicati per il sub-sistema delle aree ad assetto indefinito circostante. Per garantire maggiore coerenza nella possibile crescita dei cimiteri si condivide l'opportunità di includere le aree oggetto dell'osservazione nello stesso sub-sistema delle aree storiche così che il Regolamento urbanistico possa definire criteri omogenei per l'intervento, segnalato come opportuno e ritenuto tale dal pianificatore.

Modifiche apportate

Viene modificata la Tav. 8 come da figure che seguono.



Tav. 8 – adozione



Tav. 8 - approvazione

OSSERVAZIONE N. 11

Prot. 2837 del 25/02/2014

Proponente: Comune di Lastra a Signa – Area 1 – Lavori pubblici e Servizi tecnici

Sintesi dell'osservazione:

L'ufficio tecnico comunale richiede:

- a) che venga ripermetrata l'area sportiva comunale di Malmantile, classificata "sistema insediativo - subsistema delle aree a impianto singolare" nella tav. 8 - Articolazioni del territorio, secondo il progetto preliminare di ampliamento già approvato
- b) che il corridoio infrastrutturale della Bretella Lastra a Signa - Prato sia ripermetrato in modo da inglobare la rotatoria che deve essere realizzata in località Stagno nell'ambito dell'adeguamento della viabilità esistente del capoluogo di Lastra a Signa e che è connessa anche alla bretella.

Controdeduzione all'osservazione**ACCOLTA**

In relazione al punto a) riguardante il campo sportivo di Malmantile, la richiesta è coerente con gli indirizzi della variante al Piano strutturale. Infatti *"contribuiscono alla abitabilità urbana la quantità dei servizi e delle infrastrutture e la qualità delle stesse in termini di accessibilità e confortevolezza"*¹⁰. Si ritiene quindi quanto mai opportuno includere l'ampliamento, per il quale è stato già approvato il progetto preliminare, nel sub-sistema delle aree ad impianto singolare così come il campo sportivo esistente.

In relazione al punto b) dell'osservazione, riguardante una rotatoria di connessione tra la FI-PI-LI e la viabilità alternativa alla SS 67, si ritiene che qualsiasi soluzione derivante dalle fasi di progettazione sia conforme alle previsioni di Piano strutturale che, infatti, demanda al Regolamento urbanistico di prevedere il tracciato *"di una viabilità alternativa alla SS 67 per l'attraversamento del Capoluogo; a tal fine definisce le migliori soluzioni privilegiando l'adeguamento, l'integrazione e la ristrutturazione di viabilità esistenti"*¹¹. Per garantire una maggiore chiarezza e fugare ogni dubbio al riguardo, in considerazione del fatto che la rotatoria può avere interferenze anche con la c.d. Bretella (a cui il corridoio infrastrutturale si riferisce), si ritiene opportuno accogliere l'osservazione adeguando il corridoio infrastrutturale.

Modifiche apportate

Vengono modificate le Tavv. 4 e 8 come da figure che seguono.

¹⁰ Cfr. Norme, Art. 30

¹¹ Cfr. Norme Art. 29



Tav. 4 – adozione – punto a dell'osservazione



Tav. 4 – approvazione – punto a dell'osservazione



Tav. 8 – adozione – punto a dell'osservazione



Tav. 8 – approvazione – punto a dell'osservazione



Tav. 8 – adozione – punto b dell'osservazione



Tav. 8 – approvazione – punto b dell'osservazione

OSSERVAZIONE N. 12

Prot. 2838 del 25/02/2014

Proponente: Tozzi Franco

Sintesi dell'osservazione:

L'osservazione riveste carattere generale e richiede:

- a) di utilizzare come base della variante una cartografia aggiornata
- b) di rivedere e ridurre il subsistema delle aree di frangia in modo da permettere, in zone dotate di sottoservizi, interventi edilizi e piccoli ampliamenti
- c) di dare identità fiscale al subsistema delle aree di frangia per non far pagare tributi non corretti rispetto alla natura dei terreni
- d) di implementare nella tavola 7 - Strategie di piano la strategia riguardante la mobilità carrabile con l'aggiunta di una direttrice che da Stagno si attesti su via Arte della Paglia a Signa.

Nell'ambito della "Relazione generale" si richiede:

- e) di inserire a pag. 11 (dopo il secondo paragrafo virgolettato) "subordinare il nuovo impegno di consumo di suolo al recupero e riutilizzo dei tessuti urbani esistenti: pur aumentando la densità edilizia. Localizzare le nuove edificazioni in aree già servite da infrastrutture e servizi in modo da non creare zone dormitorio"
- f) di chiarire (nel § 3.1) che le opere di messa in sicurezza non dipendono solo dal Comune, che può comunque intervenire nel rispetto del principio della sussidiarietà
- g) di inserire tra le aree critiche le cave abbandonate prevedendo il recupero dei piccoli manufatti presenti anche in stato di rudere, per creare punti di ristoro, ecc.
- h) di sostituire le parole "può – potrà" con "deve – dovrà" per dare maggiore coerenza al Piano strutturale
- i) di indicare, anche sommariamente, le zone in cui si prevede di realizzare gli interventi che hanno determinato il dimensionamento del piano, anche in relazione al rischio idraulico e alle zone di frangia
- l) di fornire maggiori indicazioni, e con maggior chiarezza, sugli agri-campeggi in relazione ai vincoli.

In merito alle "Norme" si richiede:

- m) di inserire nell'art. 17 "l'edilizia residenziale sociale deve essere garantita come una dotazione urbanistica necessaria e che specifiche aree, in misura adeguata, vengano destinate per la residenza in affitti ed alla residenza temporanea per i cittadini *a tempo*"
- n) di inserire nell'art. 19 "con la ristrutturazione dei manufatti legittimati, senza cambio di destinazione di uso, ma solo ai fini del miglioramento del paesaggio"
- o) di prevedere nell'art. 29 la possibilità di realizzazione di punti di sosta e ristoro per le piste ciclabili
- p) di cassare nell'art. 31 la dicitura "se necessario per non lasciare, come troppo spesso appare in questo piano, alla discrezionalità, il fare e non fare".

Controdeduzione all'osservazione

A) PARZIALMENTE ACCOLTA

- B) RESPINTA
- C) NON PERTINENTE
- D) NON PERTINENTE
- E) NON PERTINENTE
- F) NON PERTINENTE
- G) PARZIALMENTE ACCOLTA
- H) RESPINTA
- I) NON PERTINENTE
- L) NON PERTINENTE
- M) PARZIALMENTE ACCOLTA
- N) NON PERTINENTE
- O) ACCOLTA
- P) NON PERTINENTE

a) Preso atto del fatto che gli strumenti urbanistici comunali devono essere redatti sulla cartografia regionale, la variante al Piano strutturale ha utilizzato il montaggio dell'ultima CTR disponibile, nella versione a scala 1:10.000 per il territorio aperto (risalente alla fine degli anni '90) e nella versione a scala 1:2.000 per i centri abitati (risalente alla fine degli anni 2000); le carte di analisi geologica e idraulica sono state invece redatte unicamente sull'ultima versione della CTR a scala 1:10.000,. Ciò nonostante pare opportuno ricordare che le carte sulle indagini geologiche e idrauliche appartengono al quadro conoscitivo che "costituisce l'insieme delle conoscenze che supporta, argomenta e indirizza le scelte del piano; costituisce un patrimonio sistematizzato di informazioni, che può essere aggiornato e implementato nel corso della vita del piano. Le mappe-carte in esso contenute hanno valore ricognitivo e non costitutivo"¹². Per le indagini di tipo geologico non si ritiene che l'uso per parte del territorio comunale di una cartografia risalente ad alcuni anni prima dell'ultima disponibile possa aver indotto ad indirizzare le scelte di piano diversamente da come sarebbe accaduto con l'uso anche della CTR a scala 1:2.000 dei centri abitati. La stessa cosa può essere detta per le indagini idrauliche, atteso che la "la modellazione idraulica bidimensionale è stata condotta sul modello digitale del Terreno Lidar fornito dalla Regione Toscana"¹³ e non sulla CTR se non per alcune "parti marginali"¹⁴.

b) La variante al Piano strutturale si fonda sul condiviso¹⁵ principio secondo cui "persegue la riduzione del nuovo impegno di suolo. Per questo non sono previsti interventi che determinino *nuovo impegno di suolo* in aree esterne al territorio urbanizzato"¹⁶.

Il territorio urbanizzato, nel rispetto di tale principio, è definito come "quello costituito dai centri storici urbani, dalle aree edificate senza significative soluzioni di continuità e qualsiasi sia la loro destinazione d'uso"¹⁷ mentre "appartengono al *sub-sistema delle aree di frangia* le porzioni di territorio che, pur fuori dal territorio urbanizzato, non mostrano tutti i tratti distintivi e di qualità delle aree agricole produttive"¹⁸. Le aree che il piano ha incluso nel sub-sistema delle aree di frangia hanno le caratteristiche segnalate e prevederle

¹² Cfr. Norme, Art. 2

¹³ Cfr. Relazione idrologica idraulica, § 2.2

¹⁴ Ibidem

¹⁵ Cfr. Del. G.C. N. 61 del 07/06/2012 "Processo di partecipazione in supporto alla variante al piano strutturale vigente denominato ' Percorso comune ': presa d'atto della conclusione della 1^ fase del processo ed approvazione degli esiti"

¹⁶ Cfr. Norme, Art. 33

¹⁷ Cfr. Norme, Art. 22

¹⁸ Cfr. Norme, Art. 23 § 23.2

l'inserimento nel territorio urbano (l'unico in cui sono in linea di principio ammessi "interventi edilizi") sovvertirebbe i principi che hanno informato la variante.

c) Quanto all'identità fiscale si ricorda, in primis, che il Piano strutturale "non assegna diritti edificatori e non conforma i suoli"¹⁹; comunque le aree di frangia sono chiaramente parte del "territorio rurale".

d) Come noto la questione della viabilità riveste particolare interesse per il Piano strutturale. Il § 5.5 della Relazione rende conto delle scelte fatte al riguardo. La previsione di una ulteriore direttrice verso Signa riveste, evidentemente, carattere sovracomunale e, come tale, dovrebbe essere prevista dal PTC e/o dal PIT affinché il Comune possa/debba recepirla.

e) A prescindere dal merito della frase che si chiede di inserire, il § 1.2 della Relazione si limita a raccontare il processo della variante. I punti riportati alle pagg. 10 e 11 (a cui si chiede di aggiungere la frase riportata nella sintesi dell'osservazione) non sono altro che quelli contenuti nella Del. C.C. N. 36 del 01/08/2012, ovvero gli obiettivi specifici della variante. L'indirizzo suggerito avrebbe quindi trovato la sua corretta collocazione nell'ambito di tale delibera. Peraltro preme far presente che la variante esprime in vari punti i concetti suggeriti (limitazione del consumo di suolo alle sole aree urbanizzate, forte indirizzo verso il recupero, abitabilità urbana, ecc.)

f) Il Piano strutturale ha validità "a tempo indeterminato"²⁰. È quindi parso quanto mai opportuno confrontare fin da subito le "strategie per lo sviluppo sostenibile, la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio territoriale"²¹ con un assetto territoriale in cui i rischi idraulici fossero ricondotti alla miglior situazione ipotizzabile. Non è però compito del piano stabilire modalità esecutive degli interventi di riduzione del rischio potendosi (e dovendosi) limitare a definire che "ogni intervento finalizzato alla riduzione dei rischi territoriali è da considerarsi strategico per il presente piano"²².

g) Il territorio di Lastra a Signa vede la presenza di alcune cave dismesse che non sono state valutate in questa sede, però, elementi di particolare criticità e degrado. Secondo i principi del Piano strutturale "il Regolamento urbanistico può individuare ulteriori aree critiche laddove riscontri fenomeni di degrado urbanistico, fisico, igienico, socio-economico, geofisico. Anche in assenza di specifiche criticità tra quelle sopra indicate, il Regolamento urbanistico può contenere schede puntuali per l'indicazione dei criteri da rispettare nella progettazione degli interventi di trasformazione."²³ Quindi, se da più approfondite e puntuali analisi ne emergerà l'opportunità, la proposta fatta potrà agevolmente trovare la sua attuazione nel Regolamento urbanistico. Inoltre la definizione dei tipi di intervento sugli edifici esistenti è precisa competenza del Regolamento urbanistico.

h) Nella Relazione il termine "può" compare, effettivamente, 43 volte: 16 di queste è preceduto da "non" che gli attribuisce il senso di divieto auspicato nell'osservazione. Dei restanti 27 "può" solo 2 sono preceduti dal soggetto "Regolamento urbanistico" a cui quindi viene riconosciuta una facoltà e non un obbligo. Stessa analisi può facilmente essere compiuta per "potrà", che ricorre 10 volte di cui 5 per dare una facoltà al Regolamento urbanistico. Di contro anche il termine "deve" e "dovrà" ricorre 7 volte imponendo obblighi al Regolamento urbanistico. Ci pare che la coincidenza quantitativa (7 a 7) rappresenti un certo equilibrio, frutto di una precisa scelta di impostazione del piano.

¹⁹ Cfr. Norme, Art. 1

²⁰ Cfr. Norme, Art. 1

²¹ Ibidem

²² Cfr. Norme, Art. 27

²³ Cfr. Norme, Art. 31

i) Le quantità indicate all'art. 33 delle norme rappresentano le "dimensioni massime sostenibili degli insediamenti nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari"²⁴. Inoltre il Piano strutturale "non assegna diritti edificatori e non conforma i suoli"²⁵; quindi non può (e quindi non deve) indicare, neanche sommariamente, in quali zone si prevede che, almeno parte, delle dimensioni massime sostenibili possano trovare collocazione. Ad ogni buon conto il Piano strutturale ha validità "a tempo indeterminato"²⁶. È quindi parso quanto mai opportuno confrontare fin da subito le "strategie per lo sviluppo sostenibile, la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio territoriale"²⁷, ivi compreso il dimensionamento, con un assetto territoriale in cui i rischi idraulici fossero ricondotti alla miglior situazione ipotizzabile.

l) Gli agri-campeggi rientrano a pieno titolo tra le attività connesse a quelle agricole. Per questo al § 6.9 della Relazione viene espressamente detto che "non sono previsti campeggi se non sotto forma di agri-campeggio, la cui realizzazione non incide sul dimensionamento". L'esistenza di vincoli sovraordinati (dei quali pochissimi di inedificabilità assoluta) non può, ovviamente essere disattesa e sarà in sede di valutazione delle trasformazioni connesse a tale attività che i relativi progetti verranno valutati.

m) L'edilizia residenziale pubblica appartiene alla città pubblica e come tale partecipa al concetto di abitabilità urbana che il piano ha posto a base delle proprie strategie. Peraltro la legislazione in materia, ampia ed in continua evoluzione, contiene già tutti gli strumenti necessari per l'attuazione di interventi in tal senso. Per quanto, invece, attiene alla tipologia di affitti pare opportuno chiarire che tali disposizioni non sono argomenti di pertinenza del Piano strutturale.

n) I tipi di intervento ammessi per le varie tipologie di immobili è compito precipuo del Regolamento urbanistico che, infatti "detta ... norme che favoriscano ... la riqualificazione delle aree con presenza di manufatti incongrui"²⁸. Sarà quindi in quella sede che andrà valutata la modalità di intervento sugli edifici "legittimati" nel rispetto del principio enunciato.

o) I punti di sosta e di ristoro sulle piste ciclabili rientrano a pieno titolo tra le opere che possiamo, per sintesi, definire pertinenziali. Recita infatti il DM 30 novembre 1999, n. 557 all'art. 4:

"Per la progettazione degli itinerari ciclabili devono essere tenuti inoltre presenti, in particolare, i seguenti elementi:

...

d) nelle attrezzature: le rastrelliere per la sosta dei velocipedi e, specialmente sulle piste ad utilizzazione turistica, panchine e zone d'ombra preferibilmente arboree, fontanelle di acqua potabile ogni 5 km di pista, punti telefonici od in alternativa indicazione dei punti più vicini, ecc."

Pare quindi opportuno chiarirlo anche nell'art. 29 delle Norme come suggerito.

p) L'indicazione che si suggerisce di togliere ("se necessario") segue la dicitura "il Regolamento urbanistico disciplina le aree critiche". Dunque sarà il Regolamento urbanistico a definire il miglior modo per farlo che, tra le varie forme e "se necessario", può consistere in "schede norma". Questo fermo restando l'imperativo secondo cui "disciplina le aree critiche".

²⁴ Cfr. Relazione, § 6.9

²⁵ Cfr. Norme, Art. 1

²⁶ Cfr. Norme, Art. 1

²⁷ Ibidem

²⁸ Cfr. Norme, Art. 17

Modifiche apportate

L'Art. 29 delle norme viene modificato nel senso indicato dalla controdeduzione al punto o).

OSSERVAZIONE N. 13

Prot. 2896 del 25/02/2014

Proponente: Gruppo Basso S.p.a.

Sintesi dell'osservazione:

In località "Guazzolo" riguardo un terreno, identificato nel foglio di mappa 17 dalle particelle 542, 567, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 565, 290, 538, 564, 568, 576 per una superficie di 37.237 mq e classificato nella variante al Ps nella tav. 8 – Articolazioni del territorio in parte nel sistema del territorio aperto – sub-sistema delle aree agricole e in parte nel sistema del territorio a elevata valenza ecologica, viene chiesto di rivedere la destinazione attribuendogli destinazione ad attività produttive, condizionandone l'attuazione alla realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica.

Controdeduzione all'osservazione**RESPINTA**

L'osservazione muove dall'assunto che la variante al Piano strutturale abbia classificato l'area in oggetto come *"boschiva e arbustiva in evoluzione all'interno del margine urbano e fuori dal territorio aperto, inserita nel sub-sistema delle aree agricole e all'interno del parco fluviale"*. Occorre preliminarmente chiarire che l'area oggetto dell'osservazione è inclusa, nella Tav. 4 Uso del suolo (che essendo parte del quadro conoscitivo ha valore ricognitivo²⁹) in parte in *Aree a vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione* e in parte in *Seminativi*. L'osservazione di una qualsiasi ripresa aerea documenta che tale classificazione risponde alla realtà; infatti, contrariamente a quanto detto nell'osservazione, affinché si identifichi un'area *a vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione* non rileva la mancata presenza di "filari di cipressi ... alberi monumentali ... alberature segnaletiche" (che peraltro il piano non cita a fondamento della classificazione effettuata) ma esattamente la sola presenza di "vegetazione spontanea" dovuta "alla mancata manutenzione dell'area" come si riconosce nella stessa osservazione. Infatti "il quadro conoscitivo alla Tav. 4 contiene una ricognizione delle attuali superfici coperte da boschi che, per loro stessa natura, sono in continua evoluzione. Per questo vengono indicate anche le *aree a vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione* per le quali, in caso di intervento, andrà verificato di volta in volta se abbiano o meno acquisito le caratteristiche di *bosco* ai sensi di legge"³⁰.

L'osservazione asserisce poi che l'area sarebbe "all'interno del *margine urbano* e fuori dal territorio aperto"; ma nel piano non si riscontra alcuna perimetrazione del "margine urbano" (locuzione utilizzata nelle Norme all'art. 22 §22.4 in riferimento alle aree ad assetto indefinito e, nella Relazione generale nell'apposito § 5.3 dove si descrivono i criteri utilizzati per l'individuazione del territorio urbanizzato). Sul margine urbano è stata compiuta una attenta ricognizione finalizzata alla individuazione di quelle che sono poi state classificate come "aree di frangia" ma che non interessano l'area in questione. Inoltre "appartengono al *sistema del territorio aperto* le aree esterne al territorio urbanizzato con

²⁹ Cfr. Norme, Art. 2³⁰ Cfr. Norme, Art. 11

esclusione di quelle alle quali è riconosciuto valore ecologico elevato che appartengono al relativo sistema.”³¹ Ed è inoltre chiaro che “si intende per territorio urbanizzato quello costituito dai centri storici urbani, dalle aree edificate senza significative soluzioni di continuità e qualsiasi sia la loro destinazione d’uso”³². L’area oggetto dell’osservazione è priva costruzioni, non è urbanizzata e le sue caratteristiche morfologiche e di localizzazioni sono tali da ritenerla a pieno titolo appartenente al “territorio aperto”. Questo anche grazie alle caratteristiche proprie dell’area (appunto interessata da un bosco in evoluzione e da un seminativo anche se non attivamente coltivato) e per la collocazione della stessa rispetto al territorio urbanizzato; se, infatti, quest’ultimo risulta planimetricamente vicino all’area di cui si tratta, è separato da esso dalla presenza del Borro di Bacino che, oltre a determinare una soluzione di continuità assolutamente significativa, ne ha comportato l’inclusione (nelle tavole di progetto del piano) nel sub-sistema dei corsi d’acqua, delle aree umide e delle loro pertinenze. Ciò trova fondamento nella considerazione che “alcune zone umide in corso di naturalizzazione spontanea ... partecipano alla formazione di una rete ad elevata valenza ecologica”³³ esattamente come quella in oggetto che, oltre alla prossimità al Borro di Bacino è ampiamente interessata da un bosco in evoluzione per la presenza di “vegetazione spontanea” dovuta “alla mancata manutenzione dell’area”.

Anche l’asserita inclusione nel parco fluviale dell’Arno non trova riscontro sulle carte del Piano; sia la Tav. 6 – Statuto del territorio che la Tav. 8 Articolazioni del territorio escludono l’area oggetto dell’osservazione dal perimetro del parco fluviale.

Sulla asserita illogicità dell’inserimento di parte dell’area nel sub-sistema delle aree agricole, supportata dalle previsioni urbanistiche del Piano regolatore e delle sue varianti (“sin dall’inizio degli anni ‘80 dello scorso secolo”) che ne prevedevano l’insediabilità per scopi produttivi, preme rilevare come tali previsioni fossero frutto, appunto, di precedenti piani la cui strategia di progetto territoriale erano fondate su principi all’epoca condivisi ma molto diversi da quelli della presente variante. Infatti la variante al Piano strutturale si basa su una strategia di fondo, mutuata anche dagli indirizzi provenienti dalla Regione Toscana e dalla Provincia di Firenze e peraltro già presente nel Piano strutturale vigente, che “persegue la riduzione del nuovo impegno di suolo. Per questo non sono previsti interventi che determinino *nuovo impegno di suolo* in aree esterne al territorio urbanizzato”³⁴. Si tratta quindi di precise scelte di pianificazione che trovano il proprio fondamento nei principi chiaramente enunciati nella Relazione generale e nelle Norme della presente variante. Peraltro, già dall’avvio del procedimento di formazione del Piano strutturale vigente, era enunciato l’obiettivo di riqualificare aree dimesse “senza l’ulteriore utilizzo di territorio aperto”³⁵. Tale obiettivo è stato ribadito e confermato fin dall’avvio del procedimento di formazione della presente variante³⁶ dopo essere stato verificato (e anche qui confermato) da un articolato processo partecipativo³⁷.

³¹ Cfr. Norme, Art. 23

³² Cfr. Norme, Art. 22

³³ Cfr. Relazione, § 5.4

³⁴ Cfr. Norme, Art. 33

³⁵ Cfr. Del. C.C. N. 79 del 29/12/1998 “L.R. 5/1995 e successive modifiche ed integrazioni – Avvio del procedimento del Piano strutturale

³⁶ Cfr. Del. C.C. N. 36 del 01/08/2012 “Avvio del procedimento della variante al piano strutturale ai sensi e per gli effetti delle leggi regionali 01/2005 e 10/2010 e s. m. e i.

³⁷ Cfr. Del. G.C. N. 61 del 07/06/2012 “Processo di partecipazione in supporto alla variante al piano strutturale vigente denominato ‘ Percorso comune ’: presa d’atto della conclusione della 1^ fase del processo ed approvazione degli esiti”

Per quanto le motivazioni sopra riportate siano già ampiamente sufficienti a giustificare la conferma delle previsioni della variante al Piano strutturale adottata, pare opportuno fare alcune annotazioni anche sulla questione del rischio idraulico. L'area, infatti, è attualmente in pericolosità idraulica molto elevata I₄ sulla base delle indagini svolte nell'ambito della redazione della presente variante. Il fatto che la stessa variante preveda una delle possibili soluzioni per la riduzione del rischio (mediante un insieme di opere idrauliche indicate negli elaborati allegati alla variante stessa) tale che, a lavori eseguiti, l'area risulti in parte ricondotta a pericolosità minori, non è argomento dirimente ai fini delle scelte di pianificazione atteso che l'esigenza condivisa di riduzione del nuovo impegno di suolo è quella che ha determinato le scelte compiute.

Inoltre, per completezza di trattazione seppure appunto non dirimente, va sottolineato che le opere di messa in sicurezza del limitrofo corso d'acqua prospettate nell'osservazione potrebbero non essere risolutive ai fini della riduzione del rischio nell'area in oggetto. Questo in quanto la attuale pericolosità idraulica può essere determinata da un insieme di fattori non necessariamente legati solo al corso d'acqua più prossimo all'area che si esamina. Sono rari i casi in cui ci sia un nesso causale così diretto da far ritenere sufficienti solo alcune limitate opere di messa in sicurezza per eliminare o ridurre il rischio idraulico in una determinata cella idraulica che subisce, invece, gli effetti di tutti (o molti de) i corsi d'acqua che la circondano.

Per questi motivi l'osservazione non può essere accolta.

OSSERVAZIONE N. 14

Prot. 2904 del 25/02/2014

Proponente: Bartolozzi Emanuele

Sintesi dell'osservazione:

In loc. S. Lucia si chiede di includere un terreno, identificato nel foglio di mappa 5 dalle particelle 1182, 1183, 1053 e classificato nella tav. 8 – Articolazioni del territorio come sub-sistema delle aree storiche, nel sub-sistema ad assetto compiuto.

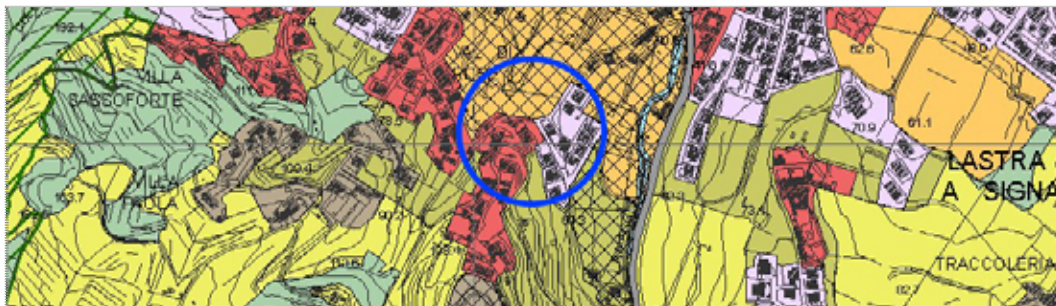
Controdeduzione all'osservazione

ACCOLTA

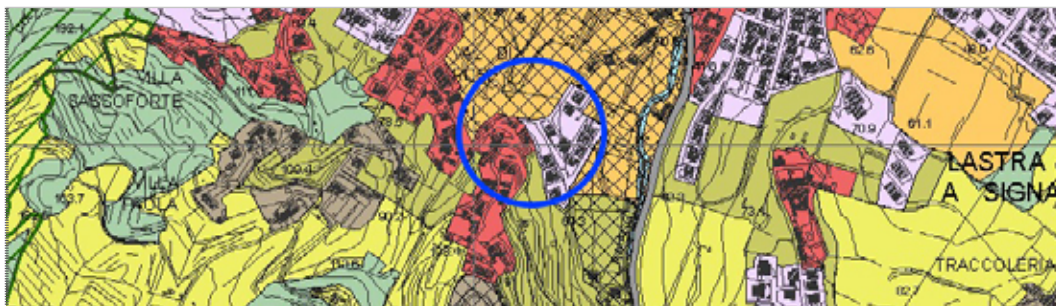
L'osservazione documenta che, per provenienza della proprietà e quindi per vicende storico-insediative, il terreno oggetto dell'osservazione non ha un rapporto storicamente consolidato col vicino edificio, giustamente incluso nel sub-sistema delle aree storiche. In effetti ciò trova conferma nel Piano strutturale vigente che esclude l'area dal subsistema storico urbano. Si ritiene quindi di accogliere l'osservazione.

Modifiche apportate

Si modifica la Tav. 8 come da figure che seguono.



Tav. 8 – adozione



Tav. 8 - approvazione

OSSERVAZIONE N. 15

Prot. 2947 del 26/02/2014

Proponente: Comune di Lastra a Signa – Area 6 – Territorio e sviluppo economico

Sintesi dell'osservazione:

Riguardo la Relazione generale della variante al Piano strutturale viene richiesto:

- a) di specificare che lo studio "I paesaggi e le risorse del territorio rurale" redatto da Risorsa s.r.l. per il Piano strutturale vigente ha unicamente valore conoscitivo per l'attuale variante
- b) di prevedere anche gli esercizi commerciali di vicinato nella eventuale riconversione della grande struttura di vendita esistente sul territorio comunale
- c) di correggere un refuso nella nota della tabella 5
- d) di correggere un refuso nella nota della tabella 7.

Riguardo le Norme della variante al Piano strutturale viene richiesto:

- e) di specificare che lo studio "I paesaggi e le risorse del territorio rurale" redatto da Risorsa s.r.l. per il Piano strutturale vigente ha unicamente valore conoscitivo per l'attuale variante, di collocarlo nell'elenco degli elaborati di variante e di precisare che non viene allegato in quanto già approvato (come l'elaborato RIR)
- f) di completare una misura di salvaguardia all'art. 4
- g) di completare l'art. 8.5
- h) di correggere un refuso all'art. 10.1
- i) di correggere un refuso all'art. 18
- j) di completare l'art. 27 con un riferimento all'elaborato RIR e al PEE
- k) di correggere l'art. 33 e la tabella 4 in continuità con quanto richiesto ai precedenti punti b, c e d.

Riguardo il Supporto geologico tecnico della variante al Piano strutturale viene richiesto:

- l) di eliminare dalla tav. G.5 una zona di rispetto non più esistente e i punti di approvvigionamento idrico non acquedottistico e di inserire nella tav. G.12 le informazioni sulla campagna geognostica 2013
- m) di completare la legenda delle tavv. G.22 e G.28.

Riguardo il Quadro conoscitivo della variante al Piano strutturale viene richiesto:

- n) nella tav. 1 di correggere e completare i beni culturali riportati e di modificare un simbolo di legenda
- o) nella tav. 5 di correggere e completare i siti interessati da bonifica.

Riguardo le Strategie di piano della variante al Piano strutturale viene richiesto:

- p) di eliminare nella tav. 7 un tracciato utilizzato come base per il disegno di un simbolo.

Controdeduzione all'osservazione**ACCOLTA**

- a) Considerato che si chiede di correggere una dimenticanza, in quanto il documento di cui si tratta consiste in uno studio con finalità strettamente conoscitive tuttora valido ma corredato da alcune indicazioni previsionali e strategiche alla data attuale in parte superate, l'osservazione viene accolta.

- b) Considerato che si chiede di correggere una dimenticanza, dovuta al fatto che negli strumenti urbanistici ai sensi di legge gli esercizi commerciali di vicinato sono dimensionati in una voce unica con la residenza, e che l'eventuale riconversione della grande struttura di vendita in esercizi di vicinato trova ampia motivazione e giustificazione nei criteri generali ampiamente trattati nella Relazione generale e nelle Norme del piano, l'osservazione viene accolta.
- c) Considerato che si chiede di correggere un vero e proprio errore materiale, l'osservazione viene accolta.
- d) Considerato che si chiede di correggere un vero e proprio errore materiale, l'osservazione viene accolta.
- e) Considerato che questa osservazione in parte si pone in continuità con quella denominata a) chiedendo di apportare lo stesso tipo di specificazione nella Relazione generale e nelle Norme e in parte consiste in un errore materiale, la stessa viene accolta.
- f) Considerato che quanto viene chiesto di aggiungere al testo per completare una misura di salvaguardia consiste in una dimenticanza, in quanto già usato in un'altra, ed è indispensabile per permetterne la corretta applicazione, l'osservazione viene accolta.
- g) Considerato che quanto viene chiesto di aggiungere al testo per completare le indicazioni date dal Piano strutturale al Regolamento urbanistico in argomento di pericolosità sismica consiste in una dimenticanza, in quanto già usato in riferimento alla pericolosità geologica, ed è indispensabile per permetterne la corretta applicazione, l'osservazione viene accolta.
- h) Considerato che si chiede di correggere un vero e proprio errore materiale, l'osservazione viene accolta.
- i) Considerato che si chiede di correggere un vero e proprio errore materiale, l'osservazione viene accolta.
- j) Considerato che si chiede di correggere una dimenticanza, in quanto la normativa in argomento impone il coordinamento tra la pianificazione urbanistica e gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante, ma che risulta più consono collocare il riferimento in oggetto nell'art. 25 – Vincoli sovraordinati e tutele del territorio, l'osservazione viene parzialmente accolta.
- k) Considerato che questa osservazione si pone in continuità con quelle denominate b, c e d chiedendo di apportare lo stesso tipo di correzioni nella Relazione generale e nelle Norme, la stessa viene accolta.
- l) Considerato che si chiede di correggere dei veri e propri errori materiali, l'osservazione viene accolta.
- m) Considerato che si chiede di correggere delle dimenticanze, l'osservazione viene accolta.
- n) Considerato che quanto richiesto consiste nella correzione e aggiornamento di dati di quadro conoscitivo e nella modifica di un simbolo di legenda per rendere più chiara la lettura della carta, l'osservazione viene accolta.
- o) Considerato che quanto richiesto consiste nella correzione e aggiornamento di dati di quadro conoscitivo, l'osservazione viene accolta.
- p) Considerato che quanto richiesto consiste nell'eliminazione dalla carta di un elemento che non ne fa parte bensì che è stato utilizzato come base per disegnare una freccia che rappresenta simbolicamente una strategia, l'osservazione viene accolta.

Modifiche apportate

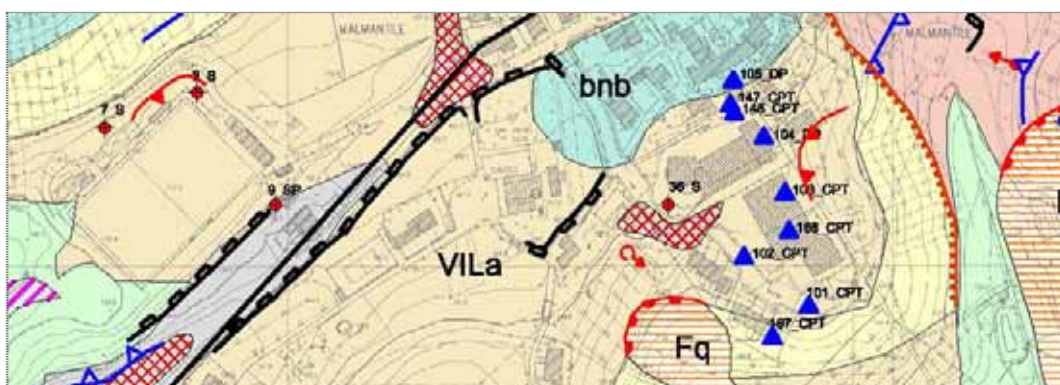
Vengono modificati il § 3.2 e il § 6.9 della Relazione generale e gli artt. 2, 4, 8 § 8.5, 10 § 10.1, 18, 25 e 33 delle Norme come da specifiche sopra riportate; vengono modificate le tavv. G.5, G.12 e 7 come da figure esemplificative sotto riportate e le tavv. G.22, G.28, 1 e 5 come da figure sotto riportate. Viene inoltre aggiornata la Relazione geologico tecnica (elaborato G.o) per dare conto delle modifiche sopra dette.



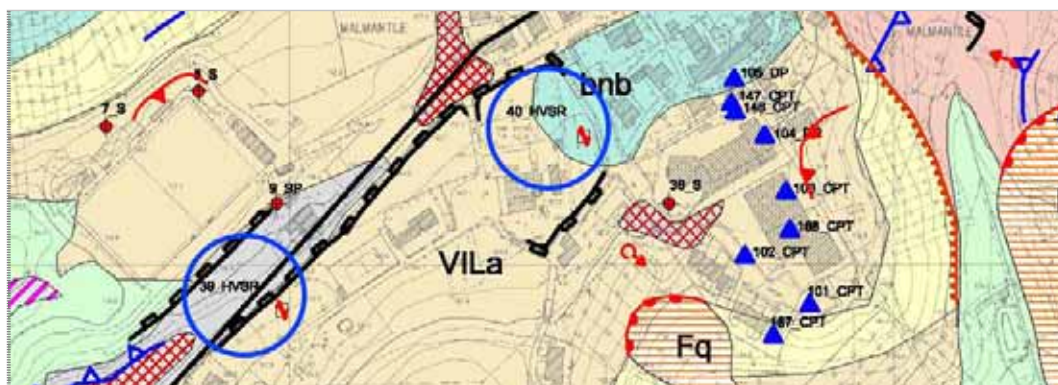
Tav. G5 – adozione (estratto esemplificativo) – punto I dell’osservazione



Tav. G5 – approvazione (estratto esemplificativo) – punto I dell’osservazione



Tav. G12 – adozione (estratto esemplificativo) – punto I dell’osservazione




Tav. G12 – approvazione (estratto esemplificativo) – punto l dell’osservazione

Dati relativi alle frequenze				
Tipo Indagine / ID	Frequenza di picco (Hz)	Intervallo Frequenza (Hz)	Valore Ampiezza H/V	Classe Ampiezza H/V
47_HVSR	10,31	> 10	2,76	2 – 3
48_HVSR	2,09	2 – 3	3,58	> 3
50_HVSR	26,22	> 10	1,89	< 2

Tav. G22 – adozione – punto m dell’osservazione

Dati relativi alle frequenze				
Tipo Indagine / ID	Frequenza di picco (Hz)	Intervallo Frequenza (Hz)	Valore Ampiezza H/V	Classe Ampiezza H/V
46_HVSR	8,31	7,5 – 10	2,68	2 – 3
47_HVSR	10,31	> 10	2,76	2 – 3
48_HVSR	2,09	2 – 3	3,58	> 3
50_HVSR	26,22	> 10	1,89	< 2

Tav. G22 – approvazione – punto m dell’osservazione

	Art.5 - Aree di protezione idrogeologica ("Vincolo idrogeologico")
---	---

Tav. G28 – adozione - punto m dell’osservazione

	Art.5 - Aree di protezione idrogeologica ("Vincolo idrogeologico") ex.art.38 L.R. n.39/2000 -R.D.L. n.3267/1923
---	---

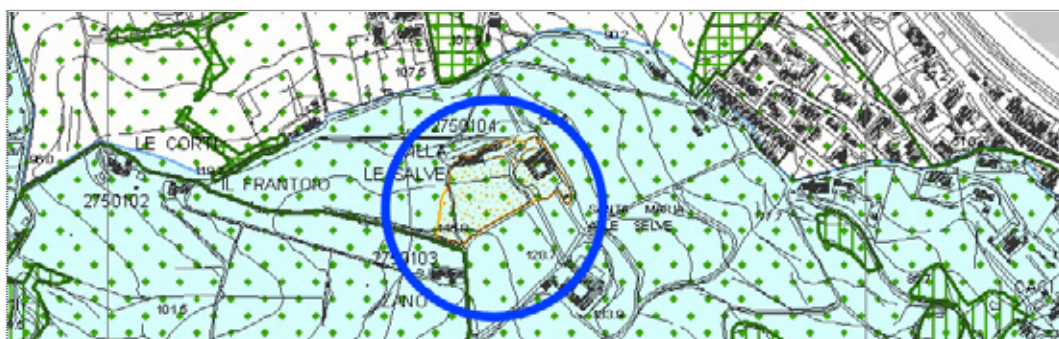
Tav. G28 – approvazione - punto m dell’osservazione



Tav. 1 – adozione - punto n' dell'osservazione



Tav. 1 – approvazione - punto n' dell'osservazione



Tav. 1 – adozione – punto n'' dell'osservazione



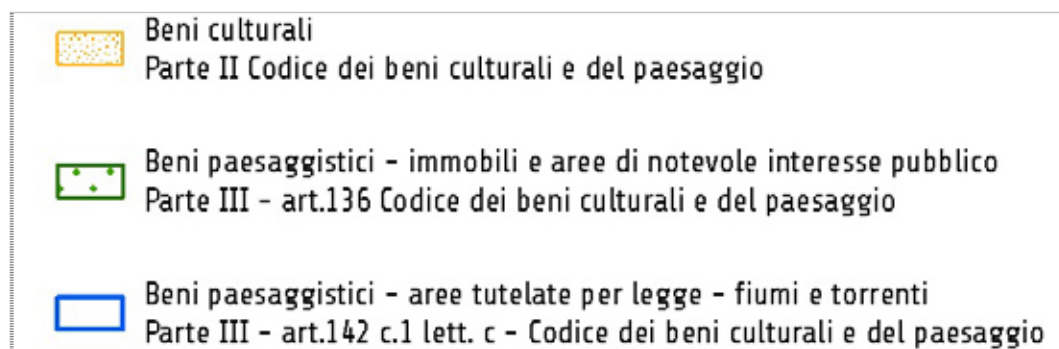
Tav. 1 – approvazione – punto n'' dell'osservazione




Tav. 1 – adozione – punto n''' dell'osservazione



Tav. 1 – approvazione – punto n''' dell'osservazione

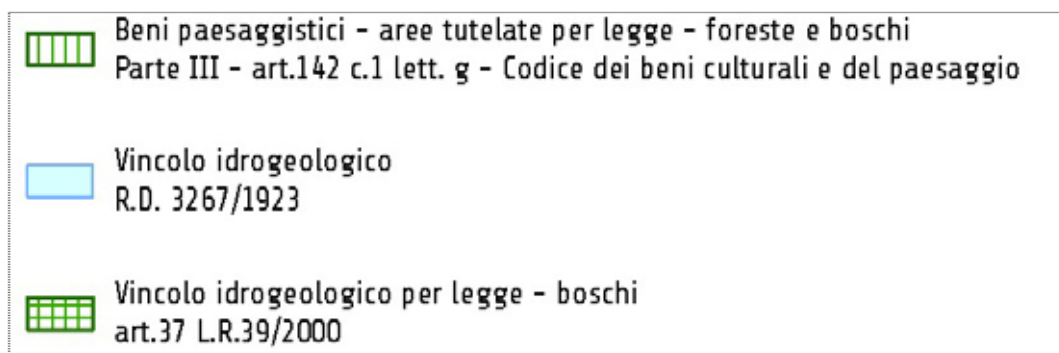


Tav. 1 – adozione – punto n° dell'osservazione

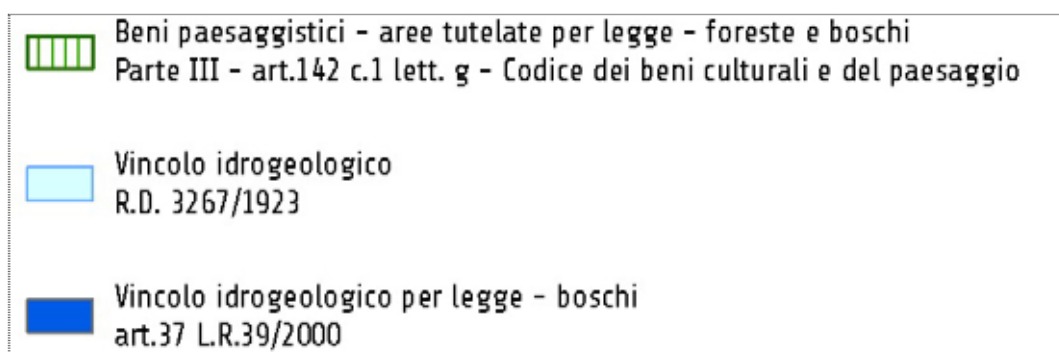
	Beni culturali Parte II Codice dei beni culturali e del paesaggio
---	--

Codice Soprintendenza	Denominazione	Indirizzo
FI1301	Complesso villa Schupfer già Pandolfini	località Marliano
FI0042	Villa delle Selve con parco ed annessi	Loc. le Selve
FI0051	Villa Colle Bardini	Loc. Ponte a Signa

Tav. 1 – approvazione – punto n° dell'osservazione



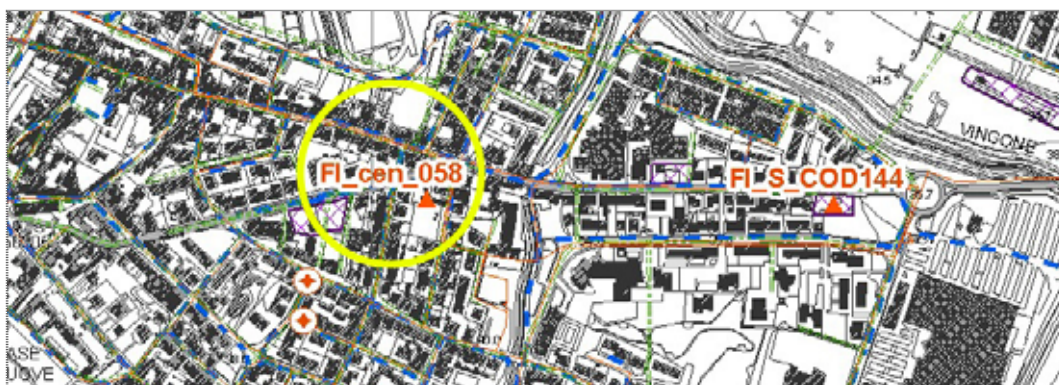
Tav. 1 – adozione – punto n'''' dell'osservazione



Tav. 1 – approvazione – punto n'''' dell'osservazione



Tav. 5 – adozione – punto o' dell'osservazione



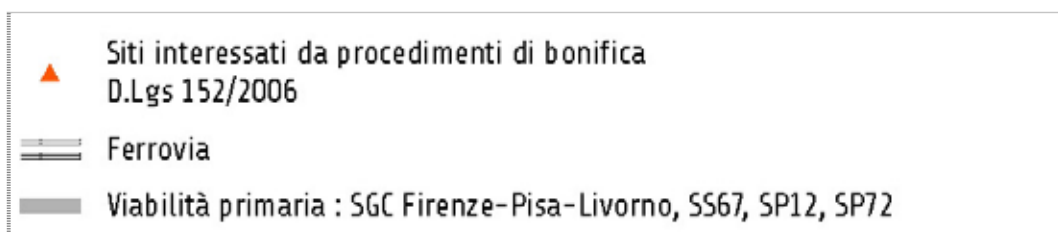
Tav. 5 – approvazione – punto o' dell'osservazione



Tav. 5 – adozione – punto o'' dell'osservazione



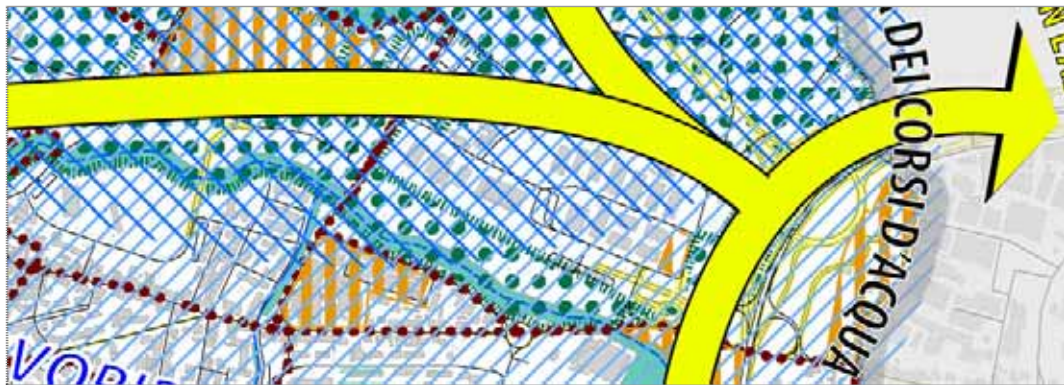
Tav. 5 – approvazione – punto o'' dell'osservazione



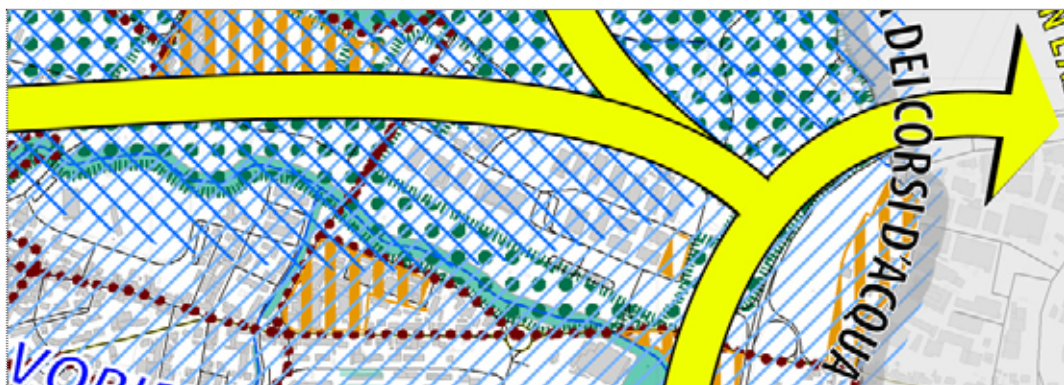
Tav. 5 – adozione – punto o''' dell'osservazione

Siti interessati da procedimenti di bonifica D.Lgs 152/2006		
Codice Regione	Denominazione	
FI025	Discarica Ginestra Superstrada FI_PI_LI	Ginestra Sup
FI150	Alfa Columbus	Via Livomese
FI04	Discarica Piazzola di sosta Ginestra	S.G.C. km 12

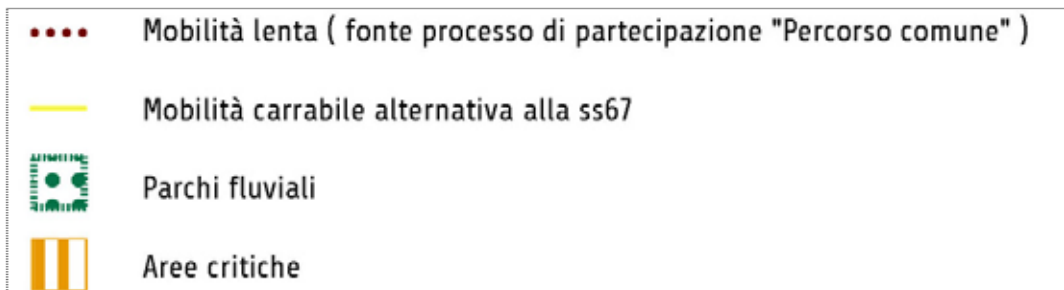
Tav. 5 – approvazione – punto o''' dell'osservazione



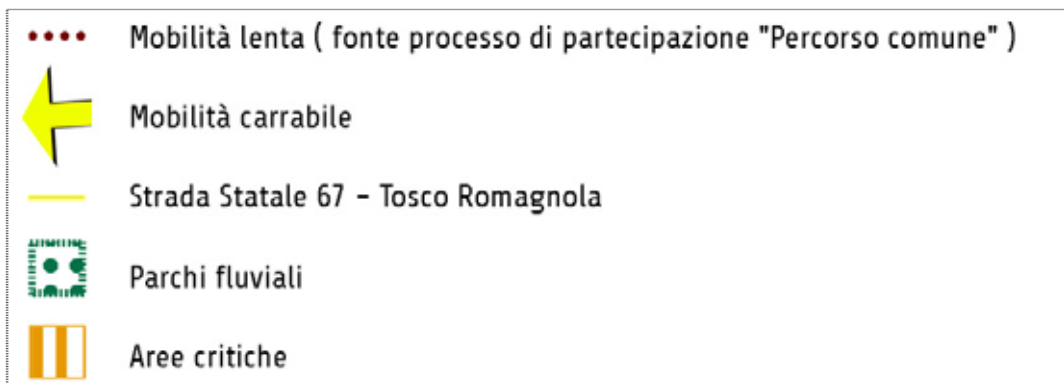
Tav. 7 – adozione – punto p' dell'osservazione



Tav. 7 – approvazione – punto p' dell'osservazione



Tav. 7 – adozione – punto p'' dell'osservazione



Tav. 7 – approvazione – punto p'' dell'osservazione

OSSERVAZIONE N. 16

Prot. 3047 del 26/02/2014

Proponente: Genovese Francesca, Randazzo Domenica, Genovese Mascia, Genovese Felice Santo

Sintesi dell'osservazione:

In località Il Casone per il terreno identificato nel foglio di mappa 2 dalle particelle 646 e 812 si chiede che sia previsto il completamento con edilizia residenziale e verde pubblico.

Controdeduzione all'osservazione

RESPINTA

La variante al Piano strutturale si fonda sul condiviso³⁸ principio secondo cui "persegue la riduzione del nuovo impegno di suolo. Per questo non sono previsti interventi che determinino *nuovo impegno di suolo* in aree esterne al territorio urbanizzato"³⁹.

Il territorio urbanizzato, nel rispetto di tale principio, è definito come "quello costituito dai centri storici urbani, dalle aree edificate senza significative soluzioni di continuità e qualsiasi sia la loro destinazione d'uso"⁴⁰ mentre il terreno oggetto dell'osservazione non è edificato e costituisce proprio quella soluzione di continuità tra l'insediamento recente in loc. Il Casone e l'abitato di Porto di Mezzo.

Ciò anche in conformità al PTC della Provincia di Firenze (a cui il Piano strutturale deve conformarsi) secondo cui "la perimetrazione del territorio aperto è ... finalizzata:

...

- ad impedire la saldatura degli insediamenti e la conseguente saturazione dei varchi residui,..."⁴¹

D'altra parte la previgente previsione urbanistica (che a livello di Piano strutturale includeva l'area nel sub-sistema insediativo ad assetto compiuto) non costituisce sufficiente argomentazione per determinare la reiterazione di tale previsione, atteso che le scelte pianificatorie sull'area trovano ampia motivazione e giustificazione nei criteri generali ampiamente trattati nella Relazione generale e nelle Norme del piano.

³⁸ Cfr. Del. G.C. N. 61 del 07/06/2012 "Processo di partecipazione in supporto alla variante al piano strutturale vigente denominato ' Percorso comune ': presa d'atto della conclusione della 1^ fase del processo ed approvazione degli esiti"

³⁹ Cfr. Norme, Art. 33

⁴⁰ Cfr. Norme, Art. 22

⁴¹ Cfr. PTC della Provincia di Firenze, 3. Norme di attuazione, Art. 7 c. 3

OSSERVAZIONE N. 17

Prot. 3048 del 26/02/2014

Proponente: Raparo Luca, Piccini Silvano, Bellucci Luciano

Sintesi dell'osservazione:

In riferimento ai terreni identificati nel foglio di mappa 20 dalle particelle 481, 489, 124, 183, 256 si chiede di inserirli all'interno del territorio urbanizzato in coerenza con l'uso del suolo rilevato per tali terreni in Tav. 4– Uso del suolo.

Controdeduzione all'osservazione**RESPINTA**

Occorre preliminarmente specificare che la Tav. 4 – Uso del suolo qualifica l'area oggetto di osservazione tra le "pertinenze e edificato sparso" che è l'uso tipico riconosciuto a tutti i nuclei minori esterni al territorio urbanizzato ed è infatti voce diversa dagli "ambiti urbanizzati e nuclei di interesse storico" cui l'osservazione fa riferimento. La supposta discrepanza tra la lettura dell'attuale uso del suolo e la previsione di piano non può quindi ritenersi tale. Ciò a prescindere dal fatto che essendo la Tav. 4 parte del quadro conoscitivo la stessa ha valenza ricognitiva⁴² e infatti la Relazione generale specifica come "non vi sia alcun automatismo tra un uso "osservato" e la previsione di piano: può esserci un suolo, ad esempio, utilizzato per scopi produttivi (e di cui, ovviamente, la carta di uso del suolo rileva la presenza) poi incluso in un sistema e sub-sistema ad esempio agricolo. Ciò denota una precisa scelta del piano che, a prescindere dalla legittimità o meno dell'attuale uso, ritiene che l'area debba essere trattata come tutte quelle incluse nello stesso sub-sistema dando prevalenza ai caratteri del più ampio contesto ambientale e territoriale in cui è inserita l'area. Per stare all'esempio di prima, la scelta di includere fra le aree del subsistema agricolo alcune aree che nella carta dell'uso del suolo risultino utilizzate a fini produttivi, può essere ricondotta alla finalità di contenere ulteriore espansione dell'aggregato e tutelare il sistema ambientale ed agricolo in cui è inserita l'area stessa laddove il territorio limitrofo risulti scarsamente urbanizzato e l'area collocata in un più ampio contesto agricolo"⁴³.

Nel merito della richiesta fatta preme precisare che la variante al Piano strutturale si fonda sul condiviso⁴⁴ principio secondo cui "persegue la riduzione del nuovo impegno di suolo. Per questo non sono previsti interventi che determinino *nuovo impegno di suolo* in aree esterne al territorio urbanizzato"⁴⁵.

Il territorio urbanizzato, nel rispetto di tale principio, è definito come "quello costituito dai centri storici urbani, dalle aree edificate senza significative soluzioni di continuità e

⁴² Cfr. Norme, Art. 2

⁴³ Cfr. Relazione, § 3.5

⁴⁴ Cfr. Del. G.C. N. 61 del 07/06/2012 "Processo di partecipazione in supporto alla variante al piano strutturale vigente denominato ' Percorso comune ': presa d'atto della conclusione della 1^ fase del processo ed approvazione degli esiti"

⁴⁵ Cfr. Norme, Art. 33

qualsiasi sia la loro destinazione d'uso"⁴⁶. Il terreno oggetto dell'osservazione risulta separato dal territorio urbanizzato da ampie zone agricole che determinano quella significativa soluzione di continuità che ne ha imposto l'inclusione nel sistema del territorio aperto. Ciò anche in conformità al PTC della Provincia di Firenze (a cui il Piano strutturale deve conformarsi) secondo cui "la perimetrazione del territorio aperto è ... finalizzata:

...

- ad impedire la saldatura degli insediamenti e la conseguente saturazione dei varchi residui,..."⁴⁷

D'altra parte la previgente previsione urbanistica (che a livello di Piano strutturale includeva l'area nel sub-sistema insediativo ad assetto compiuto) non costituisce sufficiente argomentazione per determinare la reiterazione di tale previsione atteso che le scelte pianificatorie sull'area trovano ampia motivazione e giustificazione nei criteri generali ampiamente trattati nella Relazione generale e nelle Norme del piano.

⁴⁶ Cfr. Norme, Art. 22

⁴⁷ Cfr. PTC della Provincia di Firenze, 3. Norme di attuazione, Art. 7 c. 3

OSSERVAZIONE N. 18

Prot. 3050 del 26/02/2014

Proponente: Squilloni Luciano

Sintesi dell'osservazione:

In località Val di Rose con riferimento al terreno identificato nel foglio di mappa 4 dalla particella 366 si chiede che venga tolta la classificazione di area storica e data la possibilità di realizzare una piccola costruzione.

Controdeduzione all'osservazione**ACCOLTA**

L'osservazione muove da alcune considerazioni così sintetizzabili:

- l'edificio esistente ha subito, nel tempo, molti interventi di trasformazione che ne avrebbero compromesso l'interesse storico;
- solo il terreno oggetto dell'osservazione risulta non edificabile;
- esigenze familiari renderebbero necessario l'intervento proposto.

Solo alcune delle considerazioni sopra sintetizzate sono condivisibili in questo contesto.

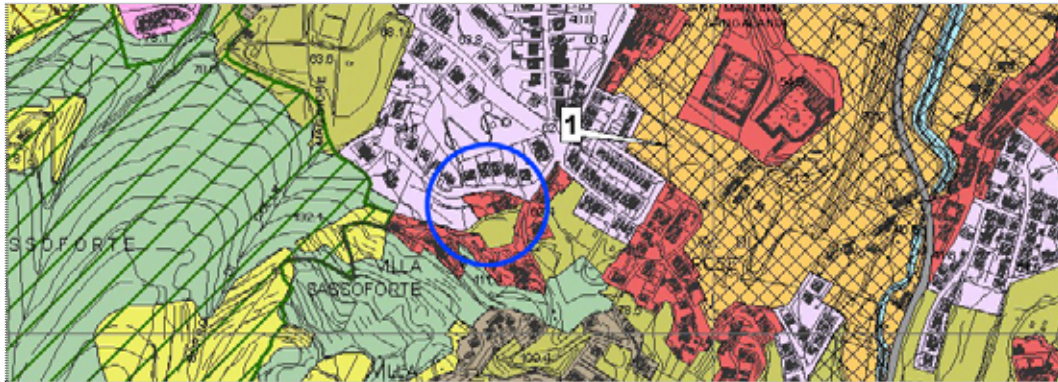
La classificazione dell'edificio come di interesse storico è contenuta all'interno del Regolamento urbanistico, che peraltro prevede una procedura (art. 66 delle norme di RU) per modificare l'attribuzione ad una delle tipologie edilizie in cui il patrimonio storico è suddiviso, o anche per riconoscere che tutto o parte dell'immobile di interesse storico non ha le caratteristiche per essere definito tale.

Quello che in questa sede è, invece, rilevabile è che la porzione a monte dell'edificio esistente non costituiva, storicamente, pertinenza dello stesso; ciò è facilmente rilevabile dalla consultazione del catasto Leopoldino. Quindi, quella porzione, non partecipa alla creazione di un tessuto storico al pari dell'edificio e delle sue pertinenze. Tale porzione di terreno è peraltro già riconosciuta come interna al territorio urbanizzato che lo ha a pieno titolo inglobato nonostante fosse, a suo tempo, in un contesto rurale.

Si ritiene quindi opportuno accogliere l'osservazione limitatamente alla porzione indicativamente riconducibile alla particella 366.

Modifiche apportate

Viene modificata la Tav. 8 come da figure sotto riportate.



Tav. 8 – adozione



Tav. 8 - approvazione

OSSERVAZIONE N. 19

Prot. 3051 del 26/02/2014

Proponente: Pertici Andrea

Sintesi dell'osservazione:

Si chiede di includere un terreno posto in via di Calcinaia, identificato nel foglio di mappa 6 dalle particelle 1309 e 1298 e classificato nella tav. 8 – Articolazioni del territorio come sub-sistema delle aree storiche, nel sub-sistema delle aree ad assetto indefinito.

Controdeduzione all'osservazione**RESPINTA**

L'area oggetto dell'osservazione, come quelle immediatamente limitrofe, sono di fatto utilizzate come pertinenze del vicino complesso di edifici che comprende la Villa Pinucci e gli altri immobili, facenti parte di un unico organico comparto di notevole interesse storico testimoniale. Tutto l'insieme di tali edifici rientra nel sub-sistema delle aree storiche che "consiste anche di complessi edilizi urbani (chiese, conventi, cimiteri, ville) spesso di rilevante valore storico e architettonico, generalmente legati strettamente a vasti spazi aperti con i quali costituiscono insiemi unici e inscindibili"⁴⁸.

È quindi opportuno mantenere la previsione del piano adottato tesa a salvaguardare il complesso nel suo insieme compresi gli spazi aperti ad esso legati.

⁴⁸ Cfr. Relazione, § 6.3

OSSERVAZIONE N. 20

Prot. 3052 del 26/02/2014

Proponente: Pratelli Franco

Sintesi dell'osservazione:

In località Malmantile, per un terreno identificato nel foglio di mappa 20 dalle particelle 482, 486, 487, 484, 245 si chiede che venga confermata la previsione del vigente Piano strutturale che lo includeva nel sistema insediativo e di includere quindi l'area nel sub-sistema delle aree ad assetto compiuto o, in via subordinata, nel sub-sistema delle aree ad assetto indefinito.

Controdeduzione all'osservazione**RESPINTA**

La variante al Piano strutturale si fonda sul condiviso⁴⁹ principio secondo cui "persegue la riduzione del nuovo impegno di suolo. Per questo non sono previsti interventi che determinino *nuovo impegno di suolo* in aree esterne al territorio urbanizzato"⁵⁰.

Il territorio urbanizzato, nel rispetto di tale principio, è definito come "quello costituito dai centri storici urbani, dalle aree edificate senza significative soluzioni di continuità e qualsiasi sia la loro destinazione d'uso"⁵¹. Il terreno oggetto dell'osservazione risulta separato dal territorio urbanizzato da una fascia prettamente agricola che determinano quella significativa soluzione di continuità che ne ha determinato l'inclusione nel sistema del territorio aperto. Ciò anche in conformità al PTC della Provincia di Firenze (a cui il Piano strutturale deve conformarsi) secondo cui "la perimetrazione del territorio aperto è ... finalizzata:

...

- ad impedire la saldatura degli insediamenti e la conseguente saturazione dei varchi residui,..."⁵²

D'altra parte la previgente previsione urbanistica (che a livello di Piano strutturale includeva l'area nel sub-sistema insediativo ad impianto singolare) non costituisce sufficiente argomentazione per determinare la reiterazione di tale previsione atteso che le scelte pianificatorie sull'area trovano ampia motivazione e giustificazione nei criteri generali ampiamente trattati nella Relazione generale e nelle Norme del piano.

Così come le aspettative familiari manifestate non costituiscono aspettative qualificate tali da indurre il pianificatore a dover confermare previgenti previsioni o motivare puntualmente una diversa previsione di piano laddove tale diversa previsione, come detto, trova il proprio fondamento negli indirizzi generali della variante.

⁴⁹ Cfr. Del. G.C. N. 61 del 07/06/2012 "Processo di partecipazione in supporto alla variante al piano strutturale vigente denominato ' Percorso comune ': presa d'atto della conclusione della 1^ fase del processo ed approvazione degli esiti"

⁵⁰ Cfr. Norme, Art. 33

⁵¹ Cfr. Norme, Art. 22

⁵² Cfr. PTC della Provincia di Firenze, 3. Norme di attuazione, Art. 7 c. 3

Infine l'inclusione dell'area all'interno del centro abitato definito ai sensi del Codice della strada ha le finalità dallo stesso sancite che riguardano in primis la sicurezza delle persone nella circolazione stradale⁵³. Non c'è, e non potrebbe esserci viste le diverse finalità, alcuna consequenzialità tra la definizione del centro abitato e le scelte pianificatorie che sono informate dai criteri e dai principi sopra richiamati. Per questo si ritiene di dover confermare la previsione contenuta nella variante al Piano strutturale come adottato.

⁵³ Cfr. Codice della strada, Art. 1

OSSERVAZIONE N. 21

Prot. 3053 del 26/02/2014

Proponente: Nigro Aniello, Nigro Angelo, Mantellassi Elisabetta, Nigro Angiola

Sintesi dell'osservazione:

In riferimento a un terreno in località S. Lucia identificato nel foglio di mappa 5 dalle particelle 213, 797, 798, 803, 804, 859 si chiede che venga confermata la previsione del vigente Piano strutturale che lo includeva nel sistema insediativo e di includere quindi l'area nel sub-sistema delle aree ad assetto compiuto o, in via subordinata, nel sub-sistema delle aree ad assetto indefinito.

Controdeduzione all'osservazione**PARZIALMENTE ACCOLTA**

Occorre preliminarmente rilevare che il terreno oggetto dell'osservazione risulta in larga parte idoneo alla coltivazione, contrariamente a quanto indicato nell'osservazione stessa secondo la quale "è stato oggetto solo di pulitura dalle erbacce ... in quanto per la sua conformazione e posizione ... non ha vocazione agricola".

La variante al Piano strutturale si fonda sul condiviso⁵⁴ principio secondo cui "persegue la riduzione del nuovo impegno di suolo. Per questo non sono previsti interventi che determinino *nuovo impegno di suolo* in aree esterne al territorio urbanizzato"⁵⁵.

Il territorio urbanizzato, nel rispetto di tale principio, è definito come "quello costituito dai centri storici urbani, dalle aree edificate senza significative soluzioni di continuità e qualsiasi sia la loro destinazione d'uso"⁵⁶. Il terreno in oggetto risulta ineditato, presenta vocazione agricola e quindi la sua ricomprensione all'interno del sistema del territorio rurale è coerente con i criteri assunti dal piano e la filosofia di fondo dello stesso e non deve essere modificata. Tuttavia ad una più attenta analisi è emerso che una porzione dello stesso, indicativamente rappresentata dalla particella 803, deve essere ricondotta al sistema insediativo giacché priva di vocazione agricola poiché collocata tra due aree appartenenti al sistema insediativo senza soluzione di continuità con queste.

D'altra parte la previgente previsione urbanistica (che a livello di Piano strutturale includeva l'area nel sub-sistema insediativo ad assetto indefinito) non costituisce sufficiente argomentazione per determinare la reiterazione di tale previsione per le aree esterne al territorio urbanizzato, atteso che le scelte pianificatorie sull'area trovano ampia motivazione e giustificazione nei criteri generali ampiamente trattati nella Relazione generale e nelle Norme del piano.

Così come le aspettative familiari manifestate non costituiscono aspettative qualificate tali da indurre il pianificatore a dover confermare previdenti previsioni o motivare

⁵⁴ Cfr. Del. G.C. N. 61 del 07/06/2012 "Processo di partecipazione in supporto alla variante al piano strutturale vigente denominato ' Percorso comune ': presa d'atto della conclusione della 1^ fase del processo ed approvazione degli esiti"

⁵⁵ Cfr. Norme, Art. 33

⁵⁶ Cfr. Norme, Art. 22

puntualmente una diversa previsione di piano laddove tale diversa previsione, come detto, trova il proprio fondamento negli indirizzi generali della variante.

Per quanto detto si ritiene opportuno accogliere parzialmente l'osservazione limitatamente alla porzione di terreno interclusa tra due aree incluse nel sistema degli insediamenti (indicativamente individuato dalla p.lla 803) e di doverla respingere per le restanti aree.

Modifiche apportate

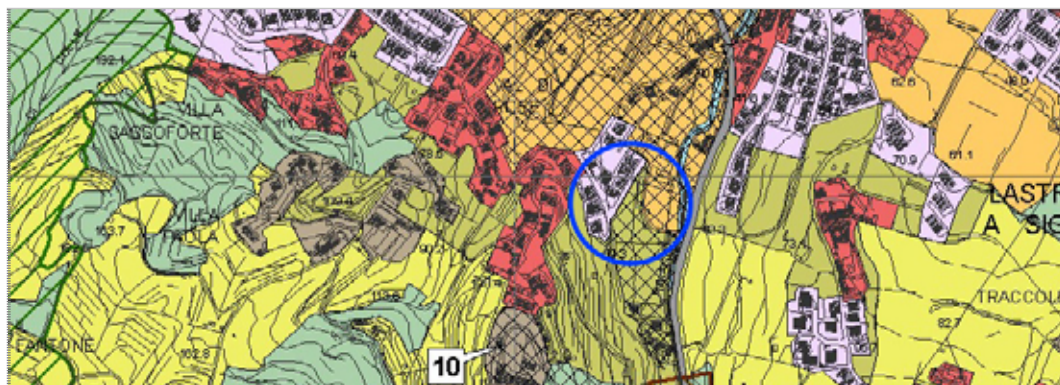
Viene modificata la Tav. 4 e la Tav. 8 come da figure sotto riportate.



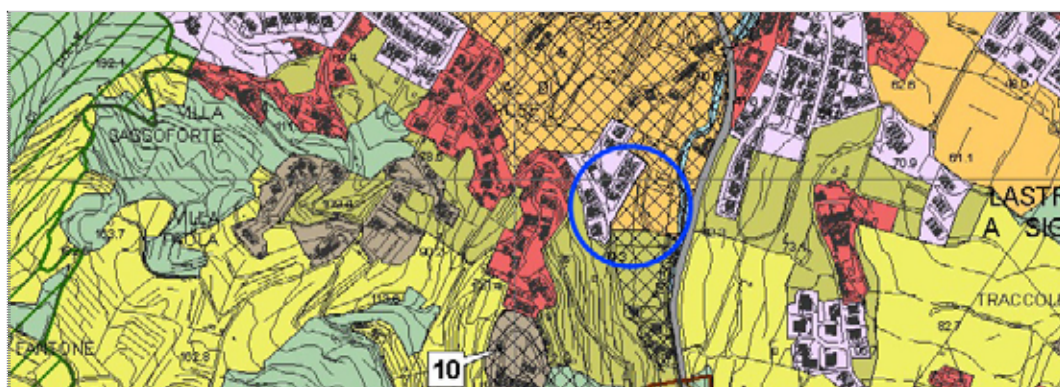
Tav. 4 – adozione



Tav. 4 - approvazione



Tav. 8 – adozione



Tav. 8 approvazione

OSSERVAZIONE N. 22

Prot. 3054 del 26/02/2014

Proponente: Santonastasi Stefano, Santonastasi Simone, Tortoni Sabatina

Sintesi dell'osservazione:

In riferimento a un terreno in località 4 Strade identificato nel foglio di mappa 19 dalla particella 869 si chiede che venga inserito all'interno del sistema degli insediamenti nel sub-sistema delle aree ad assetto compiuto o, in via subordinata, nel sub-sistema delle aree ad assetto indefinito.

Controdeduzione all'osservazione**ACCOLTA**

L'osservazione muove, sinteticamente dai seguenti due assunti:

- sull'area è presente un edificio produttivo con una circostante area di pertinenza
- l'area è dotata dei sottoservizi perché in fregio a una strada che la separa da un insediamento esistente (PEEP 4 Strade).

Occorre preliminarmente specificare che l'attuale uso del suolo non determina necessariamente una previsione urbanistica che ne registri la presenza e ne confermi (inserendo l'area in un sistema coerente) il mantenimento.

Quindi l'attuale legittimo uso non è di per sé argomento sufficiente per una diversa valutazione della questione, così come non sono argomento sufficiente le previgenti previsioni di precedenti piani, che fondavano le proprie scelte su principi non sempre confermati nella presente variante.

E, ancora, non costituiscono argomentazioni utili quelle secondo cui la previsione andrebbe rivista perché l'area risulta in prossimità di aree urbanizzate, atteso che la sola vicinanza al territorio urbanizzato non può comportare alcun automatismo di estensione della previsione; altrimenti la sola presenza di un insediamento ne determinerebbe la perenne crescita, di piano in piano, data la sola vicinanza fisica dei terreni ad esso circostanti, il che non ha alcuna ragionevolezza rispetto ai principi della pianificazione.

D'altra parte è da osservare che in altri casi analoghi a quello oggetto di osservazione, la variante li ha inclusi all'interno del territorio urbanizzato con lo scopo di poter governare alcune attività legittimamente esercitate su tali aree.

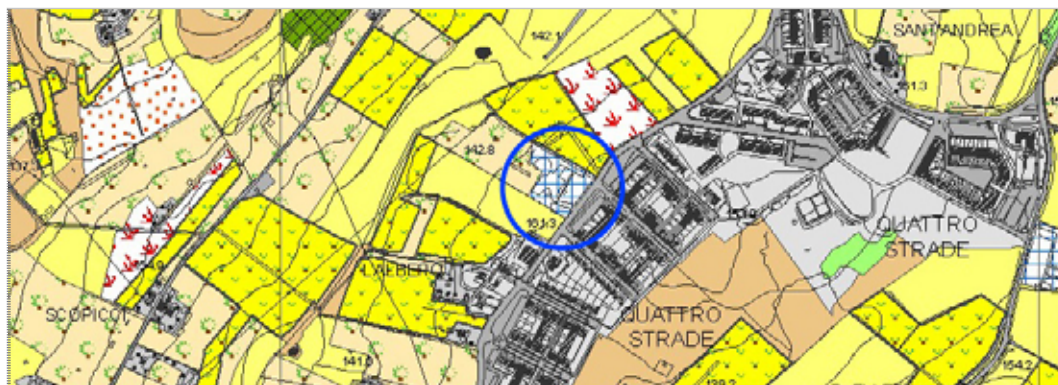
Del resto "l'approccio della variante al Piano strutturale verso le attività produttive è ... quello di favorire il mantenimento delle attività esistenti"⁵⁷.

Dunque la richiesta fatta trova il fondamento per il suo accoglimento negli stessi principi enunciati dal piano.

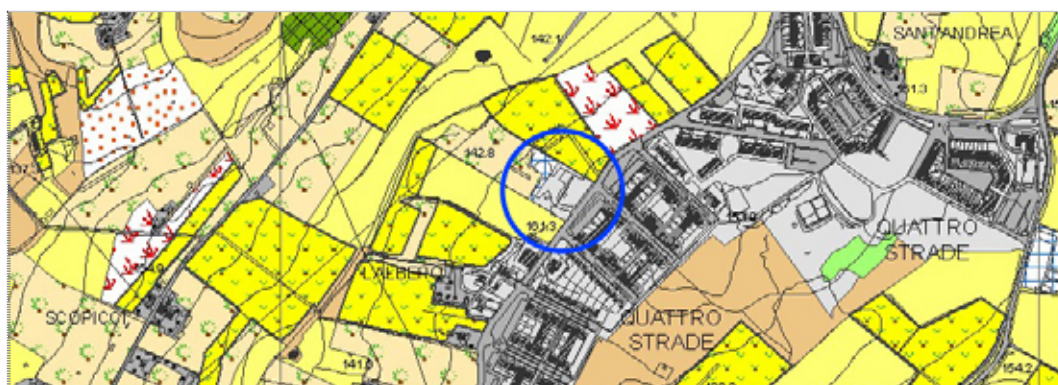
Modifiche apportate:

Vengono modificate la Tavv. 4 e 8 come da figure sotto riportate.

⁵⁷ Cfr. Relazione, § 6.9



Tav. 4 – adozione



Tav. 4 approvazione



Tav. 8 – adozione



Tav. 8 - approvazione

OSSERVAZIONE N. 23

Prot. 3058 del 26/02/2014

Proponente: Lazzeri Emilio, Lazzeri Paolo, Lunari Bruna

Sintesi dell'osservazione:

In riferimento ad un ampio terreno in località Masso della Gonfolina si chiede di poter consentire una utilizzazione turistico ricettiva.

Controdeduzione all'osservazione**ACCOLTA**

L'osservazione muove dalla constatazione dell'elevato valore ambientale, storico e culturale del Masso della Gonfolina.

Come giustamente viene indicato nell'osservazione il piano ha tra i suoi obiettivi strategici quello di incentivare la vocazione turistico-ricettiva del territorio sviluppandone le potenzialità legate a un turismo non di massa che può trovare risposte, in termini di attrezzature e ricettività, negli agriturismo, nei bed & breakfast e in analoghe strutture "leggere" che il piano definisce "in linea di principio compatibili con gli intenti di tutela del paesaggio e del patrimonio territoriale"⁵⁸.

Coerentemente agli intenti sopra enunciati, e limitandosi in questa sede alle questioni legate al territorio rurale in cui l'area è inclusa, "il piano riconosce come invariante il ruolo di presidio del territorio, di mantenimento e riproduzione del paesaggio agrario, di sistemazione idrogeologica del suolo oltre alla capacità di creare economie di piccola e grande scala, anche legate alla ricettività turistica diffusa"⁵⁹.

In questo senso si ritiene che, compatibilmente con le norme operative che il Regolamento urbanistico dovrà contenere, la richiesta avanzata sia già in linea con i principi contenuti nella presente variante al Piano strutturale. Comunque per perfezionare quanto già detto e previsto, si implementa nel senso di quanto richiesto l'art. 19 – Rete produttiva agricola delle Norme.

Modifiche apportate

Viene modificato l'art. 19 delle Norme.

⁵⁸ Cfr. Relazione, § 5.7

⁵⁹ Cfr. Norme, Art. 19

OSSERVAZIONE N. 24

Prot. 3074 del 27/02/2014

Proponente: Romagnoli Mario

Sintesi dell'osservazione:

In riferimento a un terreno nel capoluogo identificato nel foglio di mappa 16 dalle particelle 3, 380, 381, 382, 383 si chiede di includerlo all'interno del territorio urbanizzato nel sub-sistema delle aree ad assetto compiuto.

Controdeduzione all'osservazione

RESPINTA

L'osservazione muove da alcune considerazioni che pare opportuno sintetizzare come segue:

- il Piano strutturale vigente include il terreno nel sub-sistema ad assetto compiuto;
- attualmente il terreno versa in uno stato di abbandono e di degrado;
- lo stesso non può essere utilizzato a fini agricoli in quanto molto costoso;
- è in prossimità del territorio urbanizzato, è circondato da edificato ed è dotato di urbanizzazioni;
- il confine tra abitato e campagna appare troppo netto;
- un completamento dell'edificato potrebbe collegare il limitrofo sub-sistema delle aree ad assetto compiuto ai nuclei di interesse storico di Calcinaia

La variante al Piano strutturale si fonda sul condiviso⁶⁰ principio secondo cui "persegue la riduzione del nuovo impegno di suolo. Per questo non sono previsti interventi che determinino *nuovo impegno di suolo* in aree esterne al territorio urbanizzato"⁶¹.

Il territorio urbanizzato, nel rispetto di tale principio, è definito come "quello costituito dai centri storici urbani, dalle aree edificate senza significative soluzioni di continuità e qualsiasi sia la loro destinazione d'uso"⁶². Il terreno oggetto dell'osservazione, pur essendo adiacente ad un'area edificata, è esterno ad essa; pare evidente che la sola vicinanza al territorio urbanizzato non può comportare alcun automatismo di estensione della previsione; altrimenti la sola presenza di un insediamento ne determinerebbe la perenne crescita, di piano in piano, data la sola vicinanza fisica dei terreni ad esso circostanti il che non ha alcuna ragionevolezza rispetto ai principi della pianificazione.

L'idea di collegamento tra il costruito esistente e i nuclei di interesse storico posti a monte del terreno collide, oltre che con i principi generali sopra esposti, con il PTC della Provincia di Firenze (a cui il Piano strutturale deve conformarsi) secondo cui "la perimetrazione del territorio aperto è ... finalizzata:

...

⁶⁰ Cfr. Del. G.C. N. 61 del 07/06/2012 "Processo di partecipazione in supporto alla variante al piano strutturale vigente denominato ' Percorso comune ': presa d'atto della conclusione della 1^ fase del processo ed approvazione degli esiti"

⁶¹ Cfr. Norme, Art. 33

⁶² Cfr. Norme, Art. 22

- ad impedire la saldatura degli insediamenti e la conseguente saturazione dei varchi residui,..."⁶³

Inoltre la previgente previsione urbanistica (che a livello di Piano strutturale includeva l'area nel sub-sistema ad assetto compiuto) non costituisce sufficiente argomentazione per determinare la reiterazione di tale previsione atteso che le scelte pianificatorie sull'area trovano ampia motivazione e giustificazione nei criteri generali ampiamente trattati nella Relazione generale e nelle Norme del piano.

Risulta, invece, condivisibile la considerazione secondo cui il confine tra abitato e campagna risulti, in quel contesto, troppo netto. E in effetti "si è ... osservata la zona di confine nel territorio urbano potendo verificare che le situazioni sono abbastanza variegate e, spesso, legate alle qualità paesaggistiche delle aree limitrofe al margine. Nelle zone di maggior pregio, come se si trattasse di una autodifesa fisiologica del paesaggio, il margine è spesso netto e facilmente identificabile. ...

In altre parti del margine si nota, invece, la presenza di una fascia cuscinetto tra città e campagna. E' una fascia in cui l'agricoltura è per lo più condotta in forma amatoriale e sono presenti dei brani di città che hanno invaso il sistema agricolo.

Si tratta, a volte, di aree che presentano alcune criticità dal punto di vista paesaggistico, ma che nel loro insieme costituiscono comunque un valore più che un disvalore.

Individuarle è un'operazione non sempre facile, considerato il fatto che spesso la città "sfuma" verso la campagna in maniera graduale. Si è comunque ritenuto che il piano dovesse farsene carico individuandole come "aree di frangia" che sono parte del sistema del territorio aperto ma in cui la campagna non ha tutti i propri tratti distintivi."⁶⁴

Nel caso di specie pare proprio che ricorra il secondo caso indicato in relazione; ma l'osservazione non è finalizzata all'inclusione nel sub-sistema delle aree di frangia, neanche in subordine rispetto alla prima richiesta.

Per questi motivi l'osservazione non può essere accolta.

⁶³ Cfr. PTC della Provincia di Firenze, 3. Norme di attuazione, Art. 7 c. 3

⁶⁴ Cfr. Relazione, § 5.3

OSSERVAZIONE N. 25

Prot. 3088 del 27/02/2014

Proponente: Zingoni Piero, Zingoni Alberta

Sintesi dell'osservazione:

In riferimento a un terreno in località le Selve identificato nel foglio di mappa 3 dalle particelle 178, 674, 842 si chiede di escluderlo dal sub-sistema delle aree boscate e di includerlo in tutto o, in subordinata ipotesi, in parte all'interno del territorio urbanizzato.

Controdeduzione all'osservazione

PARZIALMENTE ACCOLTA

L'osservazione trova il proprio fondamento in un duplice ordine di considerazioni:

- l'area, seppur in larga parte coperta da boschi secondo la definizione che la legge regionale 39/2000 fornisce, non ha alcuna delle valenze che il piano riconosce come invarianti strutturali (prestazione ecologica, microclimatica, idrogeologica, ricreativa e di riserva produttiva dei boschi)

- la stessa area costituisce il naturale completamento del limitrofo territorio urbanizzato.

Sulla prima questione pare necessario evidenziare che il tema è stato oggetto di altre osservazioni tra le quali, per apparato argomentativo e carattere generale, ricordiamo la n. 31 che svolge, al riguardo, ragionamenti molto simili a quelli della presente osservazione.

Il Piano strutturale riconosce come elemento di invarianza "la prestazione ecologica, microclimatica, idrogeologica, ricreativa e di riserva produttiva dei boschi"⁶⁵ intendendo per tali "le superfici così definite dalla Legge forestale della Toscana"⁶⁶. Dunque è chiaro che l'art. 11 delle norme riguarda tutti i boschi (secondo la definizione di legge) ma intenda tutelarne solo gli eventuali elementi di invarianza, ritenuti meritevoli.

La relazione prodotta a supporto dell'osservazione argomenta la irrilevanza del bosco in questione rispetto agli elementi di invarianza riconosciuti dal piano. Come detto nella controdeduzione all'osservazione n. 31 vengono apportate "alcune correzioni alle Norme, prevedendo essenzialmente:

- una procedura a regime per il riconoscimento o meno delle valenze di una determinata area boscata tali da farla ritenere o meno elemento di invarianza

- la possibilità per il Regolamento urbanistico di distinguere i boschi privi delle valenze di cui sopra e di definire discipline ad hoc."

È pur vero che non tutta l'area oggetto dell'osservazione è coperta da boschi, a prescindere dalla loro valenza o meno: questo, oltre che dalla relazione allegata all'osservazione, è evidente già dalle carte del piano. E l'area non coperta da bosco, da una attenta analisi dell'assetto urbanistico, è collocata tra due aree appartenenti al sistema degli insediamenti: una rappresentata da un vasto verde pubblico e l'altra dalla via Enrico Caruso e dall'edificato su essa prospettante.

⁶⁵ Cfr. Norme, Art. 11

⁶⁶ Ibidem

Il territorio urbanizzato è definito come “quello costituito dai centri storici urbani, dalle aree edificate senza significative soluzioni di continuità e qualsiasi sia la loro destinazione d’uso”⁶⁷. Dunque, per quanto detto, l’area già oggi non coperta da bosco, non determina quella soluzione di continuità e appartiene a pieno titolo al territorio urbanizzato.

Le altre porzioni dell’area oggetto di osservazione, per gli stessi motivi, sono comunque esterne al territorio urbanizzato perché costituiscono esse stesse quella soluzione di continuità a cui più volte si è fatto riferimento.

Del resto la sola vicinanza al territorio urbanizzato non può comportare alcun automatismo di estensione della previsione insediativa; altrimenti la sola presenza di un insediamento ne determinerebbe la perenne crescita, di piano in piano, il che non ha alcuna ragionevolezza rispetto ai principi della pianificazione.

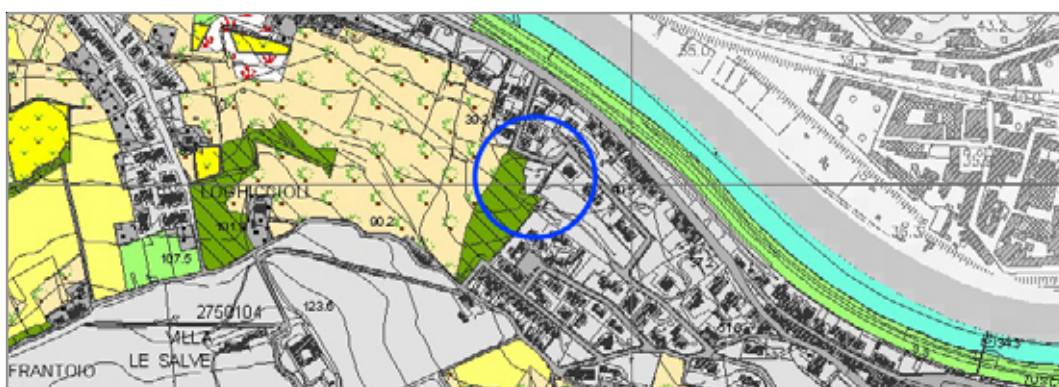
Per questo motivo l’osservazione può essere accolta solo parzialmente.

Modifiche apportate:

Vengono modificate le Tavv. 4 e 8 come da figure sotto riportate.

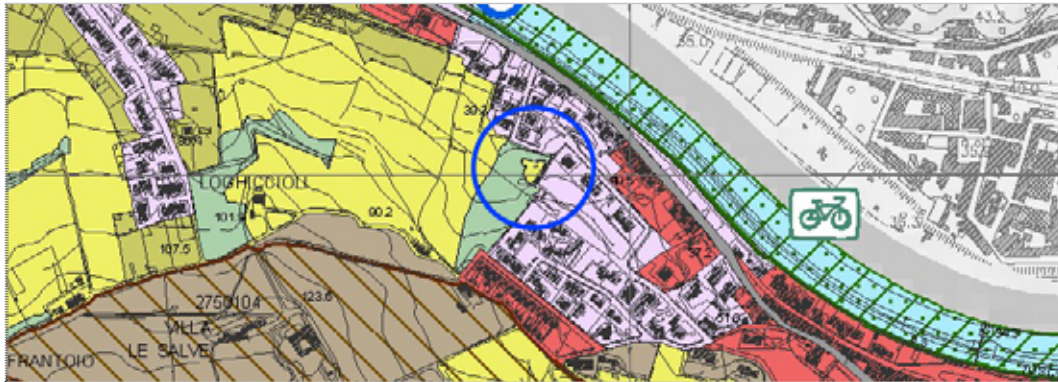


Tav. 4 – adozione

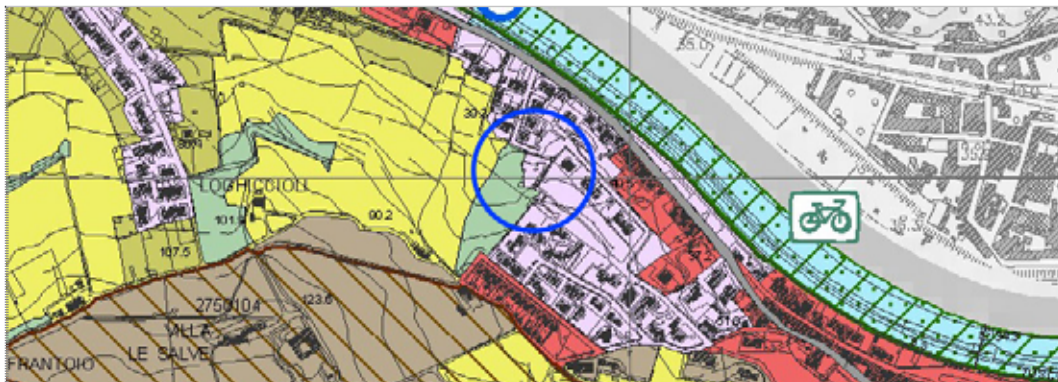


Tav. 4 - approvazione

⁶⁷ Cfr. Norme, Art. 22



Tav. 8 – adozione



Tav. 8 - approvazione

OSSERVAZIONE N. 26

Prot. 3093 del 27/02/2014

Proponente: Migliorini Gianluca, Migliorini Stefano

Sintesi dell'osservazione:

In riferimento a un terreno in località S. Lucia identificato nel foglio di mappa 5 dalle particelle 190, 222, 223, 235 si chiede di escluderlo dal sub-sistema delle aree di frangia e includerlo nel sistema degli insediamenti, sub-sistema ad assetto indefinito o, in seconda ipotesi, nel sistema del territorio aperto, sub-sistema delle aree agricole.

Controdeduzione all'osservazione**RESPINTA**

L'osservazione muove dalla considerazione che il terreno oggetto della stessa costituisca "pertinenza dell'edificato in quanto interno ai fabbricati di via Val di Rose e via del Serraglio". Il sub-sistema delle aree di frangia "comprende le parti del territorio prossime all'ambito urbano e che fungono da fascia transitoria tra lo stesso e il territorio aperto"⁶⁸; e infatti "appartengono al *sub-sistema delle aree di frangia* le porzioni di territorio che, pur fuori dal territorio urbanizzato, non mostrano tutti i tratti distintivi e di qualità delle aree agricole produttive"⁶⁹. Dunque se è certo che il terreno oggetto dell'osservazione "non mostra i tratti distintivi e di qualità delle aree agricole produttive" in quanto "pertinenza dell'edificato", occorre approfondire l'altro requisito (essere esterno al territorio urbanizzato) necessario affinché trovi conferma l'inserimento nel sub-sistema delle aree di frangia.

Ebbene il territorio urbanizzato è definito come "quello costituito dai centri storici urbani, dalle aree edificate senza significative soluzioni di continuità e qualsiasi sia la loro destinazione d'uso"⁷⁰. Il terreno oggetto dell'osservazione, pur essendo adiacente ad un'area edificata, è esterno ad essa e costituisce esso stesso quella significativa soluzione di continuità a cui l'Art. 22 delle Norme fa riferimento.

Del resto l'inclusione nel sub-sistema delle aree di frangia significa riconoscere al terreno l'appartenenza al sistema del territorio aperto così come avverrebbe per il sub-sistema delle aree agricole nel quale si chiede l'inclusione in seconda ipotesi.

⁶⁸ Cfr. Relazione, § 6.4

⁶⁹ Cfr. Norme, Art. 23 § 23.2

⁷⁰ Cfr. Norme, Art. 22

OSSERVAZIONE N. 27

Prot. 3108 del 27/02/2014

Proponente: Azienda agricola I colli di San Lorenzo a Marliano soc.agr. a r.l.

Sintesi dell'osservazione:

In riferimento ad alcuni terreni in località Marliano si chiede di aggiornare la Tav. 4 – Uso del suolo, prendendo atto delle trasformazioni agronomiche nel frattempo intervenute.

Controdeduzione all'osservazione

RESPINTA

In allegato all'osservazione viene prodotta una foto satellitare che documenta con chiarezza l'uso del suolo attuale. La Tav. 4 – Uso del suolo della variante al Piano strutturale fa parte del quadro conoscitivo che "costituisce l'insieme delle conoscenze che supporta, argomenta e indirizza le scelte del piano; costituisce un patrimonio sistematizzato di informazioni, che può essere aggiornato e implementato nel corso della vita del piano. Le mappe-carte in esso contenute hanno valore ricognitivo e non costitutivo"⁷¹. Per la sua valenza ricognitiva e non costitutiva ha senso aggiornare la carta laddove un diverso uso del suolo possa incidere sulle scelte del piano che è chiamata a supportare, argomentare e indirizzare. Nel caso proposto si tratta comunque di funzioni agricole che, seppure in parte diverse da quelle registrate (e ciò è dovuto al fatto che la rilevazione è stata fatta prima delle trasformazioni agronomiche compiute), non incidono sulle scelte compiute.

Le piccole discrepanze giustamente rilevate, peraltro, non hanno alcuna incidenza su eventuali programmi aziendali nella valutazione dei quali rileva, non tanto l'uso del suolo indicato nella Tav. 4, quanto l'effettivo uso del suolo rilevabile sul posto.

Si ritiene quindi che, pur condividendo l'analisi fatta nell'osservazione, non sia necessario modificare la Tav. 4 in attuazione dei principi di economicità ed efficacia dell'azione amministrativa.

⁷¹ Cfr. Norme, Art. 2

OSSERVAZIONE N. 28

Prot. 3112 del 27/02/2014

Proponente: Società Alba Immobiliare s.r.l.

Sintesi dell'osservazione:

In riferimento a un terreno nel capoluogo si chiede che il perimetro tra il sub-sistema delle aree agricole e il sub-sistema delle aree ad assetto compiuto rappresentato nella variante al Piano strutturale ricalchi esattamente quello del vigente Piano strutturale dal quale, invece, si discosta parzialmente.

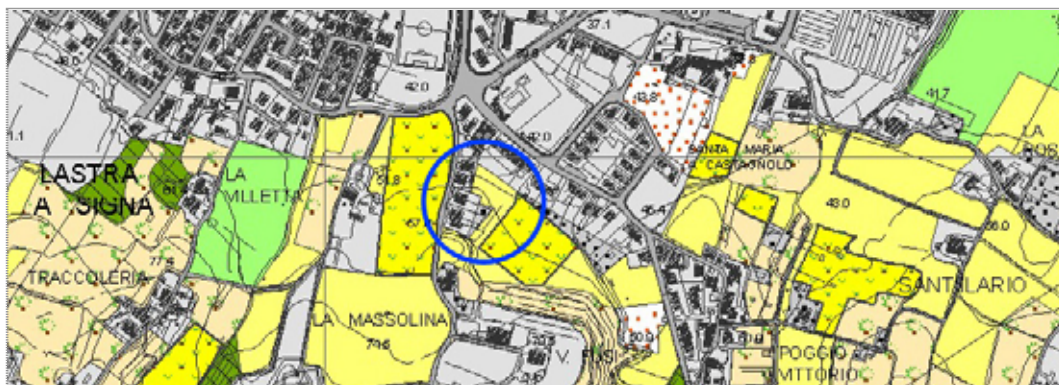
Controdeduzione all'osservazione**ACCOLTA**

Dalla lettura della Tav. 8 – Articolazioni del territorio della variante al Piano strutturale emerge che volontà del pianificatore era quella di confermare la precedente previsione che comprendeva l'area all'interno del territorio urbanizzato. Ciò anche nell'ottica di permettere il recupero (in senso urbanistico e non solo edilizio) di un insediamento ex produttivo secondo i principi su cui la variante si è basata, tra i quali quello di garantire qualità degli insediamenti sotto forma di "abitabilità urbana"⁷².

Ciò suggerisce di ripristinare il precedente perimetro accogliendo l'osservazione.

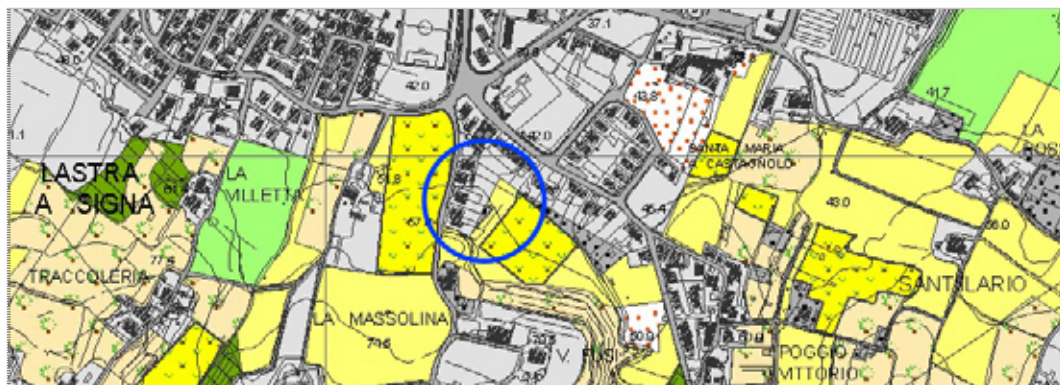
Modifiche apportate

Si modifica la Tav. 4 e la Tav. 8 come da figure che seguono.

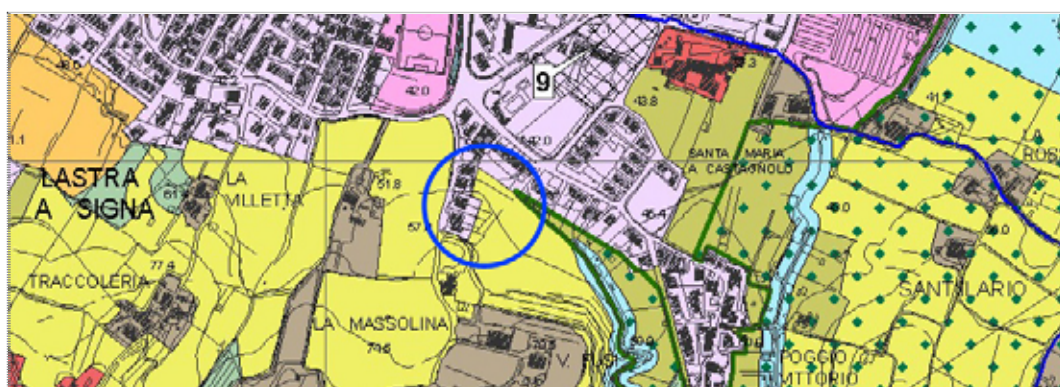


Tav. 4 – adozione

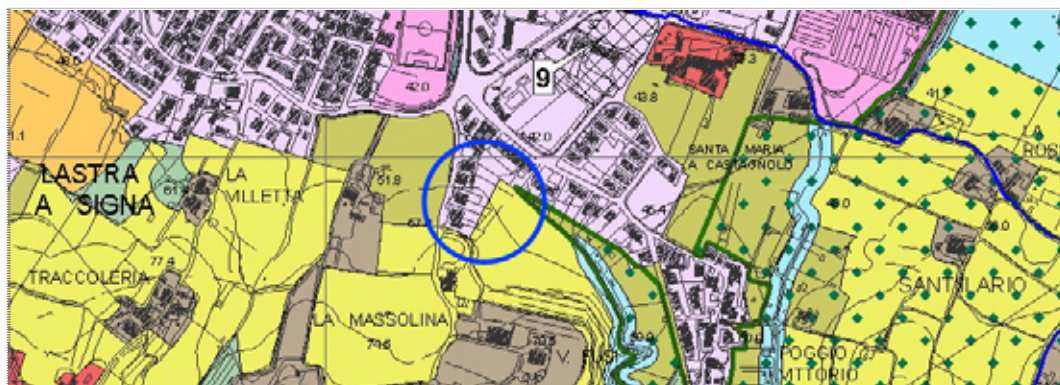
⁷² Cfr. Relazione, § 5.6



Tav. 4 – approvazione



Tav. 8 – adozione



Tav. 8 - approvazione

OSSERVAZIONE N. 29

Prot. 3129 del 27/02/2014

Proponente: Gemma Giancarlo

Sintesi dell'osservazione:

In riferimento a un terreno nel capoluogo identificato nel foglio di mappa 6 dalle particelle 414, 1078, incluso nel territorio aperto nel sub-sistema delle aree di frangia, si chiede che lo stesso venga inserito nel territorio urbanizzato, sistema degli insediamenti, sub-sistema ad assetto compiuto.

Controdeduzione all'osservazione**RESPINTA**

Il proponente dell'osservazione evidenzia i seguenti aspetti a supporto di quanto richiesto:

- le aree attigue a quella in oggetto sono inserite nel sistema degli insediamenti (quindi nel territorio urbanizzato);
- che l'area è posta in fregio ad una strada (via Vecchia Pisana) totalmente edificata su entrambi i lati salvo la porzione in oggetto;
- l'inclusione nel territorio urbanizzato dell'area in oggetto costituirebbe un naturale ed opportuno completamento urbanistico che consentirebbe di completare la strada con le necessarie finiture (zanelle, cordoli ecc)

Il territorio urbanizzato è definito come "quello costituito dai centri storici urbani, dalle aree edificate senza significative soluzioni di continuità e qualsiasi sia la loro destinazione d'uso"⁷³. L'area oggetto dell'osservazione non è edificata e costituisce proprio quella soluzione di continuità a cui la norma fa riferimento.

La sua vicinanza al territorio urbanizzato non può comportare alcun automatismo di estensione della previsione insediativa; altrimenti la sola presenza di un insediamento ne determinerebbe la perenne crescita, di piano in piano, il che non ha alcuna ragionevolezza rispetto ai principi della pianificazione.

Del resto la via Vecchia Pisana, nel tratto interessato, non appare "totalmente edificata in entrambi i lati", anzi, sul lato su cui è posto il terreno l'edificato si interrompe a nord dello stesso e non sono presenti altri edifici fino alla località "Ponte Torto", mentre sul lato opposto è presente un solo edificio in fregio alla via. Non si tratta, quindi, di una strada dal carattere cittadino ma di una strada che, a prescindere dalla classificazione ai sensi del Codice della Strada (che ha infatti altre finalità), mal si presta ad essere circondata da cortine edilizie.

Infine l'accoglimento dell'osservazione comporterebbe la saldatura degli insediamenti in contrasto con quanto statuito dal PTC della Provincia di Firenze (a cui il Piano strutturale deve conformarsi) secondo cui "la perimetrazione del territorio aperto è ... finalizzata:

...

⁷³ Cfr. Norme, Art. 22

- ad impedire la saldatura degli insediamenti e la conseguente saturazione dei varchi residui,..."⁷⁴.

⁷⁴ Cfr. PTC della Provincia di Firenze, 3. Norme di attuazione, Art. 7 c. 3

OSSERVAZIONE N. 30

Prot. 3130 del 27/02/2014

Proponente: Ditte insediate nella zona artigianale di Ginestra Fiorentina

Sintesi dell'osservazione:

Si tratta di una osservazione di carattere generale anche se presentata dalle aziende insediate a Ginestra Fiorentina. L'osservazione è volta a far introdurre nelle norme del piano elementi di maggior chiarezza in relazione alle questioni sul rischio idraulico.

In particolare si chiede:

- a) di definire una disciplina transitoria che dia indicazioni di fattibilità (contenuto tipicamente del Regolamento urbanistico) per garantire l'attuabilità delle misure di salvaguardia del Piano strutturale laddove anticipano l'efficacia delle indicazioni sul rischio idraulico
- b) di chiarire, per le aree a pericolosità idraulica molto elevata I₄, a quali tipi di intervento di messa in sicurezza si riferisce l'art. 10 § 10.3 comma1 lett. c e se si intendono compresi anche gli interventi sull'edificato esistente (paratie, porte stagne ecc)
- c) di definire, per le aree a pericolosità idraulica molto elevata I₄, se, a norma dell'art. 10 § 10.3 comma1 lett. d, anche gli interventi sul patrimonio edilizio esistente siano vincolati al non aumento della pericolosità in altre aree
- d) di definire, per le aree a pericolosità idraulica molto elevata I₄, se le opere di messa in sicurezza indicate nell'art. 10 § 10.3 comma1 lett. f siano strutturali o anche di auto sicurezza
- e) di specificare, per le aree a pericolosità idraulica molto elevata I₄, se la graduale messa in sicurezza prevista dall'art. 10 § 10.3 comma1 lett. h possa essere attuata mediante interventi di auto sicurezza con paratie, porte stagne ecc. senza dover compensare i volumi sottratti
- f) di definire, per le aree a pericolosità idraulica molto elevata I₄, quali siano gli ulteriori interventi ammessi dall'art. 10 § 10.3 comma1 lett. m.

Controdeduzione all'osservazione**RESPINTA**

a) Occorre preliminarmente rilevare, come peraltro fa la stessa osservazione, che le norme a cui si fa riferimento sono in toto mutate dal DPGR 53/r del 2011, Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche.

Evidentemente le indicazioni contenute nell'art. 10 delle Norme della variante al Piano strutturale sono, in primis, rivolte al Regolamento urbanistico in quanto "le disposizioni del presente piano sono vincolanti per il Regolamento urbanistico ..."⁷⁵

È pur vero che, in ragione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 4 delle Norme, le classificazioni sulle pericolosità (geologica, idraulica, geomorfologia, sismica) trovano immediata efficacia. Seppure possa apparire ovvio preme precisare che una diversa

⁷⁵ Cfr. Norme, Art. 3

disposizione sarebbe risultata quanto mai inopportuna: pur conoscendo un rischio territoriale si sarebbero rinviate le conseguenti limitazioni alle trasformazioni territoriali in attesa di un piano operativo, il che sarebbe stato chiaramente illogico, oltre che compromissorio e potenzialmente lesivo della sicurezza.

Ciò nondimeno è pur vero che il citato Regolamento 53/r affida al Regolamento urbanistico (che deve infatti definire anche gli interventi ammessi) di definire le fattibilità degli interventi. Il quadro normativo, a pianificazione completata, appare tutt'altro che irragionevole se non fosse che la sempre più approfondita conoscenza dei rischi territoriali impone di rendere immediatamente efficaci le pericolosità conosciute, anche nelle more della definizione di interventi ammessi e loro fattibilità.

In pratica il Piano strutturale chiede di non far finta di non conoscere certe pericolosità anche nelle more della definizione delle fattibilità; ciò è anche suggerito dal fatto che il Comune di Lastra a Signa ha già un Regolamento urbanistico vigente che prevede determinati interventi, molti dei quali non trovano alcun impedimento legato alla presente variante. Questo per precisa scelta di pianificazione: si sarebbe altrimenti potuto sospendere la fattibilità di molti interventi previsti dal Regolamento urbanistico vigente in attesa di definirne la fattibilità col prossimo regolamento. Invece la variante prevede poche misure di salvaguardia chiarendo anzi che "non vengono definite ulteriori salvaguardie in considerazione della sostanziale continuità di contenuti del presente piano con quello tuttora vigente"⁷⁶.

Per dare coerenza e concreta applicabilità alle misure di salvaguardia, laddove per i motivi sopra spiegati "anticipano" l'efficacia delle nuove pericolosità, è stata data una generale indicazione secondo la quale "le norme relative all'invariante *struttura fisica del suolo e sottosuolo* di cui agli artt. da 7 a 10 delle presenti norme **se e in quanto riferibili agli interventi** (diretti o soggetti a piani attuativi o a piani complessi di intervento) realizzabili in base al vigente Regolamento urbanistico e sue varianti"⁷⁷.

Siamo, di fatto, di fronte a un apparato normativo che, se a regime troverà piena definizione nel Regolamento urbanistico, in questa fase transitoria di "salvaguardia" richiede un maggiore sforzo per una corretta applicazione improntata a comprenderne ed attuarne la ratio.

Venendo alle altre richieste puntuali:

b) La norma di cui si tratta si riferisce a tutti gli interventi di messa in sicurezza e non pare necessario specificarlo.

c) La norma a cui si fa riferimento (Art. 10 § 10.3 capoverso 1 punto d) ha come specifico soggetto "gli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica" così come impone il DPGR 53/r del 2011 e non anche la ristrutturazione edilizia, manutenzione, restauro ecc.. Anche per questa richiesta non si ritiene quindi necessario introdurre alcun chiarimento nella norma.

d) L'Art. 10 § 10.3 comma 1 lett. f a cui ci si riferisce è evidentemente la prosecuzione dei punti precedenti, il cui soggetto sono "gli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica". Dunque gli interventi di messa in sicurezza ad essi correlati non possono che essere "strutturali" eccezion fatta per quelli all'interno "delle aree edificate" per i quali sono sufficienti adeguati sistemi di auto-sicurezza. Anche in questo caso non si ritiene di dover introdurre una specificazione ad hoc.

e) La graduale messa in sicurezza prescritta dall'art. 10 § 10.3 comma 1 lett. h deve trovare la propria attuazione in base agli interventi che si vanno a realizzare. Sarà quindi il tipo di

⁷⁶ Cfr. Norme, Art. 4

⁷⁷ Ibidem

intervento (secondo quanto indicato ai punti precedenti quello in trattazione) a richiedere interventi di tipo "strutturale" o di "auto-sicurezza". Non è quindi necessaria l'introduzione di alcuna ulteriore indicazione nell'apparato normativo.

f) L'art. 10 § 10.3 comma 1 lett. m è da leggersi con i criteri enunciati nella controdeduzione al punto a). Costituisce norma di carattere generale che fa salvi tutti quegli interventi la cui "natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità". Una elencazione puntuale sarebbe, oltre che impossibile, quanto mai inopportuna: un elenco di interventi (visti nell'ottica della riduzione del rischio idraulico) non potrà mai essere esaustivo con l'ovvio rischio di arrivare a dover impedire interventi palesemente influenti sul rischio idraulico solo perché non contemplati nell'elenco di cui si chiede l'introduzione. Il che striderebbe, oltre che col buonsenso, con la ratio stessa delle norme finalizzate alla riduzione del rischio idraulico e non all'impedimento irragionevole a interventi edilizi di nessuna rilevanza sugli aspetti trattati.

OSSERVAZIONE N. 31

Prot. 3133 del 27/02/2014

Proponente: dott. Agr. Zammarchi Luca

Sintesi dell'osservazione:

a) Si tratta di una osservazione di carattere generale mossa dalla considerazione che non tutti i boschi rappresentati nella Tav. 4 - Uso del suolo abbiano le valenze riconosciute all'invariante strutturale "Prestazione ecologica, microclimatica, idrogeologica, ricreativa e di riserva produttiva dei boschi" e che, quindi, l'inclusione di tutti i boschi nel sub-sistema delle aree boscate, facente parte del sistema del territorio a elevata valenza ecologica, sia inappropriata.

Si chiede quindi:

- una diversa formulazione dell'art. 11 – Boschi delle Norme di piano
- l'aggiunta di un ipotetico art. 11 bis - Aree boscate di recente formazione nelle Norme di piano
- la correzione dell'art. 23 – Sistema del territorio aperto delle norme
- la correzione dell'art. 24 § 24.1 – Sub-sistema delle aree boscate.

b) Inoltre, sulla base dell'osservazione dei dati del censimento generale dell'agricoltura (non disponibili quando è stato redatto il piano), l'osservazione evidenzia come la superficie agricola utilizzata sia molto diminuita. In relazione a questo dato di fatto, e con la finalità di garantire il presidio del territorio auspicato dal piano, si propone di modificare l'art. 19 – Rete produttiva agricola e l'art. 23 - Sistema del territorio aperto nel senso di riconoscere come funzionali allo scopo anche attività extra-agricole pur garantendone la compatibilità con le esigenze di tutela del paesaggio e degli altri valori riconosciuti dal piano.

Controdeduzione all'osservazione

A) PARZIALMENTE ACCOLTA

B) ACCOLTA

a) Pare preliminarmente opportuno porre alcune considerazioni come base di partenza per la trattazione dell'osservazione nella parte relativa ai boschi.

Il Piano strutturale riconosce come elemento di invarianza "la prestazione ecologica, microclimatica, idrogeologica, ricreativa e di riserva produttiva dei boschi"⁷⁸ intendendo per tali "quelli così definiti dalla Legge forestale della Toscana"⁷⁹. Dunque è chiaro che l'art. 11 delle norme riguardi tutti i boschi (secondo la definizione di legge) ma intenda tutelarne solo le eventuali "prestazioni" ritenute meritevoli.

Di contro l'art. 24 § 24.1 riguarda solo le aree che la Tav. 8 – Articolazioni del territorio, include nel sub-sistema delle aree boscate.

La sostanziale identità quantitativa tra le aree rilevate come bosco (nella Tav. 4 Uso del suolo) e quelle poi incluse nel relativo sub-sistema è determinata dalla difficoltà di valutare

⁷⁸ Cfr. Norme, Art. 11

⁷⁹ Ibidem

per ciascuna di esse se avessero o meno le prestazioni oggetto di invarianza e può aver generato qualche perplessità oggetto, infatti, di molteplici osservazioni.

Come noto anche la sola identificazione dei boschi ha generato, nel tempo, non pochi problemi anche in considerazione del fatto che i boschi sono soggetti ex lege a vincolo paesaggistico e vincolo idrogeologico. Peraltro la natura ricognitiva e non costitutiva delle numerosissime carte⁸⁰ che rappresentano le aree boscate non sempre è stata compresa, generando nel tempo non poche incertezze che hanno impegnato la Magistratura amministrativa un po' in tutta Italia.

Questo solo per ricordare come tale complesso e annoso tema sia stato affrontato con la più volte espressa volontà di fare chiarezza sulla valenza ricognitiva delle carte: ciò con due principali obiettivi:

- applicare la vincolistica alle aree veramente boscate e non a quelle segnalate come tali su qualche carta
- preservare gli elementi meritevoli di essere preservati e inclusi tra le invarianti di piano, peraltro riconoscendo che "l'abbandono di suoli coltivabili determina una crescita delle aree coperte da boschi: questo fenomeno, ..., non è privo di implicazioni ecologiche negative, legate principalmente alla perdita di *habitat* aperti semi-naturali nonché alla regimazione delle acque superficiali"⁸¹.

È dunque nell'ottica della chiarezza amministrativa che molto rilievo è stato dato al tema. E per questo è stata introdotta una misura che, anche a regime, consentirà di evitare alcune delle storture che la gestione del territorio ha evidenziato dalla Legge Galasso in poi.

È infatti previsto che "qualora venga documentato che un'area, o porzione di essa, non è coperta da boschi e non sia stata oggetto di disboscamento non autorizzato, si applicano le norme dell'area immediatamente contermina se appartenente al sistema del territorio aperto; se l'area contermina appartiene, invece, al sistema degli insediamenti tali aree si considerano appartenenti al sub-sistema delle aree di frangia"⁸².

Questa direttiva permette (finalmente) una gestione dinamica del bosco così come lo è il bosco stesso, difficilmente confinabile in amovibili perimetri e zonizzazioni.

Dunque l'osservazione proposta ha permesso una più approfondita analisi sugli elementi di invarianza che il piano intende preservare. Se quanto detto risolve infatti il regime vincolistico proprio dei boschi, altrettanto non si può dire per i valori che il piano riconosce ai boschi stessi ovvero la loro "prestazione ecologica, microclimatica, idrogeologica, ricreativa e di riserva produttiva".

È infatti condivisibile l'assunto secondo cui non tutte le aree che la legge definisce boscate (e che la Tav. 4 Uso del suolo rappresenta come tali) siano rilevanti ai fini di cui il piano si occupa; anzi, lo stesso piano, come detto, riconosce le implicazioni negative dei boschi derivanti dall'abbandono dei suoli agricoli.

Affinché dunque si contribuisca a chiarire che non è intenzione del piano sostenere l'equazione "bosco ex lege" = "prestazione ecologica, microclimatica, idrogeologica, ricreativa e di riserva produttiva", si ritiene opportuno accogliere l'osservazione nella parte riferita al tema che ci occupa apportando alcune correzioni alle Norme, prevedendo essenzialmente:

- una procedura a regime per il riconoscimento o meno delle valenze di una determinata area boscata tali da farla ritenere o meno elemento di invarianza

⁸⁰ Basti pensare che esistono carte di uso del suolo redatte dalla Regione, dalla Provincia, dal Comune; carte delle aree vincolate ex lege (la ex Galasso) a varie scale e di varie provenienze.

⁸¹ Cfr. Relazione, § 6.5

⁸² Cfr. Norme, Art. 24 § 24.1

- la possibilità per il Regolamento urbanistico di distinguere i boschi privi delle valenze di cui sopra e di definire discipline ad hoc.

b) Quanto al secondo punto dell'osservazione, premesso che le norme di dettaglio sulle attività ammesse in zona agricola sono argomento del Regolamento urbanistico, si evidenzia come l'art. 19 delle Norme della variante adottata già stabilissero che "il Regolamento urbanistico promuove lo sviluppo delle produzioni agricole strutturate o informali, nel rispetto delle indicazioni contenute nelle leggi regionali e nei regolamenti sovraordinati in materia". E in effetti la legge regionale già fa riferimento alle attività compatibili con le zone agricole anche se non propriamente agricole.

Ma, condividendo molte delle considerazioni contenute nell'osservazione, si ritiene comunque opportuno integrare l'art. 19 delle norme con specifici riferimenti a "funzioni e settori produttivi complementari all'attività agricola funzionali al presidio territoriale e rispettosi del territorio e delle invarianti strutturali" demandando comunque al Regolamento urbanistico la disciplina di dettaglio.

Modifiche apportate

Vengono modificati gli artt. 11, 19, 23 e 24 §24.1 delle Norme.

OSSERVAZIONE N. 32

Prot. 3134 del 27/02/2014

Proponente: Zammarchi Luca, Zammarchi Annalisa, Zammarchi Leonardo

Sintesi dell'osservazione:

In località La Guardiania:

- a) in relazione a una viabilità indicata dal piano come "viabilità storica" che da via Castracane fiancheggia la Villa Cappiardi e si ricongiunge con Villa Morelli e via Traccoleria si chiede che la stessa venga esclusa dalle viabilità storiche in toto o almeno nel tratto che da via Traccoleria conduce al corso d'acqua di fondovalle
- b) in relazione ai terreni intorno a Villa Cappiardi e in fregio a via Castracane e a via Leonardo da Vinci si chiede che vengano inclusi nel sub-sistema delle aree di frangia di cui hanno tutte le caratteristiche.

Controdeduzione all'osservazione**A) RESPINTA****B) ACCOLTA**

In riferimento alla viabilità storica l'osservazione è supportata da ampia documentazione aerofotografica e cartografica dalla quale risulta che parte di tale viabilità non è più esistente da alcune decine di anni principalmente per l'abbandono del tratto più prossimo a via Traccoleria.

Non vi è però dubbio che tale viabilità fosse esistente e risulta chiaramente rappresentata anche nel Catasto Leopoldino (cfr. immagine sotto riportata).

Ma l'attuale esistenza della viabilità non è elemento necessario al riconoscimento del suo valore testimoniale e identitario (riconosciuto come invariante dal piano) atteso che "tali infrastrutture sono **generalmente** ancora presenti nell'attuale sistema della mobilità"⁸³.

Dunque togliere quel tratto dalla viabilità classificata come storica colliderebbe con uno degli obiettivi programmatici della variante emersi dal processo partecipativo secondo il quale è strategico *"il miglioramento della percorribilità fra i borghi, le frazioni e le diverse risorse del territorio attraverso una rete di mobilità dolce ..., in una visione di sviluppo territoriale, che si intreccia al rilancio di un'economia che ha come obiettivo la valorizzazione delle risorse paesistiche, culturali, artistiche, ..."*⁸⁴

L'osservazione relativa alla viabilità storica non può quindi trovare accoglimento per i motivi suesposti.

Per quanto riguarda, invece, la seconda parte dell'osservazione, emerge dalla documentazione prodotta una analisi approfondita dell'attuale stato dei terreni interessati tale da far ritenere che quell'area abbia in effetti assunto i caratteri che identificano le aree di frangia.

"Si nota, ..., la presenza di una fascia cuscinetto tra città e campagna. E' una fascia in cui l'agricoltura è per lo più condotta in forma amatoriale e sono presenti dei brani di città che

⁸³ Cfr. Norme, Art. 14

⁸⁴ Cfr. Relazione, §1.2

hanno invaso il sistema agricolo. Si è comunque ritenuto che il piano dovesse farsene carico individuandole come "aree di frangia" che sono parte del sistema del territorio aperto ma in cui la campagna non ha tutti i propri tratti distintivi."⁸⁵
Si ritiene quindi che questa seconda parte dell'osservazione debba essere accolta.

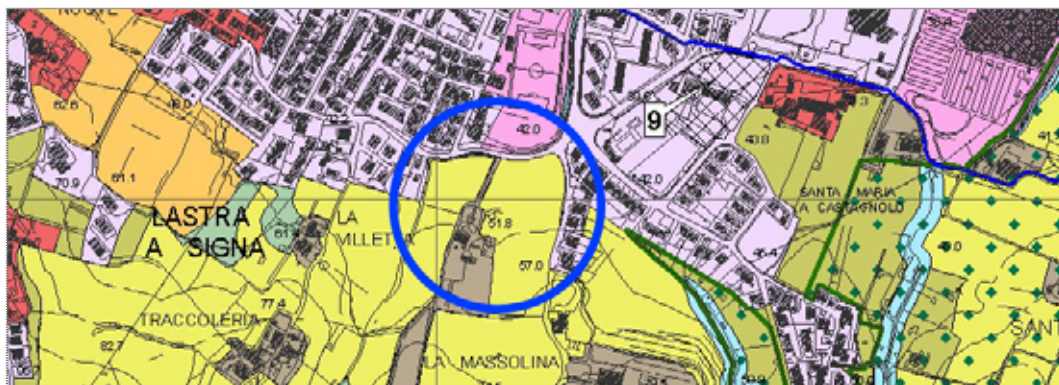


Catasto Leopoldino

Modifiche apportate

Viene modificata la Tav. 8 come da immagini sotto riportate.

⁸⁵ Cfr. Relazione, § 5.3



Tav. 8 – adozione



Tav. 8 – approvazione

OSSERVAZIONE N. 33

Prot. 3135 del 27/02/2014

Proponente: Faggioli Alessandro

Sintesi dell'osservazione:

In località Ginestra Fiorentina, per un terreno identificato nel foglio di mappa 43 dalla particella 289, si chiede che, nell'ipotesi in cui dovessero trovare conferma le limitazioni contenute nell'art. 37 c. 9 lett. b (la superficie minima di 500 mq per i lotti edificati ndr.), sia modificato il perimetro dell'ambito urbanizzato conformemente a quanto previsto per la porzione opposta all'area ex impianto carburanti (descritta come particella 511 che però risulta inesistente).

Controdeduzione all'osservazione**PARZIALMENTE ACCOLTA**

L'osservazione è supportata da un quadro argomentativo che può essere così sintetizzato:

- il Sig. Faggioli è proprietario di un terreno che il Regolamento urbanistico include, in parte, in zona ad assetto compiuto prevalentemente residenziale B1b a media densità
- in base all'art. 37 c. 9 lett. b delle Norme del Regolamento urbanistico è possibile costruire nuovi edifici solo su lotti che abbiano superficie fondiaria non inferiore a 500 mq, superficie che il lotto di cui si tratta non raggiunge
- nella variante al Piano strutturale, Tavv. 4 e 8, per la vicina area già occupata da un distributore carburanti, è stato rivisto il perimetro rispetto al vigente Piano strutturale
- senza apparente giustificazione l'area speculare alla sua (quella identificata dalla particella 511), rispetto all'ex distributore, è inclusa in zona B1b per una profondità ben maggiore
- se l'area oggetto di osservazione fosse ricondotta alla stessa profondità, una volta che il Regolamento urbanistico si sarà allineato a tali previsioni, il lotto dell'osservante diventerebbe a tutti gli effetti edificabile anche nell'ipotesi fosse mantenuta la previsione di "lotto minimo" di 500 mq
- quindi viene chiesto, per l'ipotesi in cui dovessero trovare conferma le limitazioni contenute nell'art. 37, comma 9, lett. b) delle norme del Regolamento urbanistico, di estendere la profondità del perimetro dell'ambito urbanizzato e del sub-sistema delle aree ad assetto compiuto per la particella 289 allineandolo alla previsione relativa alla particella 511 o in misura tale da garantire il raggiungimento dei limiti dimensionali richiesti dal vigente Regolamento urbanistico per la sua effettiva edificazione.

In via preliminare preme fare alcune precisazioni:

- La particella 511 non esiste (risulta soppressa). È comunque chiaro a quale terreno ci si riferisca nell'osservazione e quindi ciò non impedisce la trattazione nel merito.
- La presente variante riguarda esclusivamente il Piano strutturale; sfugge quindi il senso di subordinare una richiesta all'ipotesi in cui dovessero trovare conferma le limitazioni contenute nell'art. 37, comma 9, lett. b) delle norme del Regolamento urbanistico atteso che, ovviamente, non è dato sapersi se tali "limitazioni" troveranno o meno conferma.

- Sfugge inoltre il senso dell'affermazione che senza apparente giustificazione l'area speculare alla sua (quella identificata dalla particella 511), rispetto all'ex distributore, è inclusa in zona B1b per una profondità ben maggiore. Sorvolando sull'inesistenza della p.lla 511 ci limiteremo a far notare che il Piano strutturale non include alcuna area in zona B1b (classificazione questa che, al più ha compiuto il Regolamento urbanistico vigente e, forse, compirà il prossimo Ru). Peraltro la profondità della fascia inclusa nel sub-sistema delle aree ad assetto compiuto nella variante al Piano strutturale, per quanto si possa apprezzare in scala 1:10.000, pare, se non uguale, leggermente a "vantaggio" dell'osservante.

- Infine, ma non certo in termini di importanza, pare opportuno ricordare che nel sub-sistema delle aree ad assetto compiuto "il Regolamento urbanistico può disciplinare ... gli interventi finalizzati a migliorare l'abitabilità urbana, intendendo per tale la fruibilità delle dotazioni di servizi sia in senso quantitativo che qualitativo. A tal fine, il Regolamento urbanistico può prevedere interventi che comportino la trasformazione e la rigenerazione urbana, il completamento dell'edificato che, attraverso pratiche di perequazione e/o di compensazione urbanistica, rendano sostenibile l'integrazione della città pubblica"⁸⁶. Dunque il completamento dell'edificato è solo una delle possibilità che il piano riconosce al prossimo Regolamento urbanistico.

Nel merito della richiesta fatta preme precisare che il terreno oggetto della presente osservazione è immediatamente limitrofo a quello (peraltro qui più volte citato) in precedenza occupato da un distributore di carburanti. Per quell'area è stata presentata l'osservazione n. 39 la cui controdeduzione si intende qui richiamata per le parti che interessano.

Anche in conseguenza del parziale accoglimento della stessa si è dovuto porre nuovamente l'attenzione sul disegno dell'intera area verificando che l'area in oggetto viene inclusa, in parte, all'interno del territorio urbanizzato per la sua contiguità con due aree il cui suolo è già impegnato e per la sua ridotta dimensione non sufficiente, secondo il pianificatore, a costituire quella soluzione di continuità che ne avrebbe determinato l'inserimento nel territorio rurale.

Inoltre il disegno della variante al Piano strutturale è stato redatto basandosi il più possibile su elementi morfologici che la CTR rappresenta ed è stato improntato, tra i molti principi indicati nella documentazione, anche a garantire qualità degli insediamenti sotto forma di "abitabilità urbana"⁸⁷.

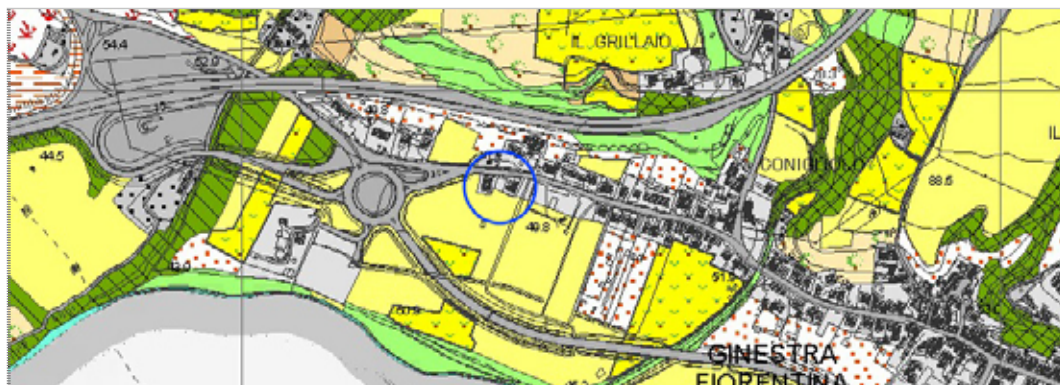
Per questi motivi, e proprio con la finalità di garantire l'incremento della qualità degli insediamenti attraverso una "regolarizzazione" del disegno del piano, il perimetro tra territorio urbanizzato e territorio aperto viene reso più lineare.

Modifiche apportate

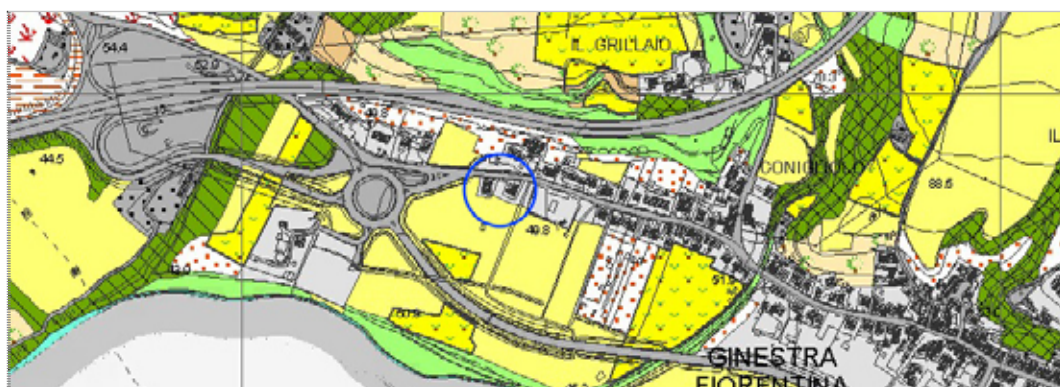
Vengono modificate la Tavv. 4 e 8 come da immagini sotto riportate.

⁸⁶ Cfr. Norme, Art. 22 § 22.1

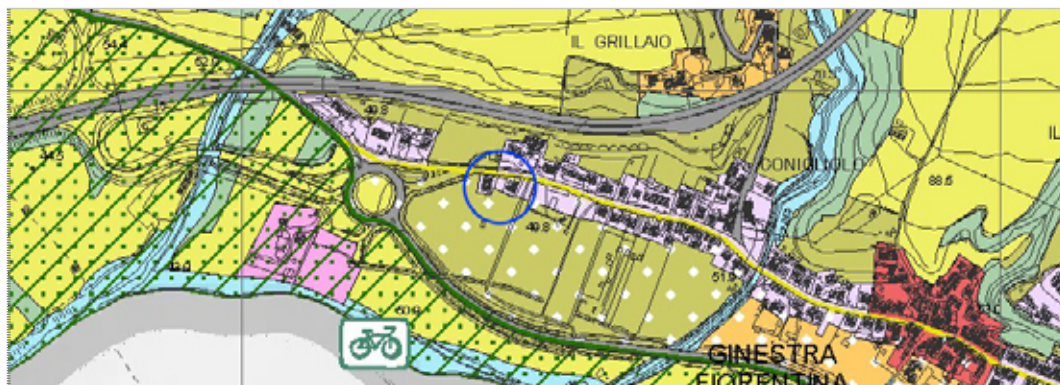
⁸⁷ Cfr. Relazione, § 5.6



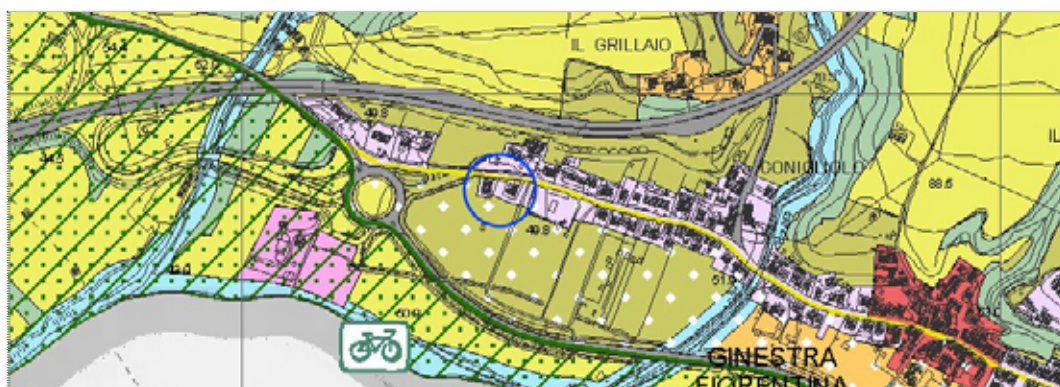
Tav. 4 - adozione



Tav. 4 - approvazione



Tav. 8 – adozione



Tav. 8 - approvazione

OSSERVAZIONE N. 34

Prot. 3137 del 27/02/2014

Proponente: Baccani Anna, Pasquali Antonella, Pasquali Franca

Sintesi dell'osservazione:

In riferimento all'area critica n. 14, posta in località Ginestra Fiorentina e identificata nel foglio di mappa 44 dalla particella 219 (C.F.) e da porzione della 1156 (C.T.) si chiede:

- a) il declassamento della strada a monte dell'area da viabilità esistente a viottola interpodereale e la possibilità di un suo spostamento
- b) la possibilità di abbattere i pini esistenti lungo la via Chiantigiana e la loro eventuale sostituzione con specie più idonee
- c) di specificare l'utilizzazione della superficie da destinare a servizi sulla scheda n. 18 del Regolamento urbanistico
- d) la possibilità di sfoltire e arretrare l'esistente pineta a monte.

Controdeduzione all'osservazione

- A) NON PERTINENTE
- B) NON PERTINENTE
- C) NON PERTINENTE
- D) ACCOLTA

In riferimento alla classificazione della strada a monte dell'area critica n. 14 (ex 18) quale "strade, ferrovie, infrastrutture tecniche e loro pertinenze" nella Tav. 4 Uso del suolo preme chiarire che tale elaborato è parte del quadro conoscitivo ed ha quindi valenza ricognitiva e non costitutiva⁸⁸. Ciò determina il fatto che tale indicazione prescinde dalla natura (pubblica/privata, comunale/vicinale, aperta al pubblico transito o meno) giuridica della strada stessa. La stessa, peraltro, non appartiene alla rete della viabilità storica e non costituisce quindi elemento di invarianza. Il Regolamento urbanistico potrà quindi prevederne, laddove opportuno e necessario, lo spostamento verso monte. In tal senso nessuna indicazione della variante al Piano strutturale può ritenersi in contrasto con questa richiesta, ma appartenendo il suo ambito di interesse al Ru la stessa risulta non pertinente. Le richieste di cui ai punti b) e c) si riferiscono alla scheda-norma attualmente indicata col numero 18 allegata al Regolamento urbanistico. Per questo devono ritenersi non pertinenti in sede di variante al Piano strutturale.

Relativamente all'area boscata posta a monte dell'area critica n. 14 si evidenzia che uno sfoltimento e un arretramento non è precluso da alcuna norma del piano. Infatti costituisce invariante strutturale del piano "la prestazione ecologica, microclimatica, idrogeologica, ricreativa e di riserva produttiva dei boschi"⁸⁹ e non la sua densità e estensione che, nel rispetto di ogni norma relativa ai boschi (e in particolare della L.R. 39/2000 e del relativo regolamento di attuazione) possono essere modificate laddove si rispettino gli elementi di invarianza sopra indicati.

⁸⁸ Cfr. Norme, Art. 2

⁸⁹ Cfr. Norme, Art. 11

OSSERVAZIONE N. 35

Prot. 3142 del 27/02/2014

Proponente: Giani Gustavo, Giani Luisa, Giani Raffaella

Sintesi dell'osservazione:

In località La Luna, per i terreni identificati nel foglio di mappa 36 dalle particelle 104 (vari subalterni), 324, 297, 296 si chiede che gli stessi vengano ricompresi all'interno del territorio urbanizzato come nel vigente Piano strutturale.

Controdeduzione all'osservazione

PARZIALMENTE ACCOLTA

L'osservazione muove dalle considerazioni di seguito sintetizzate:

- la Tav. 4 – Uso del suolo, rappresenterebbe l'area come appartenente agli "ambiti urbanizzati e nuclei di interesse storico" e tale rappresentazione non troverebbe conferma nella Tav. 8 Articolazioni del territorio;
- l'area, già dal 1994, rientra all'interno del centro abitato
- il vigente piano strutturale e regolamento urbanistico inseriscono l'area all'interno del territorio urbanizzato.

Occorre preliminarmente rilevare che la Tav. 4 – Uso del suolo (che comunque è parte del quadro conoscitivo ed ha quindi valenza ricognitiva e non costitutiva⁹⁰) classifica l'area solo in parte come "ambiti urbanizzati e nuclei di interesse storico" mentre la parte poi esclusa dal territorio urbanizzato è classificata come "pertinenze e edificato sparso", che è cosa sostanzialmente diversa. Dunque nessuna discrepanza si rileva tra l'osservazione dell'attuale uso del suolo e le previsioni di piano.

Inoltre l'inclusione dell'area all'interno del centro abitato a cui si fa riferimento è compiuta ai sensi del Codice della strada che ha le finalità dallo stesso sancite e in primis la sicurezza delle persone nella circolazione stradale⁹¹. Non c'è, e non potrebbe esserci viste le diverse finalità, alcuna consequenzialità tra la definizione del centro abitato e le scelte pianificatorie che sono informate dai criteri e dai principi enunciati nel piano stesso.

Nel merito della richiesta fatta preme precisare che la variante al Piano strutturale si fonda sul condiviso⁹² principio secondo cui "persegue la riduzione del nuovo impegno di suolo. Per questo non sono previsti interventi che determinino *nuovo impegno di suolo* in aree esterne al territorio urbanizzato"⁹³.

Il territorio urbanizzato è definito come "quello costituito dai centri storici urbani, dalle aree edificate senza significative soluzioni di continuità e qualsiasi sia la loro destinazione

⁹⁰ Cfr. Norme, Art. 2

⁹¹ Cfr. Codice della strada, Art. 1

⁹² Cfr. Del. G.C. N. 61 del 07/06/2012 "Processo di partecipazione in supporto alla variante al piano strutturale vigente denominato ' Percorso comune ': presa d'atto della conclusione della 1^ fase del processo ed approvazione degli esiti"

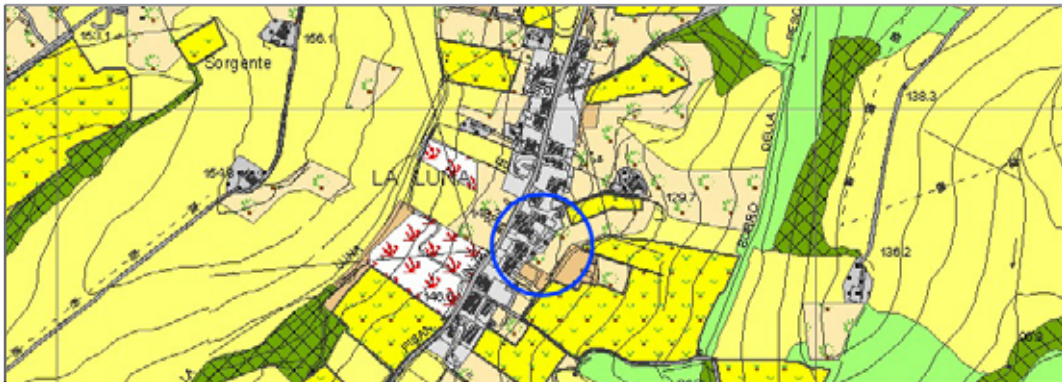
⁹³ Cfr. Norme, Art. 33

d'uso"⁹⁴. L'area oggetto dell'osservazione, per la parte già destinata a Verde di rispetto dal vigente Regolamento urbanistico, non è edificata e risulta quindi coerente la nuova previsione adottata. L'altra porzione, quella più vicina all'edificato, da una più attenta analisi anche dei titoli abilitativi, risulta interessata da una autorimessa interrata (correttamente coperta con sistemazione a verde il che ha indotto in errore nella interpretazione delle foto aeree). Per quella porzione si ritiene di dover accogliere l'osservazione presentata.

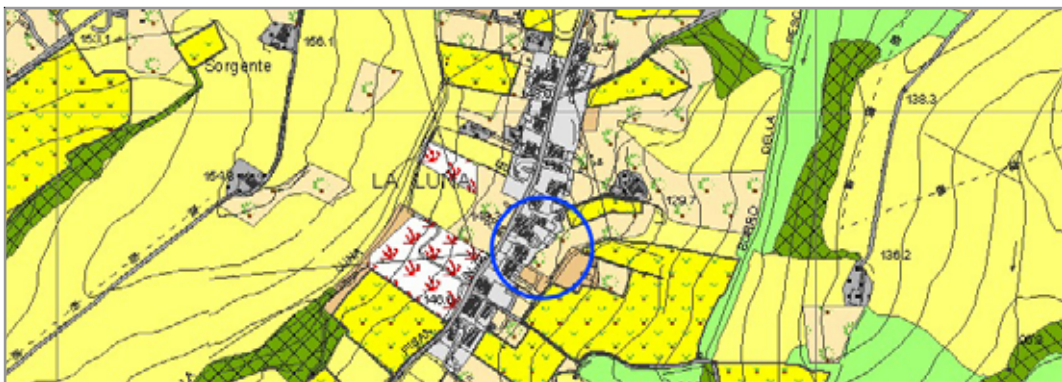
Infine la previgente previsione urbanistica (che a livello di Piano strutturale includeva l'area nel sub-sistema insediativo ad assetto compiuto) non costituisce sufficiente argomentazione per determinare la reiterazione di tale previsione atteso che le scelte pianificatorie sull'area trovano ampia motivazione e giustificazione nei criteri generali ampiamente trattati nella Relazione generale e nelle Norme del piano.

Modifiche apportate:

Vengono modificate le Tavv. 4 e 8 come da figure sotto riportate.



Tav. 4 – adozione



Tav. 4 - approvazione

⁹⁴ Cfr. Norme, Art. 22



Tav. 8 – adozione



Tav. 8 - approvazione

OSSERVAZIONE N. 36

Prot. 3143 del 27/02/2014

Proponente: Pandolfi Luca

Sintesi dell'osservazione:

In località Ginestra Fiorentina, per il terreno identificato nel foglio di mappa 44 dalle particelle 333, 332, 327 si chiede di ridefinire la delimitazione dell'area appartenente al sub-sistema delle aree ad assetto compiuto.

Controdeduzione all'osservazione**RESPINTA**

Premesso che dall'osservazione presentata non emerge con chiarezza come si chiede di definire la perimetrazione delle aree incluse nel sub-sistema ad assetto compiuto, si rileva che, se la richiesta si riferisse a una miglior individuazione dell'area da includere nel territorio urbanizzato questo potrebbe trovare soluzione in sede di redazione del Regolamento urbanistico atteso che "nel rispetto dei principi e delle direttive del piano nonché delle sue invarianti strutturali, nella redazione del Regolamento urbanistico sono consentite limitate modifiche finalizzate a una più corretta individuazione dei perimetri, in funzione di variazioni nel frattempo intervenute, di più accurata lettura o di variazione della base cartografica, di più approfondite analisi senza che ciò determini variante al Piano strutturale. In tal caso il Regolamento urbanistico deve evidenziare la coerenza sostanziale con le previsioni del piano."⁹⁵

Laddove, invece, la osservazione intendesse chiedere una ulteriore significativa espansione dell'area ad assetto compiuto occorre ricordare come la variante al Piano strutturale si fonda sul condiviso⁹⁶ principio secondo cui "persegue la riduzione del nuovo impegno di suolo. Per questo non sono previsti interventi che determinino *nuovo impegno di suolo* in aree esterne al territorio urbanizzato"⁹⁷.

Il territorio urbanizzato, nel rispetto di tale principio, è definito come "quello costituito dai centri storici urbani, dalle aree edificate senza significative soluzioni di continuità e qualsiasi sia la loro destinazione d'uso"⁹⁸. Il terreno oggetto dell'osservazione, pur essendo adiacente ad un'area edificata, è esterno ad essa; pare evidente che la sola vicinanza al territorio urbanizzato non può comportare alcun automatismo di estensione della previsione; altrimenti la sola presenza di un insediamento ne determinerebbe la perenne crescita, di piano in piano, data la sola vicinanza fisica dei terreni ad esso circostanti il che non ha alcuna ragionevolezza rispetto ai principi della pianificazione.

⁹⁵ Cfr. Norme, Art. 3 come modificato in accoglimento dell'osservazione n. 2

⁹⁶ Cfr. Del. G.C. N. 61 del 07/06/2012 "Processo di partecipazione in supporto alla variante al piano strutturale vigente denominato ' Percorso comune ': presa d'atto della conclusione della 1^ fase del processo ed approvazione degli esiti"

⁹⁷ Cfr. Norme, Art. 33

⁹⁸ Cfr. Norme, Art. 22

D'altro canto "l'approccio della variante al Piano strutturale verso le attività produttive è ... quello di favorire il mantenimento delle attività esistenti prevedendo, dove possibile, eventuali ampliamenti"⁹⁹

Dunque in sede di Regolamento urbanistico potrà essere prevista una disciplina coerente con tale approccio.

⁹⁹ Cfr. Relazione, § 6.9

OSSERVAZIONE N. 37

Prot. 3144 del 27/02/2014

Proponente: Gruppo consiliare "Rifondazione comunista – Lastra da vivere"

Sintesi dell'osservazione:

L'osservazione, che ha carattere generale, punta a far introdurre nel Piano strutturale una specifica previsione circa:

- a) l'abitabilità urbana in riferimento alla via Livornese una volta "alleggerita" del traffico di attraversamento;
- b) la possibilità di recepire una eventuale previsione di scuola per l'istruzione secondaria nella localizzazione che la Provincia di Firenze dovesse definire.

Controdeduzione all'osservazione**ACCOLTA**

L'ampio concetto di abitabilità urbana, che il piano ha introdotto tra le sue strategie, ha esattamente la finalità indicata nell'osservazione: *"Abitabilità significa ... stare a proprio agio in un posto privato o pubblico che sia, goderne le dotazioni e le prerogative prescindendo dalle ragioni dell'esserci. Se si abita non si è stranieri, né estranei; ne consegue la possibilità di stabilire un contatto soggettivamente e emotivamente significativo con lo spazio occupato, assai rilevante per i riflessi che ciò può avere sulla stessa manutenzione del territorio."*¹⁰⁰

Dunque introdurre l'indirizzo della riqualificazione di via Livornese è perfettamente in linea con i principi espressi nel piano.

Come indicato nell'osservazione la previsione di aree per l'istruzione secondaria sono in capo alla Provincia che, nel PTC 2013, non ne ha previste a Lastra a Signa. Condividendo comunque la finalità dell'osservazione si ritiene opportuno introdurre un indirizzo in tal senso.

Modifiche apportate

Viene integrato il § 5.6 della Relazione generale.

¹⁰⁰ Cfr. Relazione, § 5.6

OSSERVAZIONE N. 38

Prot. 3149 del 27/02/2014

Proponente: Geom. Sandro Fois

Sintesi dell'osservazione:

In considerazione dei nuovi studi sul rischio idraulico che limitano la possibilità di interventi edilizi e nella convinzione che sia necessario individuare altre aree ove poter realizzare piccoli interventi o limitati corpi di fabbrica residenziali si chiede:

- a) di cassare la seguente frase dal §6.3 della Relazione: "Questo comunque non toglie che la riconduzione delle aree in oggetto da un assetto indefinito ad un assetto definito attraverso la determinazione di regole di trasformazione precise e coordinate possa ridefinire parti del sub-sistema come zona omogenea E, e pertanto destinarla ad usi agricoli"
- b) di eliminare dalla Tav. 8 alcune (puntualmente specificate nelle osservazioni) zone di frangia e di includerle nel territorio urbanizzato.

Controdeduzione all'osservazione

RESPINTA

Pare opportuno ricordare che la variante al Piano strutturale si fonda sul condiviso¹⁰¹ principio secondo cui "persegue la riduzione del nuovo impegno di suolo. Per questo non sono previsti interventi che determinino *nuovo impegno di suolo* in aree esterne al territorio urbanizzato"¹⁰².

Il territorio urbanizzato, nel rispetto di tale principio, è definito come "quello costituito dai centri storici urbani, dalle aree edificate senza significative soluzioni di continuità e qualsiasi sia la loro destinazione d'uso"¹⁰³. Le aree che l'osservazione indica come "ampiamente urbanizzate e quindi utilizzabili", pur essendo adiacenti ad aree edificate, sono esterne ad esse; pare evidente che la sola vicinanza al territorio urbanizzato non può comportare alcun automatismo di estensione della previsione; altrimenti la sola presenza di un insediamento ne determinerebbe la perenne crescita, di piano in piano, data la sola vicinanza fisica dei terreni ad esso circostanti il che non ha alcuna ragionevolezza rispetto ai principi della pianificazione.

Dunque la ipotesi secondo cui "si rende necessario individuare altre aree ove poter realizzare piccoli interventi o limitati corpi di fabbrica residenziali" non trova alcuna conferma nei principi ampiamente enunciati nel piano e oggetto di ampia trattazione negli elaborati dello stesso.

Inoltre, in relazione alla richiesta di cassare dal § 6.3 della Relazione la frase indicata nella sintesi della presente osservazione, preme rilevare come nelle aree ad assetto indefinito "la

¹⁰¹ Cfr. Del. G.C. N. 61 del 07/06/2012 "Processo di partecipazione in supporto alla variante al piano strutturale vigente denominato ' Percorso comune ': presa d'atto della conclusione della 1^ fase del processo ed approvazione degli esiti"

¹⁰² Cfr. Norme, Art. 33

¹⁰³ Cfr. Norme, Art. 22

morfologia non è chiaramente identificabile. Spesso sono presenti tessuti edificati, prevalentemente dagli anni cinquanta in poi, e spazi non edificati, in un'alternanza non determinata da regole che conferisce assetti incerti, confusi e disordinati¹⁰⁴ e "rappresentano quindi le parti di città maggiormente bisognose di interventi di riqualificazione urbana e di interventi comunque finalizzati a superare la mancanza di definizione e struttura. Il Regolamento urbanistico dovrà disciplinare quindi, per queste aree, tutti gli interventi necessari e opportuni a garantire queste finalità."¹⁰⁵

Oltre a non condividere la finalità dell'osservazione ("si rende necessario individuare altre aree ove poter realizzare piccoli interventi o limitati corpi di fabbrica residenziali"), peraltro non supportata da analisi demografiche e valutazioni come il piano, si ritiene che per dare compiutezza ad aree oggi ad assetto indefinito, precludere a priori la possibilità di una progettazione urbanistica che contempli anche eventuali zone agricole all'interno di un disegno organico con la finalità di "individuare altre aree ove poter realizzare piccoli interventi o limitati corpi di fabbrica residenziali" sia contrario ad ogni principio di buona pianificazione urbanistica del territorio. Questo anche, ma non solo, per il forte richiamo alla qualità urbana più che alla quantità (unico riferimento dell'osservazione) più volte enunciato nei documenti del piano.

¹⁰⁴ Cfr. Relazione, § 6.3

¹⁰⁵ Ibidem

OSSERVAZIONE N. 39

Prot. 3172 del 27/02/2014

Proponente: Bruno Cecchi S.p.a.

Sintesi dell'osservazione:

In località Ginestra Fiorentina, in riferimento al terreno identificato nel foglio di mappa 43 dalla particella 594, si chiede:

- a) che nella Tav. 8 – Articolazioni del territorio tutta l'area, e non solo una parte, sia ricompresa nel sub-sistema delle aree ad assetto compiuto
- b) che nella Tav. T14.2 sia modificato il perimetro della pericolosità idraulica I1 escludendone la piccola porzione ricadente nell'area di cui si tratta.

Controdeduzione all'osservazione

A) PARZIALMENTE ACCOLTA

B) RESPINTA

L'osservazione muove da una articolata argomentazione molto sinteticamente riconducibile ai seguenti punti:

- l'area era precedentemente occupata da una stazione di distribuzione carburanti ora smantellata
- è pendente una richiesta di permesso di costruire basata sulla asserita destinazione edificabile del vigente Piano strutturale e Regolamento urbanistico
- il nuovo perimetro introdotto "frustra le legittime aspettative e il legittimo affidamento della scrivente società"
- la morfologia dei luoghi è tale da non giustificare il nuovo perimetro introdotto con la variante al Piano strutturale
- la Tav. T14.2 della pericolosità idraulica rappresenta un andamento non strettamente coerente con la morfologia dell'area.

Preme in questa sede chiarire, in forma assai sintetica che:

- secondo la normativa relativa ai distributori di carburanti gli stessi costituiscono una infrastruttura compatibile con qualunque destinazione urbanistica salvo espressi divieti legati a limitate fattispecie. Dunque l'esistenza di un distributore di carburanti non determina di per sé alcun obbligo in capo all'Amministrazione di registrarne (urbanisticamente) l'esistenza imprimendo all'area una destinazione specifica o una previsione che la ricomprensione (secondo il linguaggio utilizzato nella presente variante) all'interno del territorio urbanizzato;
- la pendente richiesta di permesso di costruire, a prescindere dall'esito che la stessa avrà, non determina aspettative qualificate e non generiche in capo ai privati, quali quelle derivanti da pronunce giurisdizionali passate in giudicato oppure da accordi intervenuti con l'ente locale; non è quindi condivisibile l'asserzione secondo la quale il nuovo perimetro introdotto "frustra le legittime aspettative e il legittimo affidamento della scrivente società" atteso anche che le scelte dell'Amministrazione nell'adozione dello strumento urbanistico sono connotate da alta discrezionalità e non necessitano di specifica motivazione, essendo sufficiente il richiamo ai criteri tecnici di redazione del piano;

- d'altra parte la previgente previsione urbanistica (che a livello di Piano strutturale includeva l'area nel sub-sistema insediativo ad assetto compiuto) non costituisce sufficiente argomentazione per determinare, come per automatismo, la reiterazione di tale previsione atteso che le scelte pianificatorie sull'area possono trovare ampia motivazione e giustificazione nei criteri generali del piano;
- sulle previsioni del vigente Regolamento urbanistico (che qualificano l'area in "zona ad assetto compiuto prevalentemente residenziale" B1a con destinazione d'uso vincolante a "distributore di carburante") si omette ogni considerazione essendo non pertinente ai fini di valutare una osservazione ad una variante al Piano strutturale, che è atto autonomo e propedeutico, anche atteso che, come detto, le previgenti previsioni non determinano alcun automatismo di reiterazione;
- circa la mancata coerenza tra la morfologia attuale dei luoghi e il nuovo perimetro disegnato vale la pena approfondire l'argomento, non privo di fondamento.

La Tav. 4 – Uso del suolo registra come urbanizzata solo l'area che poi è stata inclusa nel sub-sistema delle aree ad assetto compiuto. La Tav. 4 fa parte del quadro conoscitivo che "costituisce l'insieme delle conoscenze che supporta, argomenta e indirizza le scelte del piano; costituisce un patrimonio sistematizzato di informazioni, ...(che ndr.) hanno valore ricognitivo e non costitutivo"¹⁰⁶. Va dato atto che, da una più attenta analisi, peraltro corroborata dalle previgenti previsioni urbanistiche (seppure, come detto, le stesse non siano vincolanti per le nuove scelte di piano), tutta l'area già occupata dal distributore carburanti sarebbe dovuta essere classificata come "ambito urbanizzato". Ciò avrebbe senz'altro indirizzato le scelte di piano nella direzione auspicata dall'osservante, atteso che l'inclusione di tutta l'area all'interno del territorio urbanizzato non determina ulteriore impegno di suolo in contrasto col condiviso¹⁰⁷ principio secondo cui il piano "persegue la riduzione del nuovo impegno di suolo."

Del resto è indiscutibile che:

- la volontà del pianificatore era quella di confermare sostanzialmente la precedente previsione del Piano strutturale: in caso contrario, infatti, la variazione non si sarebbe limitata alla piccola modifica di perimetro riscontrata;
- il disegno della variante al Piano strutturale è stato redatto basandosi il più possibile su elementi morfologici che la CTR rappresenta ed è stato improntato, tra i molti principi indicati nella documentazione, anche a garantire qualità degli insediamenti sotto forma di "abitabilità urbana"¹⁰⁸.

Per questi motivi, e con le specificazioni sopra riportate, si ritiene opportuno accogliere, limitatamente alla porzione di proprietà in precedenza occupata dal distributore carburanti, la prima parte dell'osservazione.

In relazione alla questione del rischio idraulico pare opportuno chiarire che:

- la Tav. T14.2, a cui l'osservazione fa riferimento, riguarda la pericolosità idraulica nello stato di progetto (lo indica la sigla SP nel nome della tavola). Si tratta, quindi, della pericolosità che il territorio presenterà ad opere di messa in sicurezza realizzate. Lo stesso problema di perimetrazione è comunque riscontrabile anche nelle tavole del rischio idraulico ante opere di messa in sicurezza e quindi le considerazioni che seguono sui principi utilizzati trovano la loro pertinenza comunque.

¹⁰⁶ Cfr. Norme, Art. 2

¹⁰⁷ Cfr. Del. G.C. N. 61 del 07/06/2012 "Processo di partecipazione in supporto alla variante al piano strutturale vigente denominato ' Percorso comune ': presa d'atto della conclusione della 1^ fase del processo ed approvazione degli esiti"

¹⁰⁸ Cfr. Relazione, § 5.6

- le carte di valutazione del rischio idraulico sono redatte in scala appropriata allo scopo di supportare le scelte urbanistiche; sono inoltre redatte con l'utilizzo di metodologie e appositi software descritti nell'apposita relazione idrologia – idraulica (Ro1) allegata alle indagini idrauliche. L'incongruenza rilevata è essenzialmente ascrivibile alla scala e alla dimensione del "pixel" che tali software utilizzano per la valutazione a scala urbana e non di dettaglio.

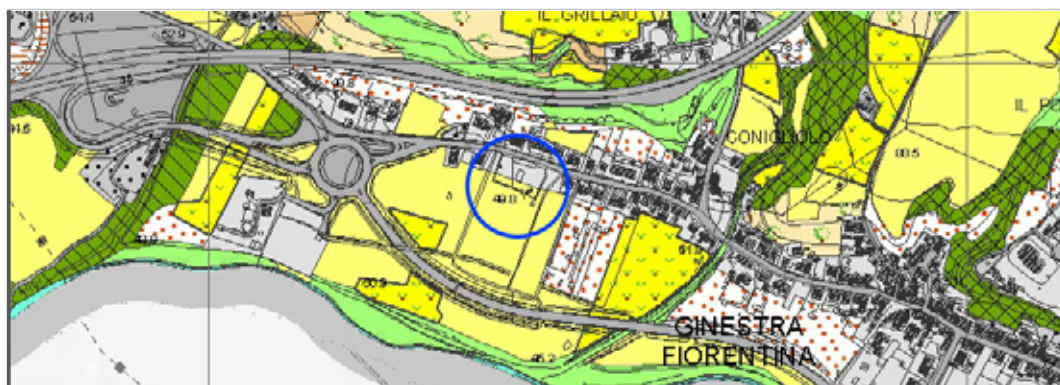
- un approfondimento alla scala di dettaglio necessaria per valutare il rischio con la precisione richiesta dall'osservante, oltre a non essere richiesta dalle norme del PAI e dal Regolamento regionale 53/r in materia di indagini geologiche, richiederebbe un ingiustificabile dispendio di risorse non solo economiche;

- tale approfondimento può, anzi deve, essere fatto in sede di eventuale progetto dell'opera che dovrà comunque essere accompagnato da uno studio idraulico di dettaglio proprio per le finalità prospettate nell'osservazione.

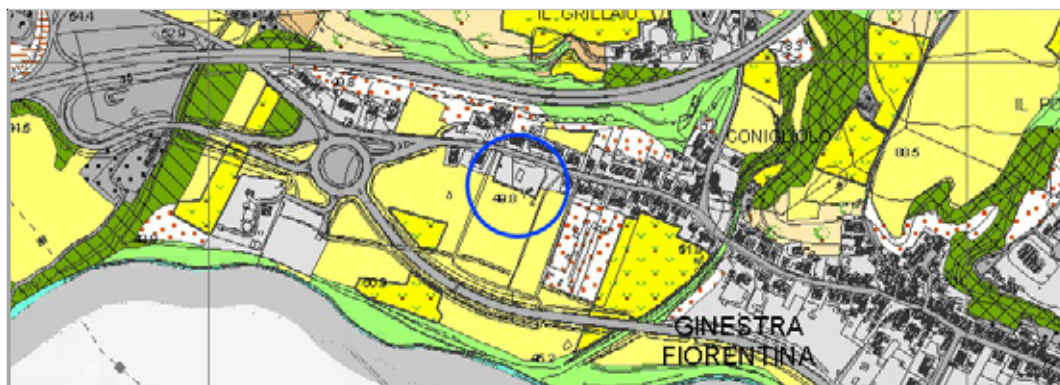
Per questi motivi la richiesta di adeguamento delle carte sul rischio idraulico non può essere accolta.

Modifiche apportate

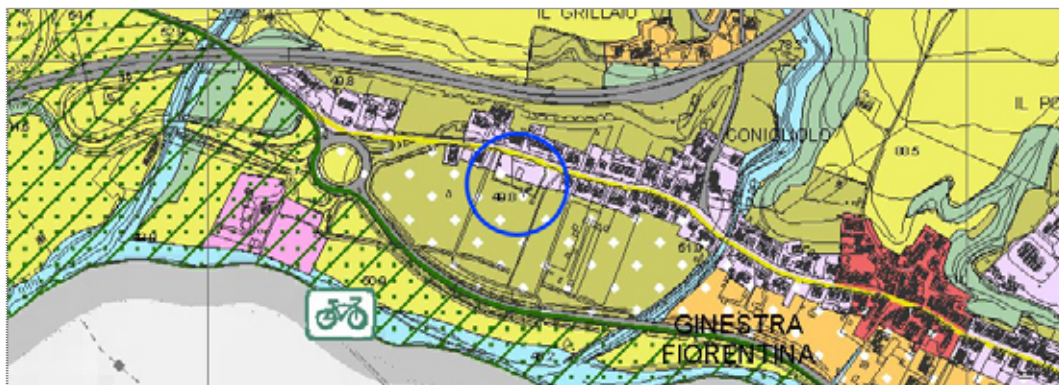
Viene modificata la Tav. 4 e la Tav. 8 come da figure sotto riportate.



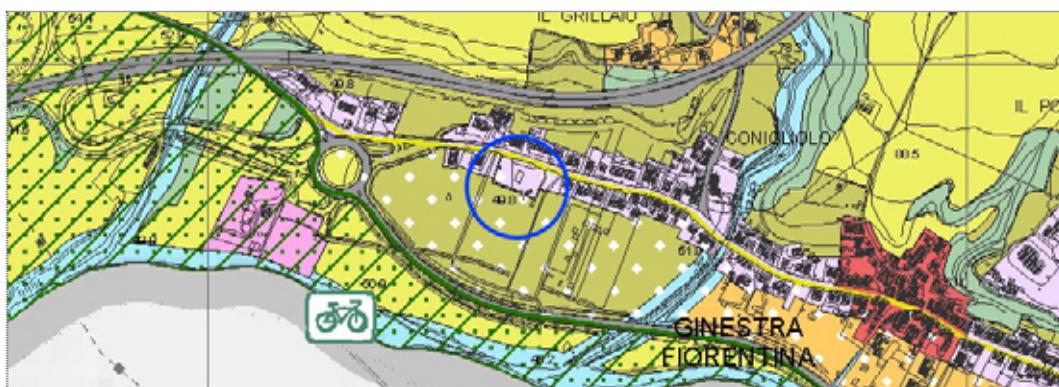
Tav. 4 – adozione – punto a dell'osservazione



Tav. 4 – approvazione – punto a dell'osservazione



Tav. 8 – adozione – punto a dell'osservazione



Tav. 8 – approvazione – punto a dell'osservazione

OSSERVAZIONE N. 40

Prot. 3173 del 27/02/2014

Proponente: Bruno Cecchi S.p.a.

Sintesi dell'osservazione:

In località Malmantile, in riferimento al terreno identificato nel foglio di mappa 24 dalle particelle 119 (C.F.), 207, 230 (C.T.), si chiede che tutta l'area, e non solo una parte, sia ricompresa nel sub-sistema delle aree ad assetto compiuto.

Controdeduzione all'osservazione

RESPINTA

L'osservazione muove da argomenti simili a quelli contenuti nell'osservazione 39 presentata dalla stessa società, ma per una diversa area, e molto sinteticamente riconducibili ai seguenti punti:

- il Piano strutturale vigente comprende l'area nel sub-sistema ad assetto compiuto;
- l'area è occupata da una stazione di distribuzione carburanti che l'osservante "è fermamente intenzionata a mantenere in esercizio";
- la variante al Piano strutturale "taglia" l'area inserendone una parte nel sub-sistema delle aree ad assetto compiuto e una parte nel sistema del territorio aperto;
- la nuova previsione di piano "impedirebbe una possibile futura utilizzazione dell'area per funzioni urbane".

Preme in questa sede chiarire, in forma assai sintetica che:

- secondo la normativa relativa ai distributori di carburanti gli stessi costituiscono una infrastruttura compatibile con qualunque destinazione urbanistica, salvo espressi divieti legati a limitate fattispecie. Dunque l'esistenza di un distributore di carburanti non determina di per sé alcun obbligo in capo all'Amministrazione di registrarne (urbanisticamente) l'esistenza imprimendo all'area una destinazione specifica o una previsione che la ricomprensione (secondo il linguaggio utilizzato nella presente variante) all'interno del territorio urbanizzato
- la previgente previsione urbanistica (che a livello di Piano strutturale includeva l'area nel sub-sistema insediativo ad assetto compiuto) non costituisce sufficiente argomentazione per determinare, come per automatismo, la reiterazione di tale previsione atteso che le scelte pianificatorie sull'area possono trovare ampia motivazione e giustificazione nei criteri generali del piano
- sulle previsioni del vigente Regolamento urbanistico (che qualificano l'area in "zona ad assetto compiuto prevalentemente residenziale" B1a con destinazione d'uso vincolante a "distributore di carburante") si omette ogni considerazione essendo non pertinente ai fini di valutare una osservazione al Piano strutturale, che è atto autonomo e propedeutico, anche atteso che, come detto, le previgenti previsioni non determinano alcun automatismo di reiterazione.

Diversamente dall'altro caso posto dalla stessa società (e ampiamente trattato nella controdeduzione all'osservazione n. 39), in quello in trattazione non emerge nel piano alcuna volontà di mantenimento sostanziale di previsioni di piano. Anzi, la nuova

previsione si fonda sul condiviso¹⁰⁹ principio secondo cui il piano “persegue la riduzione del nuovo impegno di suolo”¹¹⁰ e tutto il disegno che riguarda la zona in esame è coerente con il suesposto principio.

E infatti non solo l'area in oggetto e' stata esclusa dal territorio urbanizzato ed inclusa nel sub-sistema delle aree di frangia ma anche gran parte delle aree limitrofe, non edificate, sono state anch'esse incluse tra le aree di frangia. E ciò per la volontà di non determinare ulteriori espansioni dell'edificato in quella parte di territorio e contenere l'utilizzo dell'area evitandone future utilizzazioni per funzioni urbane. Dunque il disegno del piano segue una logica complessiva che non è quella indicata dall'osservante.

Del resto la presenza del distributore di carburante non determina la automatica ricomprensione del suolo all'interno del territorio urbanizzato perché se è vero che un distributore di carburante è compatibile con qualunque destinazione urbanistica è anche vero che qualunque destinazione urbanistica è compatibile con un distributore di carburante esistente.

In ogni caso si fa presente che tali nuove previsioni non inficiano in alcun modo il mantenimento in esercizio del distributore come auspicato dalla società osservante proprio in virtù dell'attuale disciplina di settore.

Invece impedisce “una possibile futura utilizzazione (di parte) dell'area per funzioni urbane” per precisa scelta di pianificazione coerentemente con i principi più volte richiamati.

Per questi motivi l'osservazione non può trovare accoglimento.

¹⁰⁹ Cfr. Del. G.C. N. 61 del 07/06/2012 “Processo di partecipazione in supporto alla variante al piano strutturale vigente denominato ‘ Percorso comune ’: presa d'atto della conclusione della 1^ fase del processo ed approvazione degli esiti”

¹¹⁰ Cfr. Norme, Art. 33

OSSERVAZIONE N. 41

Prot. 3175 del 28/02/2014

Proponente: Ditta Ercoli S.r.l.

Sintesi dell'osservazione:

In località Stagno, in relazione all'impianto per autolavaggio e distribuzione carburanti esistente sui terreni identificati nel foglio di mappa 9 dalla particella 1822, si chiede:

- a) di allineare la previsione urbanistica già contenuta nel piano al confine della particella 1822
- b) di integrare e/o specificare negli elaborati di piano che un ampliamento dell'attuale stazione di servizio possa ritenersi realizzabile.

Controdeduzione all'osservazione

A) ACCOLTA

B) RESPINTA

a) In riferimento alla richiesta di allineare la previsione urbanistica al perimetro della particella 1822 del foglio 9, richiesta probabilmente indotta dalla definizione delle tavole in formato PDF pubblicate, si è potuto verificare che tutta la particella 1822 rientra nel sub-sistema delle aree ad assetto compiuto. In tal senso l'osservazione si intende accolta.

b) L'osservazione è supportata da un'ampia rassegna di giurisprudenza il cui estremo sunto è che i distributori di carburanti costituiscono una infrastruttura compatibile con qualunque destinazione urbanistica, salvo espressi divieti legati a limitate fattispecie. Tali considerazioni costituiscono, ormai, dati normativi e posizioni giurisprudenziali consolidate dalla lettura delle quali emerge che non occorre alcuna specificazione al riguardo nel Piano strutturale. Tanto che nel caso in cui il piano contenesse indicazioni in senso opposto le stesse sarebbero censurabili e da disapplicare. Pare dunque superfluo e controproducente accogliere la richiesta fatta atteso che la dimostrazione dei requisiti necessari alla realizzazione di quanto prospettato non può che avvenire in sede di richiesta di permesso di costruire.

OSSERVAZIONE N. 42

Prot. 3180 del 28/02/2014

Proponente: Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Firenze

Sintesi dell'osservazione:

L'osservazione di carattere generale riguarda i seguenti punti delle Norme:

- a) per l'art. 22 § 22.4 - sub-sistema delle aree ad assetto indefinito si auspica che per tali aree sia possibile anche la riqualificazione urbana ammettendo il trasferimento di volumetrie da aree viziate da forte intasamento volumetrico
- b) per l'art. 23 § 23.1 - sub-sistema dei nuclei di interesse storico si chiede di introdurre, tra le direttive, "compresi interventi di addizioni funzionali limitatamente agli edifici ritenuti non di interesse storico"
- c) per l'art. 23 § 23.2 - sub-sistema delle aree di frangia si propone di togliere la parola "sociali" riferita agli orti e di introdurre, in riferimento alle attività ludiche, la seguente dicitura: attività ludiche che per loro natura "siano adatte sia al territorio aperto che all'edificato adiacente quali arredi, pertinenze, parcheggi, purché compatibili con le invarianti strutturali"
- d) per l'art. 23 § 23.3 - sub-sistema delle aree agricole, nell'ottica di garantire il presidio e la tutela di tali aree, si auspica una apertura ad attività extra-agricole ritenute compatibili (quali ad esempio, giochi all'aperto, tiro con l'arco, avvistamento ornitologico e faunistico, ecc) e alle relative strutture anche provvisorie eventualmente da convenzionare
- e) per l'art. 24 § 24.1 - sub-sistema delle aree boscate si propone, limitatamente a quelle derivanti dall'abbandono e quindi di recente formazione, di escluderle dal presente sub-sistema per consentirne il recupero alla funzione originaria legata al sistema agricolo.

Controdeduzione all'osservazione**A) ACCOLTA****B) NON PERTINENTE****C) PARZIALMENTE ACCOLTA****D) PARZIALMENTE ACCOLTA****E) PARZIALMENTE ACCOLTA**

a) Il § 22.4 delle Norme punta molto sulla riqualificazione urbana, strategia evidentemente condivisa dal Collegio; l'indirizzo suggerito nell'osservazione, seppure in termini di principio generale, è contenuto nella stessa norma laddove si riconosce "una generale esigenza di riqualificazione del patrimonio edilizio sia in termini di prestazioni energetiche che di qualità architettonica e insediativa ". Il Regolamento urbanistico potrà coniugare tale direttiva anche nel senso auspicato dal Collegio.

b) La definizione dettagliata degli interventi da consentire nel sub-sistema dei nuclei di interesse storico è precipuo compito del Regolamento urbanistico che "disciplina anche le trasformazioni ammesse per il patrimonio edilizio esistente che non abbia valore storico testimoniale". Per quanto in linea di massima si possa condividere quanto richiesto, si ritiene che l'introduzione della frase indicata dal Collegio rivesta carattere di dettaglio eccessivo rispetto alla tecnica redazionale del Piano strutturale.

c) L'uso della locuzione "orti sociali" è inserita all'interno di una direttiva secondo la quale il Regolamento urbanistico favorisce "forme aggregative degli insediamenti rurali amatoriali quali gli orti sociali". Gli insediamenti rurali amatoriali sono legati all'iniziativa privata e, nel rispetto dei principi di tutela del paesaggio peraltro imposti anche dal PTC, è opportuno e anche necessario mantenere la direttiva sopra citata. L'orto sociale rappresenta solo una delle possibili forme di aggregazione e per questo la direttiva li fa precedere dalla parola "quali", proprio ad attestare che possono essere trovate anche altre forme aggregative fermo restando l'obiettivo della tutela del paesaggio. Per quanto riguarda la proposta di inserire nella direttiva la possibilità di realizzare interventi pertinenziali, si ritiene che la stessa sia in linea con le indicazioni contenute nella Reazione laddove si riconosce che "questo sub-sistema, prevalentemente collinare, è caratterizzato da un paesaggio variabile, che può presentare elementi rurali di un certo interesse e connessioni ecologiche da salvaguardare come strutture a servizio della limitrofa residenza o di supporto all'attività agricola amatoriale"¹¹¹.

d) Il tema della c.d. attività "extra-agricole" è stato oggetto anche di un'altra osservazione di carattere generale, la n. 31, alla cui controdeduzione si rinvia per una trattazione diffusa.

e) Il tema delle aree boscate è stato oggetto anche di un'altra osservazione di carattere generale, la n. 31, alla cui controdeduzione si rinvia per una trattazione diffusa.

Modifiche apportate

Vengono modificati gli artt. 19, 23 e 24 §24.1 delle Norme.

¹¹¹ Cfr. Relazione, § 6.4

OSSERVAZIONE N. 43

Prot. 3203 del 28/02/2014

Proponente: Zammarchi Enrico

Sintesi dell'osservazione:

In località Malmantile, per il terreno identificato nel foglio di mappa 19 dalla particella 122 si chiede di introdurre nelle previsioni di piano la possibilità di spostare un tratto di una strada comunale esistente che, nella attuale configurazione, lambisce un edificio di proprietà dell'osservante.

Controdeduzione all'osservazione**ACCOLTA**

Come rilevato nella stessa osservazione il tratto di strada comunale di cui si tratta non è classificato tra la viabilità storica della quale il piano riconosce, come elementi di invarianza, il "valore testimoniale e identitario" salvaguardandone gli "aspetti strutturali, quali il tracciato e le caratteristiche dimensionali, nonché, qualora significativi ai fini della conservazione degli elementi di invarianza, il mantenimento degli aspetti costruttivi e formali"¹¹².

Conseguentemente il piano non impedisce la modifica di un, peraltro breve, tracciato di una viabilità che non appartiene a quelle classificate come storiche. Sarà argomento del Regolamento urbanistico disciplinare i relativi interventi ammissibili.

Per questi motivi non si ritiene necessario introdurre alcuna modifica alle norme di piano.

¹¹² Cfr. Norme, Art. 14

OSSERVAZIONE N. 44

Prot. 3204 del 28/02/2014

Proponente: Zammarchi Enrico, Aloisi Maria Fabrizia, Zammarchi Paolo

Sintesi dell'osservazione:

In località Malmantile, per un terreno identificato nel foglio di mappa 19 dalle particelle 290, 873, 1053, 1054, 1055 si chiede di ripristinare la previgente previsione per garantire la stessa potenzialità edificatoria del precedente piano.

Controdeduzione all'osservazione

RESPINTA

L'osservazione muove sinteticamente dalle seguenti considerazioni:

- l'attuale Piano strutturale (e Regolamento urbanistico) inseriscono i terreni oggetto dell'osservazione nel sub-sistema ad assetto compiuto (e in zona B1a nel Regolamento urbanistico)
- gli osservanti hanno manifestato la loro intenzione di attuare la previsione presentando una richiesta di permesso di costruire e la nuova previsione è penalizzante
- la nuova scelta pianificatoria non è corroborata da alcuna logica comprensibile e condivisibile
- una soluzione progettuale di minor impatto potrebbe risolvere le criticità dal punto di vista paesaggistico.

La variante al Piano strutturale si fonda sul condiviso¹¹³ principio secondo cui "persegue la riduzione del nuovo impegno di suolo. Per questo non sono previsti interventi che determinino *nuovo impegno di suolo* in aree esterne al territorio urbanizzato"¹¹⁴.

Il territorio urbanizzato, nel rispetto di tale principio, è definito come "quello costituito dai centri storici urbani, dalle aree edificate senza significative soluzioni di continuità e qualsiasi sia la loro destinazione d'uso"¹¹⁵ mentre il terreno oggetto dell'osservazione è inserito in un più ampio contesto di natura eminentemente rurale. La nuova previsione di piano trova quindi concreto riscontro nei principi che hanno informato la variante. Ciò a prescindere dalla soluzione progettuale che potrebbe essere meno invasiva rispetto a quella contenuta nella richiesta di permesso di costruire presentata.

Pertanto, l'avvenuta presentazione di una richiesta di permesso di costruire non determina negli osservanti aspettative qualificate o speciali affidamenti, quali quelle derivanti, ad esempio, da convenzioni di lottizzazione che siano divenute operative.

Infine, ma non per importanza, la previgente previsione urbanistica (che a livello di Piano strutturale includeva l'area nel sub-sistema insediativo ad assetto compiuto) non costituisce sufficiente argomentazione per determinare la reiterazione di tale previsione,

¹¹³ Cfr. Del. G.C. N. 61 del 07/06/2012 "Processo di partecipazione in supporto alla variante al piano strutturale vigente denominato ' Percorso comune ': presa d'atto della conclusione della 1^ fase del processo ed approvazione degli esiti"

¹¹⁴ Cfr. Norme, Art. 33

¹¹⁵ Cfr. Norme, Art. 22

atteso che le scelte pianificatorie sull'area trovano ampia motivazione e giustificazione nei criteri generali ampiamente trattati nella Relazione generale e nelle Norme del piano. Per i motivi espressi si ritiene di non poter accogliere l'osservazione presentata.

OSSERVAZIONE N. 45

Prot. 3205 del 28/02/2014

Proponente: Tubbini Monica

Sintesi dell'osservazione:

In località La Lisca il piano individua alcuni tratti di viabilità storica, tra i quali uno di cui l'osservante è comproprietaria. Si chiede che questo tratto venga escluso dalla viabilità classificata come storica.

Controdeduzione all'osservazione

RESPINTA

In riferimento alla viabilità storica l'osservazione è supportata da documentazione aerofotografica e cartografica dalla quale risulta che parte di tale viabilità non è più esistente da tempo ed ha assunto, almeno per un tratto, la connotazione di strada podereale. Non vi è però dubbio che tale viabilità fosse esistente e risulta chiaramente rappresentata anche nel Catasto Leopoldino (cfr. immagine in calce).

Ma l'attuale esistenza della viabilità non è elemento necessario al riconoscimento del suo valore testimoniale e identitario (riconosciuto come invariante dal piano) atteso che "tali infrastrutture sono **generalmente** ancora presenti nell'attuale sistema della mobilità"¹¹⁶.

Dunque togliere quel tratto dalla viabilità classificata come storica colliderebbe con uno degli obiettivi programmatici della variante emersi dal processo partecipativo secondo il quale è strategico *"il miglioramento della percorribilità fra i borghi, le frazioni e le diverse risorse del territorio attraverso una rete di mobilità dolce ..., in una visione di sviluppo territoriale, che si intreccia al rilancio di un'economia che ha come obiettivo la valorizzazione delle risorse paesistiche, culturali, artistiche, ..."*¹¹⁷

L'osservazione non può quindi trovare accoglimento per i motivi suesposti.

¹¹⁶ Cfr. Norme, Art. 14

¹¹⁷ Cfr. Relazione, §1.2



Catasto Leopoldino

OSSERVAZIONE N. 46

Prot. 3206 del 28/02/2014

Proponente: Caparrini Silvano

Sintesi dell'osservazione:

In località Malmantile l'osservante è proprietario di alcuni terreni classificati nella Tav. 8 – Articolazioni del territorio come sub-sistema delle aree agricole sui quali, tra le altre cose, svolge attività di allevamento di cavalli da trotto. Si chiede che:

- a) in prima ipotesi tali terreni siano inclusi nel sub-sistema delle aree di frangia dove è espressamente prevista la possibilità di svolgere e sviluppare attività tipo maneggio
- b) in seconda ipotesi che la possibilità di svolgere attività di maneggio ed addestramento non sia limitata alle sole aziende agricole ma possa essere estesa anche ad associazioni.

Controdeduzione all'osservazione

A) RESPINTA

B) PARZIALMENTE ACCOLTA

a) "Il sub-sistema delle aree di frangia comprende le parti del territorio prossime all'ambito urbano e che fungono da fascia transitoria tra lo stesso e il territorio aperto (e viceversa)."¹¹⁸

I terreni oggetto dell'osservazione sono ben distanti dall'ambito urbano e non presentano neanche caratteristiche di fascia transitoria tra l'urbano e il territorio aperto, anzi hanno pienamente carattere rurale che trova riscontro anche negli usi che di quei terreni vengono fatti. Quindi la richiesta in prima ipotesi non può trovare accoglimento.

b) La seconda ipotesi, invece, presenta molti dei connotati di altre osservazioni e in particolare della n. 31 che riveste carattere di interesse generale. Per le questioni di merito si rimanda quindi alla trattazione di quell'osservazione e in particolare al punto e) della stessa.

Comunque la seconda ipotesi di questa osservazione risulta parzialmente accolta, in quanto i requisiti soggettivi di chi dovesse svolgere attività come quella prospettata non possono essere oggetto della presente variante, riguardando procedure di dettaglio che esulano da questo contesto.

Modifiche apportate

Viene integrato l'art. 19 delle Norme.

¹¹⁸ Cfr. Relazione, § 6.4

OSSERVAZIONE N. 47

Prot. 3208 del 28/02/2014

Proponente: Nicastro Gerardo, Nicastro Lucia, Nicastro Antonietta, Benvenuti Claudio

Sintesi dell'osservazione:

Nel capoluogo per i terreni identificati nel foglio di mappa 16 dalle particelle 492, 174, 490, 491, 176 si chiede che gli stessi vengano inclusi nel sub-sistema delle aree ad assetto indefinito.

Controdeduzione all'osservazione**RESPINTA**

L'osservazione muove dai seguenti assunti:

- le aree attigue a quella in oggetto sono incluse nel sub-sistema delle aree ad assetto compiuto
- i terreni si trovano in fregio ad una strada totalmente edificata in entrambi i lati salvo la porzione in argomento
- l'inserimento dell'area tra quelle ad assetto indefinito consentirebbe il completamento dell'assetto urbanistico dell'area e di migliorare le caratteristiche della strada (cordoli zanelle ecc.).

La variante al Piano strutturale si fonda sul condiviso¹¹⁹ principio secondo cui "persegue la riduzione del nuovo impegno di suolo. Per questo non sono previsti interventi che determinino *nuovo impegno di suolo* in aree esterne al territorio urbanizzato"¹²⁰.

Il territorio urbanizzato è definito come "quello costituito dai centri storici urbani, dalle aree edificate senza significative soluzioni di continuità e qualsiasi sia la loro destinazione d'uso"¹²¹. L'area oggetto dell'osservazione non è edificata e rappresenta il margine tra un'area urbanizzata e il limitrofo territorio rurale.

La sua vicinanza al territorio urbanizzato non può comportare alcun automatismo di estensione della previsione insediativa; altrimenti la sola presenza di un insediamento ne determinerebbe la perenne crescita, di piano in piano, il che non ha alcuna ragionevolezza rispetto ai principi della pianificazione.

Del resto la via Poggio Vittorio, nel tratto interessato, non appare "totalmente edificata in entrambi i lati", anzi, sul lato su cui è posto il terreno l'edificato si interrompe a nord dello stesso; tale terreno non è quindi un'eccezione alla regola insediativa (una sorta di vuoto tra due pieni) ma semplicemente il primo terreno esterno all'urbanizzato.

Per questi motivi l'osservazione non può essere accolta.

¹¹⁹ Cfr. Del. G.C. N. 61 del 07/06/2012 "Processo di partecipazione in supporto alla variante al piano strutturale vigente denominato ' Percorso comune ': presa d'atto della conclusione della 1^ fase del processo ed approvazione degli esiti"

¹²⁰ Cfr. Norme, Art. 33

¹²¹ Cfr. Norme, Art. 22

OSSERVAZIONE N. 48

Prot. 3210 del 28/02/2014

Proponente: Edilforma S.r.l.

Sintesi dell'osservazione:

Con riferimento ad un complesso immobiliare in località Malmantile, identificato nel foglio di mappa 19 dalle particelle 146 e 335, si chiede:

- a) di includere l'area nella "sottozona ad impianto singolare prevalentemente residenziale (B1c zona ad assetto compiuto ad elevata densità)"
- b) di allineare la delimitazione delle previsioni urbanistiche alla reale consistenza del complesso comprensiva del resede
- c) di preservare l'attuale oliveta inclusa nel sub-sistema delle aree di frangia che conserva tutte le peculiarità proprie delle aree agricole
- d) di completare la fognatura pubblica di Malmantile per ridurre la pericolosità geologica.

Controdeduzione all'osservazione

A) RESPINTA

B) ACCOLTA

C) RESPINTA

D) NON PERTINENTE

a) In relazione alla prima richiesta, premesso che la presente variante riguarda il Piano strutturale e non il Regolamento urbanistico cui le zone richiamate fanno riferimento, si evidenzia che l'immobile oggetto dell'osservazione, anche perché classificato come di interesse storico, è ormai parte integrante del più ampio sub-sistema delle aree storiche.

La previgente previsione urbanistica (che a livello di Piano strutturale includeva l'area in parte nel sub-sistema insediativo ad assetto compiuto ed in parte già nel subsistema insediativo storico urbano) non costituisce sufficiente argomentazione per determinare la reiterazione di tale previsione, atteso che le scelte pianificatorie sull'area trovano ampia motivazione e giustificazione nei criteri generali ampiamente trattati nella Relazione generale e nelle Norme del piano.

b) Il disegno della variante al Piano strutturale è stato redatto basandosi il più possibile su elementi morfologici che la CTR rappresenta; in effetti i recenti interventi sul complesso hanno determinato un diverso assetto dell'area non ancora registrato dalla CTR. Per questo si ritiene opportuno adeguare le previsioni urbanistiche alla sopraggiunta situazione, di fatto estendendo il sub-sistema delle aree storiche all'attuale conformazione dei luoghi.

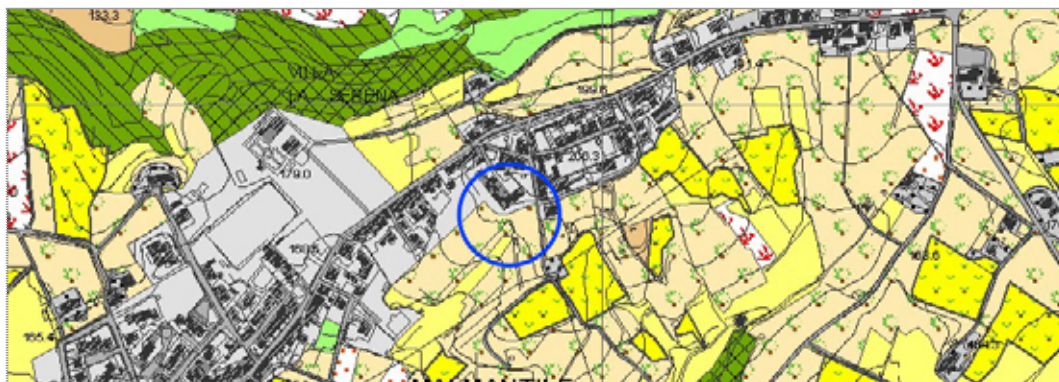
c) L'inclusione di un'oliveta all'interno del sub-sistema delle aree di frangia (che sono parte del territorio rurale) non costituisce alcun incentivo a comprometterne la riconosciuta "bellezza". Si ritiene quindi di non poter accogliere questa richiesta.

d) La variante al Piano strutturale si è limitata a rilevare situazioni di criticità geologica all'interno del quadro conoscitivo che "costituisce l'insieme delle conoscenze che supporta, argomenta e indirizza le scelte del piano; costituisce un patrimonio sistematizzato di informazioni, che può essere aggiornato e implementato nel corso della vita del piano. Le

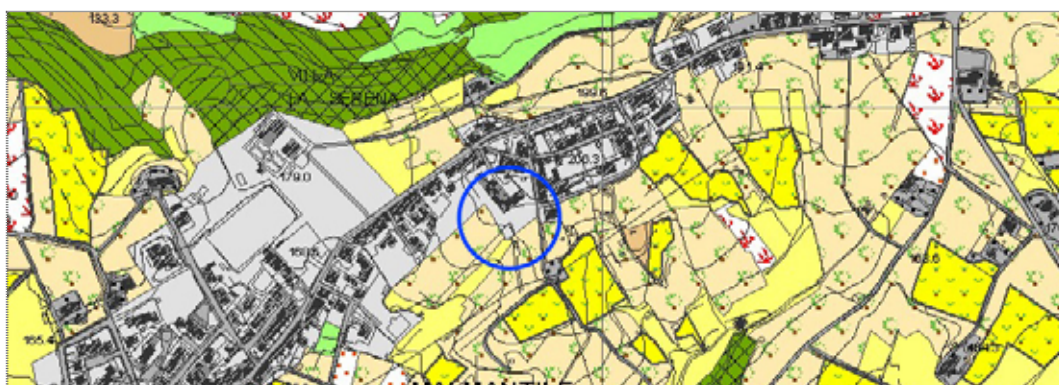
mappe-carte in esso contenute hanno valore ricognitivo e non costitutivo¹²². Il piano non ha lo scopo di sollecitare la realizzazione di un'opera pubblica seppur opportuna. Si ritiene quindi che la richiesta non sia pertinente in questa sede.

Modifiche apportate:

Vengono modificate le Tavv. 4 e 8 secondo le figure sotto riportate.

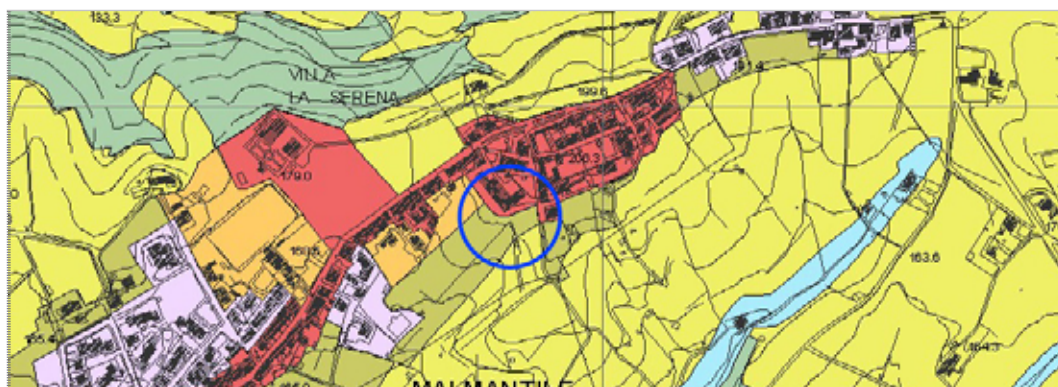


Tav. 4 – adozione – punto b dell'osservazione

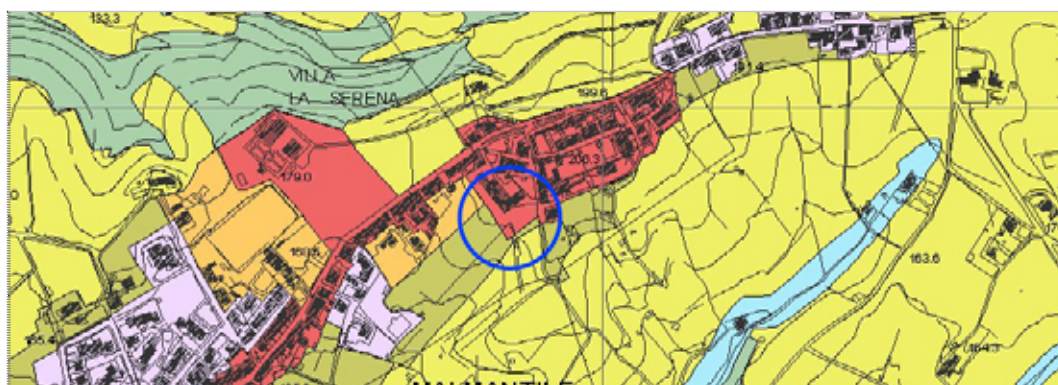


Tav. 4 – approvazione – punto b dell'osservazione

¹²² Cfr. Norme, Art. 2



Tav. 8 – adozione – punto b dell’osservazione



Tav. 8 – approvazione – punto b dell’osservazione

OSSERVAZIONE N. 49

Prot. 3218 del 28/02/2014

Proponente: Giovanetti Giancarlo

Sintesi dell'osservazione:

In località Carcheri si chiede di inserire un'area, identificata nel foglio di mappa 44 dalle particelle 45 e 746 e inclusa nel sub-sistema delle aree storiche, nel sub-sistema delle aree ad assetto compiuto.

Controdeduzione all'osservazione**RESPINTA**

L'osservazione muove dalla espressa volontà di recuperare alcuni manufatti presenti in fregio a una strada cambiandone il sedime, cosa che l'attuale Regolamento urbanistico non ammette per gli edifici appartenenti al sub-sistema insediativo storico urbano. Ciò non toglie, però, che per quanto di scarsa (o di nessuna) qualità, l'immobile oggetto dell'osservazione sia ormai parte integrante del più ampio sub-sistema delle aree storiche che "comprende i centri storici e le parti di territorio urbanizzato costruite **prevalentemente** fino alla prima metà del secolo scorso"¹²³

Gli interventi ammessi in tale sub-sistema saranno ovviamente oggetto del prossimo Regolamento urbanistico, che potrà confermare ma anche variare l'inammissibilità di modifica del sedime dell'edificio.

¹²³ Cfr. Norme, Art. 22 § 22.1

OSSERVAZIONE N. 50

Prot. 3221 del 28/02/2014

Proponente: Manetti Umberto

Sintesi dell'osservazione:

In località Carcheri si chiede che un terreno, identificato nel foglio di mappa 44 dalla particella 1011 e incluso nel sub-sistema delle aree storiche, venga inserito nel sub-sistema delle aree ad assetto compiuto.

Controdeduzione all'osservazione

RESPINTA

L'osservazione è supportata, oltre che da espresse esigenze familiari, dalla constatazione che l'area risulta prossima ad aree edificate ed è già dotata dei sottoservizi.

L'area, seppure inserita nel sub-sistema delle aree storiche, rappresenta una interruzione della cortina edificata. Il "riempimento" di tale vuoto determinerebbe una saldatura degli insediamenti contraria ai principi della variante al Piano strutturale. Ciò anche in conformità al PTC della Provincia di Firenze (a cui il Piano strutturale deve conformarsi) secondo cui "la perimetrazione del territorio aperto è ... finalizzata:

...

- ad impedire la saldatura degli insediamenti e la conseguente saturazione dei varchi residui,..."¹²⁴.

L'osservazione non può quindi essere accolta.

¹²⁴ Cfr. PTC della Provincia di Firenze, 3. Norme di attuazione, Art. 7 c. 3

OSSERVAZIONE N. 51

Prot. 3222 del 28/02/2014

Proponente: Del Bravo Deanna

Sintesi dell'osservazione:

In località Ponte a Signa è in corso una pratica di riconfinamento tra la proprietà comunale e quella della osservante. La tav. 3b del Piano strutturale qualifica quell'area come parcheggio pubblico e se ne chiede la correzione.

Controdeduzione all'osservazione**RESPINTA**

Come correttamente indicato nella stessa osservazione, la Tav. 3b costituisce una ricognizione degli standard esistenti. Come parte del quadro conoscitivo ha valore ricognitivo e non costitutivo;¹²⁵ scopo di tale ricognizione era quello di calcolare le attuali dotazioni di aree a standard per quantificare quelle eventualmente carenti in base al D.M. 1444/68. Lo scostamento rilevato (il marciapiede) nonché la procedura di riconfinamento in corso (che pure potrebbe vedere la diminuzione di alcuni metri quadrati dell'area pubblica) non incidono minimamente sui calcoli statistici fatti. Infatti il quadro conoscitivo "costituisce l'insieme delle conoscenze che supporta, argomenta e indirizza le scelte del piano; costituisce un patrimonio sistematizzato di informazioni, che può essere aggiornato e implementato nel corso della vita del piano. Le mappe-carte in esso contenute hanno valore ricognitivo e non costitutivo"¹²⁶. Non c'è alcun motivo di pensare che alcuni metri quadrati di differenza (a fronte di una dotazione valutata per l'UTOE 1 di 52.188 mq) possano indirizzare diversamente l'attività di pianificazione.

Pertanto, proprio per il suo valore non costitutivo, l'indicazione contenuta nella Tav. 3b non può incidere sulle procedure di riconfinamento in corso.

Per questi motivi non si ritiene di dover accogliere l'osservazione.

¹²⁵ Cfr. Norme, Art. 2

¹²⁶ Ibidem

OSSERVAZIONE N. 52

Prot. 3224 del 28/02/2014

Proponente: Casini Sauro

Sintesi dell'osservazione:

In località Malmantile, si chiede di inserire dei terreni, identificati nel foglio di mappa 35 dalle particelle 24, 25, 26 e inclusi nel sub-sistema delle aree agricole, in un sub-sistema che permetta l'edificazione a fini produttivi o residenziali.

Controdeduzione all'osservazione**RESPINTA**

L'osservazione riguarda un terreno della superficie di oltre 4 ettari e muove dalle seguenti considerazioni:

- il terreno è nelle immediate vicinanze del PEEP 4 Strade, ed era classificato, nel PRG del 1974, come Zona territoriale D/4 artigianale
- il terreno avrebbe una "particolare vocazione ad essere trasformato con un intervento edilizio compatibile ... sostanzialmente di completamento rispetto a quelli già eseguite sulle .. aree limitrofe". Per questo se ne chiede "l'inclusione ... nelle previsioni della variante al Piano Strutturale".

La variante al Piano strutturale si fonda sul condiviso¹²⁷ principio secondo cui "persegue la riduzione del nuovo impegno di suolo. Per questo non sono previsti interventi che determinino *nuovo impegno di suolo* in aree esterne al territorio urbanizzato"¹²⁸.

Il territorio urbanizzato è definito come "quello costituito dai centri storici urbani, dalle aree edificate senza significative soluzioni di continuità e qualsiasi sia la loro destinazione d'uso"¹²⁹. L'area oggetto dell'osservazione non è edificata ed è, peraltro, tutt'altro che prossima all'edificato di 4 Strade essendo separata da essa da circa 300 m di area agricola. Sfugge il senso della "particolare vocazione ad essere trasformato con un intervento edilizio compatibile ... sostanzialmente di completamento rispetto a quelli già eseguite sulle .. aree limitrofe" sia per quanto attiene alla vocazione (il terreno è all'interno di un sistema agricolo peraltro attivamente coltivato) sia per il concetto di "sostanziale completamento" atteso che il terreno oggetto dell'osservazione rappresenterebbe l'incremento di circa 1/3 dell'intero insediamento di 4 Strade.

Sfugge infine la richiesta di includere il terreno "nelle previsioni della variante al Piano Strutturale" atteso che il piano definisce previsioni "per tutto il territorio comunale e a tempo indeterminato"¹³⁰ e l'area in oggetto, che non fa eccezione, è già inclusa nel sub-sistema delle aree agricole

¹²⁷ Cfr. Del. G.C. N. 61 del 07/06/2012 "Processo di partecipazione in supporto alla variante al piano strutturale vigente denominato ' Percorso comune ': presa d'atto della conclusione della 1^ fase del processo ed approvazione degli esiti"

¹²⁸ Cfr. Norme, Art. 33

¹²⁹ Cfr. Norme, Art. 22

¹³⁰ Cfr. Norme, Art. 1

Infine, ma non in ordine di importanza, la previgente previsione urbanistica (peraltro risalente al PRG del 1974) non costituisce sufficiente argomentazione per determinare la reintroduzione di analoga previsione, atteso che le scelte pianificatorie sull'area trovano ampia motivazione e giustificazione nei criteri generali ampiamente trattati nella Relazione generale e nelle Norme del piano.

Per questi motivi l'osservazione non può essere accolta.

OSSERVAZIONE N. 53

Prot. 3226 del 28/02/2014

Proponente: Edil Due Effe S.r.l.

Sintesi dell'osservazione:

In località Capannuccia si chiede di inserire dei terreni, identificati nel foglio di mappa 9 dalla particella 137 e inclusi nel sub-sistema delle aree ad assetto indefinito, in un sub-sistema che permetta l'edificazione a fini produttivi o artigianali.

Controdeduzione all'osservazione

NON PERTINENTE

L'osservazione muove dalle seguenti considerazioni:

- il terreno è nelle immediate vicinanze della zona produttiva nel Comune di Scandicci
- il terreno avrebbe una "particolare vocazione ad essere trasformato con un intervento edilizio compatibile". Per questo se ne chiede "l'inclusione ... nelle previsioni della variante al Piano Strutturale".

Occorre premettere che la presente variante inserisce l'area oggetto di osservazione all'interno del sistema degli insediamenti nel sub-sistema delle aree ad assetto indefinito che "comprende tutte le aree del territorio urbanizzato che, per morfologia, vicende urbane o indeterminata urbanistica, non presentano una struttura pianificata e progettata."¹³¹

Per queste aree "il Regolamento urbanistico può prevedere una disciplina finalizzata alla realizzazione di interventi di riqualificazione e alla definizione di un progetto urbano coerente anche mediante il completamento dell'edificato ..."¹³².

Dunque la definizione puntuale degli interventi che saranno ammessi è demandata al Regolamento urbanistico e non può essere, più di quanto già detto, oggetto della presente variante al Piano strutturale.

Pertanto sfugge la richiesta di includere il terreno "nelle previsioni della variante al Piano Strutturale" atteso che il piano definisce previsioni "per tutto il territorio comunale e a tempo indeterminato"¹³³ e l'area in oggetto, che non fa eccezione, è già inclusa nel sub-sistema delle aree ad assetto indefinito.

¹³¹ Cfr. Norme, Art. 22 § 22.4

¹³² Ibidem

¹³³ Cfr. Norme, Art. 1

OSSERVAZIONE N. 54

Prot. 3227 del 28/02/2014

Proponente: Bianchini Mauro

Sintesi dell'osservazione:

In località Carcheri si chiede di inserire un immobile, identificato nel foglio di mappa 45 dalla particella 293 (C.T.) e incluso nel sub-sistema delle aree storiche, nel sub-sistema delle aree ad assetto compiuto.

Controdeduzione all'osservazione**ACCOLTA**

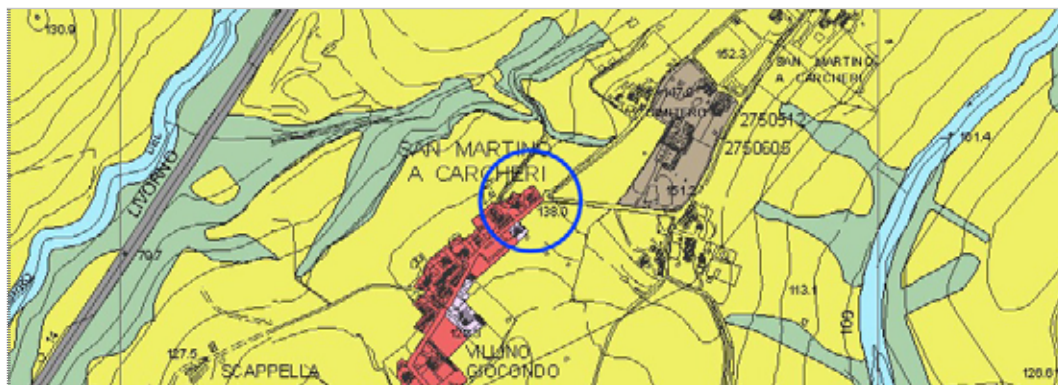
L'immobile oggetto dell'osservazione non è classificato, dal vigente Regolamento urbanistico, tra quelli di interesse storico. Ciò conferma che quanto dichiarato nell'osservazione (cioè che la costruzione risale agli anni '60) era già noto e fatto oggetto di precedenti previsioni urbanistiche. Peraltro lo sviluppo lineare della frazione di Carcheri conferma che tale immobile non partecipa ad un tessuto che "comprende i centri storici e le parti di territorio urbanizzato costruite prevalentemente fino alla prima metà del secolo scorso"¹³⁴. In effetti, nella stessa località, il piano ha già incluso situazioni analoghe all'interno del sub-sistema delle aree ad assetto compiuto riconoscendo quindi che, in una formazione lineare, edifici realizzati nella seconda metà del secolo scorso costituiscono una sorta di "eccezione" alla regola insediativa storica.

Per i motivi sopra esposti si ritiene che l'osservazione possa essere accolta.

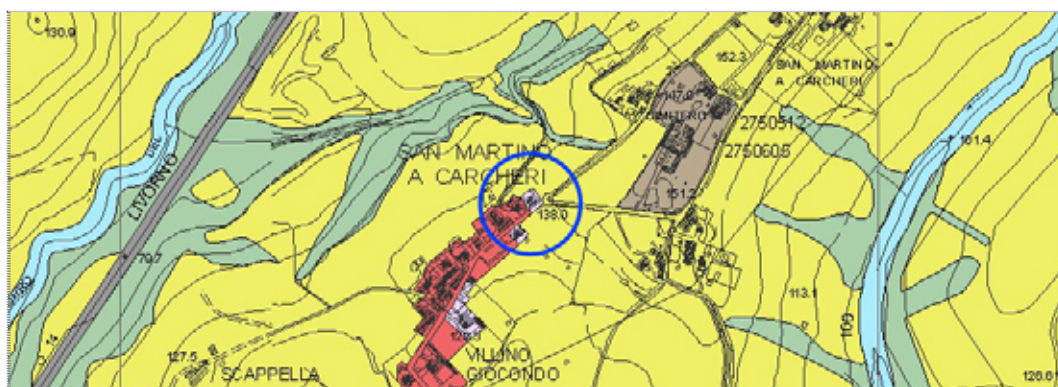
Modifiche apportate

Viene modificata la Tav. 8 come da figure sotto riportate.

¹³⁴ Cfr. Norme, Art. 22 § 22.1



Tav. 8 – adozione



Tav. 8 - approvazione

OSSERVAZIONE N. 55

Prot. 3228 del 28/02/2014

Proponente: Donati Tommaso, Donati Alessandro

Sintesi dell'osservazione:

In località Carcheri si chiede di mantenere all'interno del centro abitato (come definito ai sensi del Codice della Strada) alcuni terreni fronteggianti una strada vicinale e inclusi nel sub-sistema delle aree agricole, al fine di consentire la realizzazione di muretti di scarpa.

Controdeduzione all'osservazione**NON PERTINENTE**

La richiesta punta a preservare la possibilità di realizzare delle piccole opere di contenimento senza dover rispettare le distanze che il Codice della Strada impone fuori dai centri abitati, partendo dal presupposto che l'inserimento di un terreno nel sistema del territorio aperto determini l'esclusione dal perimetro dei centri abitati ai sensi del Codice della Strada. Ma così non è atteso che "il Piano strutturale costituisce l'atto di pianificazione territoriale del Comune che delinea per tutto il territorio comunale e a tempo indeterminato le strategie per lo sviluppo sostenibile, la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio territoriale"¹³⁵ mentre il Codice della Strada ha le finalità dallo stesso sancite che riguardano in primis la sicurezza delle persone nella circolazione stradale¹³⁶. Non c'è, e non potrebbe esserci viste le diverse finalità, alcuna consequenzialità tra le scelte pianificatorie e la definizione del centro abitato. Dunque la nuova previsione urbanistica non ha alcuna conseguenza sulla possibilità di attuare gli interventi prospettati dagli osservanti. Per questo si ritiene di dover confermare la previsione contenuta nella variante al Piano strutturale come adottato.

¹³⁵ Cfr. Norme. Art. 1

¹³⁶ Cfr. Codice della strada, Art. 1

OSSERVAZIONE N. 56

Prot. 3231 del 28/02/2014

Proponente: TIB S.r.l.

Sintesi dell'osservazione:

Nel capoluogo la società TIB S.r.l. è proprietaria di un complesso immobiliare produttivo che il piano classifica tra le aree critiche (la n. 4). Al riguardo si chiede:

- a) che l'articolazione del futuro Regolamento urbanistico tenga conto che il comparto è costituito da più porzioni di diversa proprietà, il che rende difficile l'attuazione delle previsioni
- b) di conoscere come e con quale programma il Comune intenda attuare gli interventi di riduzione del rischio idraulico previsti nel piano.

Controdeduzione all'osservazione**NON PERTINENTE**

L'osservazione, che ha più carattere informativo che di vera e propria richiesta atta a introdurre modifiche al Piano strutturale, rende conto che la variante al Piano strutturale persegue il condiviso obiettivo di riqualificazione urbanistica dell'area avendola inserita in un sub-sistema (ad assetto compiuto) che ha come specifica strategia di sviluppo sostenibile "gli interventi finalizzati a migliorare l'abitabilità urbana, intendendo per tale la fruibilità delle dotazioni di servizi sia in senso quantitativo che qualitativo. A tal fine, il Regolamento urbanistico può prevedere interventi che comportino la trasformazione e la rigenerazione urbana ..."¹³⁷.

Quindi le indicazioni che il piano fornisce al futuro Regolamento urbanistico sono in linea con l'espressa volontà di riqualificazione. Sarà dunque in sede di redazione del Regolamento urbanistico che le richieste di cui al punto a) potranno essere considerate.

In relazione alle opere di riduzione del rischio idraulico, la previsione delle stesse è introdotta nel Piano strutturale perché lo stesso ha validità "a tempo indeterminato"¹³⁸. È quindi parso quanto mai opportuno confrontare fin da subito le "strategie per lo sviluppo sostenibile, la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio territoriale"¹³⁹ con un assetto territoriale in cui i rischi idraulici fossero ricondotti alla miglior situazione ipotizzabile. Non è però compito del piano stabilire modalità esecutive degli interventi di riduzione del rischio potendosi (e dovendosi) limitare a definire che "ogni intervento finalizzato alla riduzione dei rischi territoriali è da considerarsi strategico per il presente piano"¹⁴⁰ e a introdurre una prescrizione che impone al Regolamento urbanistico di localizzare "gli interventi di riduzione dei rischi territoriali, che possono essere realizzati in ogni parte del

¹³⁷ Cfr. Norme, Art. 22 § 22.2

¹³⁸ Cfr. Norme, Art. 1

¹³⁹ Ibidem

¹⁴⁰ Cfr. Norme, Art. 27

territorio comunale a condizione che se ne motivi la scelta localizzativa in base alle esigenze tecniche del progetto di intervento¹⁴¹.

¹⁴¹ Cfr. Norme, Art. 27

OSSERVAZIONE N. 57

Prot. 3234 del 28/02/2014

Proponente: Ditta Magelli Giovanni Roberto

Sintesi dell'osservazione:

La ditta Magelli è proprietaria di due aree in località Brucianesi: una è utilizzata per la lavorazione di materiali inerti, l'altra è una cava dismessa classificata come tale dal P.A.E.R.P.

Al riguardo si chiede:

- a) che l'area estrattiva dismessa venga così classificata dalla carta dell'uso del suolo del Piano strutturale
- b) di poter riattivare tale cava o di poter attivare procedure per un opportuno recupero ambientale riutilizzando porzione del materiale escavato per la commercializzazione.

Controdeduzione all'osservazione

RESPINTA

a) La Tav. 4 – Uso del suolo della variante al Piano strutturale fa parte del quadro conoscitivo che “costituisce l'insieme delle conoscenze che supporta, argomenta e indirizza le scelte del piano; costituisce un patrimonio sistematizzato di informazioni, che può essere aggiornato e implementato nel corso della vita del piano. Le mappe-carte in esso contenute hanno valore ricognitivo e non costitutivo”¹⁴². Per la sua valenza ricognitiva e non costitutiva ha senso aggiornare la carta laddove un diverso uso del suolo possa incidere sulle scelte del piano che è chiamata a supportare, argomentare e indirizzare. Nel caso proposto si tratta di una cava dismessa la cui segnalazione non incide sulle scelte compiute.

b) In relazione alla richiesta di riattivare la cava si segnala che tale previsione rientra tra le competenze del PRAER (Piano regionale delle attività estrattive) e del PAERP (Piano attività estrattive e recupero provinciale). Inoltre (come giustamente segnalato nell'osservazione) “il Comune, al fine di incentivare il recupero ambientale di cave dismesse ... che presentino situazioni di degrado ambientale ... può procedere a specifica variante allo strumento della pianificazione territoriale ... anche per aree esterne ai perimetri dei bacini individuati nelle cartografie del P.A.E.R.P.”¹⁴³. Per l'area in questione non si è ritenuto che la stessa presentasse situazioni di degrado ambientale tali da renderne opportuno il recupero riutilizzando il materiale escavato per la commercializzazione.

¹⁴² Cfr. Norme, Art. 2

¹⁴³ Cfr. P.R.A.E.R., Relazione illustrativa § 5.2

OSSERVAZIONE N. 58

Prot. 3237 del 28/02/2014

Proponente: Bonelli Ennio

Sintesi dell'osservazione:

In località 4 Strade, per i terreni identificati nel foglio di mappa 27 dalle particelle 83, 125, 281 si chiede di modificare le previsioni del Piano strutturale per consentire la realizzazione di un adeguato intervento edilizio residenziale.

Controdeduzione all'osservazione**NON PERTINENTE/RESPINTA**

L'osservazione argomenta la richiesta sulla base di alcune considerazioni che possono essere così sintetizzate, limitandosi a quelle che in qualche modo possano incidere sulle scelte pianificatorie:

- i terreni erano inclusi in un piano di zona (PEEP 4 Strade)
- il Piano strutturale vigente includeva l'area nel sub-sistema insediativo mentre il Regolamento urbanistico vi aveva previsto una destinazione a verde sportivo rimasto inattuato
- nel corso degli anni il Comune ha espropriato e/o occupato alcuni terreni di proprietà dell'osservante
- il terreno oggetto dell'osservazione non è mai stato espropriato dal Comune né in attuazione del PEEP né della previsione di verde sportivo (comunque attuabile anche dai privati).

La richiesta, poiché tende ad introdurre la possibilità di un nuovo intervento di edilizia residenziale, non è pertinente e comunque non è accoglibile per le seguenti ragioni.

Innanzitutto va ricordato come il Piano strutturale non possa disciplinare gli interventi ammissibili sulle singole aree data la natura strategica e non conformativa di tale strumento. Spetta infatti al Regolamento urbanistico definire gli interventi che possono essere realizzati in ciascuna area. Pertanto sotto tale profilo la richiesta non è pertinente.

Comunque sia, le ragioni addotte per modificare le previsioni del piano strutturale non sono condivisibili.

Ed invero il piano strutturale ricomprende i terreni dell'osservante all'interno del sub-sistema delle "aree di frangia" e tale "classificazione" risulta congrua atteso che i terreni presentano i connotati tipici di tale sub-sistema.

Infatti l'area dell'osservante è posta al margine dell'edificato di "Quattro strade", edificato questo collocato in zona collinare in un contesto pienamente rurale rappresentato da campi coltivati, da oliveti e vigneti e racchiuso tra via di Bracciatca, Via del Pollaiolo e la viabilità di margine dell'insediamento. In particolare l'area oggetto dell'osservazione è totalmente ineditata e priva di opere di urbanizzazione ed infrastrutturali ed è posta all'esterno del margine sud-orientale dell'abitato.

Per le sue caratteristiche, mentre non può essere iscritta all'interno del sistema insediativo, possiede tutti i tratti distintivi e le qualità che connotano le aree di frangia (deputate anche ad utilizzazioni funzionali all'edificato esistente quali le attività ludiche ecc.) giacché

prossima all'ambito urbano e con funzioni di fascia transitoria tra lo stesso e il territorio aperto (e viceversa). Ed invero il sub-sistema delle aree di frangia "comprende le parti del territorio prossime all'ambito urbano e che fungono da fascia transitoria tra lo stesso e il territorio aperto"¹⁴⁴; e infatti "appartengono al sub-sistema delle aree di frangia le porzioni di territorio che, pur fuori dal territorio urbanizzato, non mostrano tutti i tratti distintivi e di qualità delle aree agricole produttive"¹⁴⁵ esattamente come quella oggetto dell'osservazione.

Non si ravvisano quindi ragioni per modificare la classificazione.

Né tale classificazione può essere rivista in ragione delle vicende urbanistiche pregresse giacché la variante al piano strutturale si basa su una nuova filosofia di fondo che necessariamente comporta una revisione delle scelte già effettuate con i precedenti strumenti. Ed invero la presente variante si fonda sull'innovatore e condiviso¹⁴⁶ principio per cui non sono consentiti interventi che determinino nuovo impegno di suolo in aree esterne al territorio urbanizzato¹⁴⁷. E infatti la stessa persegue, quale obiettivo principale, quello della "riduzione del nuovo impegno di suolo"¹⁴⁸ per le ragioni meglio esplicitate nella Relazione. E ciò anche in coerenza con gli indirizzi regionali. Sulla base di tali nuovi principi non può essere accordata rilevanza alla pregressa pianificazione urbanistica che era frutto di altre epoche e di altre filosofie ed esigenze.

¹⁴⁴ Cfr. Relazione, § 6.4

¹⁴⁵ Cfr. Norme, Art. 23 § 23.2

¹⁴⁶ Cfr. Del. G.C. N. 61 del 07/06/2012 "Processo di partecipazione in supporto alla variante al piano strutturale vigente denominato ' Percorso comune ': presa d'atto della conclusione della 1^ fase del processo ed approvazione degli esiti"

¹⁴⁷ Cfr. Norme, Art. 33

¹⁴⁸ Ibidem

OSSERVAZIONE N. 59

Prot. 3240 del 28/02/2014

Proponente: Genova Sabrina

Sintesi dell'osservazione:

In località La Lisca, si chiede che l'immobile identificato nel foglio di mappa 2 dalle particelle 70, 146, 476, 479, 477, 478, 77, 76, 479, 75, 74 venga incluso all'interno del sub-sistema delle aree ad assetto compiuto anziché in quello delle aree storiche, correggendone peraltro il perimetro per adeguarsi alla reale consistenza del resede.

Controdeduzione all'osservazione**PARZIALMENTE ACCOLTA**

L'osservazione è accompagnata da una relazione dalla quale si rileva, in sintesi, che:

- l'immobile è stato nel tempo oggetto di numerosi interventi edilizi che ne hanno di fatto cancellato la natura di ex edificio colonico
- l'immobile è collocato in continuità con una zona di recente edificazione (anni '80 – '90) e ovviamente lo era ben prima che fossero edificati gli edifici vicini
- per la sua collocazione, fuori dall'abitato storico de La Lisca, l'immobile è ora parte del sistema a cui appartengono le case di recente costruzione.

La classificazione dell'edificio come di interesse storico è contenuta all'interno del Regolamento urbanistico, che peraltro prevede una procedura (art. 66 delle norme di RU) per modificare l'attribuzione ad una delle tipologie edilizie in cui il patrimonio storico è suddiviso, o anche per riconoscere che tutto o parte dell'immobile di interesse storico non ha le caratteristiche per essere definito tale.

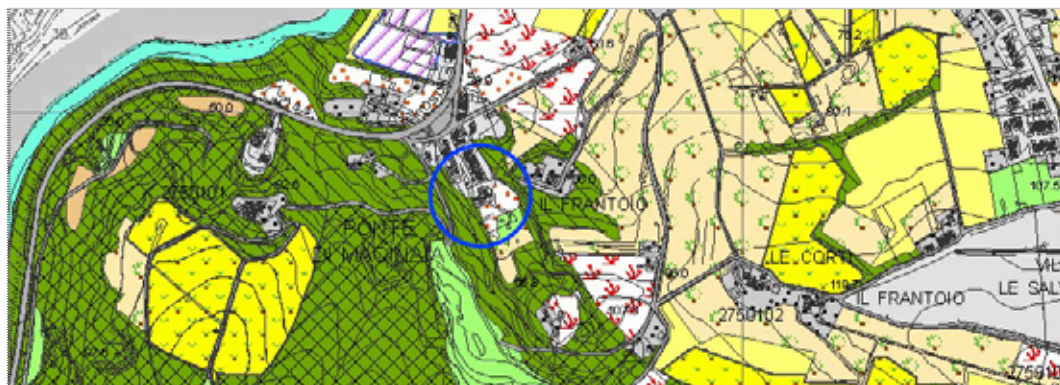
A prescindere quindi dalle qualità intrinseche dell'immobile pare condivisibile l'ipotesi secondo cui lo stesso non abbia mai partecipato al tessuto storico urbano de La Lisca essendo, prima della costruzione dei limitrofi edifici, in aperta campagna.

D'altra parte oggi è riconosciuto come interno al territorio urbanizzato che lo ha a pieno titolo inglobato.

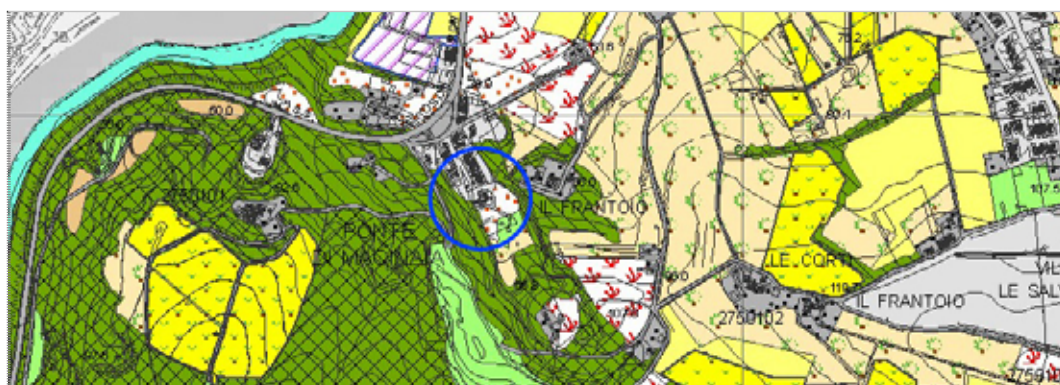
Si ritiene quindi opportuno accogliere l'osservazione limitatamente all'immediato intorno dell'immobile, escludendo quindi l'area più esterna che, seppure della stessa proprietà, ha un carattere più rurale.

Modifiche apportate

Vengono modificate le Tavv. 4 e 8 come da figure sotto riportate.



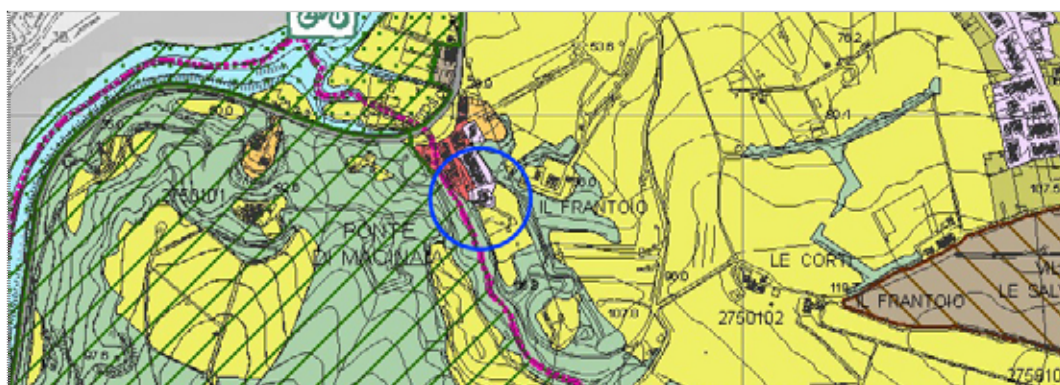
Tav. 4 – adozione



Tav. 4 – approvazione



Tav. 8 – adozione



Tav. 8 - approvazione

OSSERVAZIONE N. 6o

Prot. 3252 del 01/03/2014

Proponente: Valdré Andrea

Sintesi dell'osservazione:

In località Le Tesole si chiede di classificare un terreno, identificato nel foglio di mappa 20 dalla particella 440 e individuato nella Tav. 4 – Uso del suolo come oliveto, in parte come oliveto e in parte come seminativo arborato.

Controdeduzione all'osservazione**RESPINTA**

Va preliminarmente rilevato che l'osservazione è stata presentata oltre il termine previsto, la cui scadenza era fissata per le ore 13.00 del 28/02/2014 mentre la mail è stata inviata alle 14.08 del 28/02/2014 (peraltro dopo la chiusura degli uffici) e quindi protocollata il 01/03/2014. Si ritiene comunque che, pur non sussistendo obbligo dell'amministrazione di esaminare osservazioni presentate in ritardo, sia opportuno considerare l'osservazione nel merito nel rispetto del principio di buon andamento, attesa la natura di contributo collaborativo delle osservazioni.

In allegato all'osservazione viene prodotta una foto satellitare che documenta l'uso del suolo attuale. La Tav. 4 – Uso del suolo della variante al Piano strutturale fa parte del quadro conoscitivo che "costituisce l'insieme delle conoscenze che supporta, argomenta e indirizza le scelte del piano; costituisce un patrimonio sistematizzato di informazioni, che può essere aggiornato e implementato nel corso della vita del piano. Le mappe-carte in esso contenute hanno valore ricognitivo e non costitutivo"¹⁴⁹. Per la sua valenza ricognitiva e non costitutiva ha senso aggiornare la carta laddove un diverso uso del suolo possa incidere sulle scelte del piano che è chiamata a supportare, argomentare e indirizzare. Nel caso proposto si tratta comunque di funzioni agricole che, seppure in parte diverse da quelle registrate, non incidono sulle scelte compiute.

Le piccole discrepanze rilevate, peraltro, non hanno alcuna incidenza su eventuali programmi aziendali nella valutazione dei quali rileva, non tanto l'uso del suolo indicato nella Tav. 4, quanto l'effettivo uso del suolo rilevabile sul posto.

Si ritiene quindi che non sia necessario modificare la Tav. 4 in attuazione dei principi di economicità ed efficacia dell'azione amministrativa.

¹⁴⁹ Cfr. Norme, Art. 2

OSSERVAZIONE N. 61

Prot. 3379 del 04/03/2014

Proponente: Cannarozzo Giuseppe

Sintesi dell'osservazione:

In località Stagno si chiede di includere un terreno, identificato nel foglio di mappa 8 dalla particella 182 e incluso nel sub-sistema delle aree di frangia, in una "zona territoriale e conseguente tipologia di intervento idonea alla realizzazione" di "fabbricati produttivi/artigianali di piccole dimensioni".

Controdeduzione all'osservazione**RESPINTA**

Va preliminarmente rilevato che l'osservazione è stata presentata oltre il termine previsto la cui scadenza era fissata per le ore 13.00 del 28/02/2014 mentre la raccomandata è stata inviata alle 16.40 del 28/02/2014 (peraltro dopo la chiusura degli uffici comunali) ed è pervenuta il 04/03/2014. Si ritiene comunque che, pur non sussistendo obbligo dell'amministrazione di esaminare osservazioni presentate in ritardo, sia opportuno considerare l'osservazione nel merito nel rispetto del principio di buon andamento, attesa la natura di contributo collaborativo delle osservazioni.

Nel merito dell'osservazione pare opportuno premettere che sul terreno di cui si tratta è presente un edificio produttivo realizzato in assenza di titolo abilitativo su cui grava un ordine di demolizione.

La variante al Piano strutturale si fonda sul condiviso¹⁵⁰ principio secondo cui "persegue la riduzione del nuovo impegno di suolo. Per questo non sono previsti interventi che determinino *nuovo impegno di suolo* in aree esterne al territorio urbanizzato"¹⁵¹.

Il territorio urbanizzato, nel rispetto di tale principio, è definito come "quello costituito dai centri storici urbani, dalle aree edificate senza significative soluzioni di continuità e qualsiasi sia la loro destinazione d'uso"¹⁵². È evidente che, ai fini delle scelte pianificatorie, il terreno in oggetto non possa ritenersi edificato atteso che tale è in assenza di titolo abilitativo. Altrimenti l'avvenuta costruzione di un immobile abusivo comporterebbe automaticamente la modifica delle previsioni urbanistiche costringendo l'amministrazione ad una mera presa d'atto di una situazione esistente ma illegittima. Ciò non avrebbe alcun senso, non fosse che per lo svuotamento del potere/dovere pianificatorio che è notoriamente connotato da alta discrezionalità.

Peraltro le scelte dell'amministrazione nella redazione di uno strumento di pianificazione non necessitano di specifica motivazione, essendo sufficiente il richiamo ai criteri tecnici di redazione del piano, se non in presenza di aspettative qualificate e non generiche in capo ai privati. E certamente l'esistenza di un edificio abusivo non può generare una aspettativa

¹⁵⁰ Cfr. Del. G.C. N. 61 del 07/06/2012 "Processo di partecipazione in supporto alla variante al piano strutturale vigente denominato ' Percorso comune ': presa d'atto della conclusione della 1^ fase del processo ed approvazione degli esiti"

¹⁵¹ Cfr. Norme, Art. 33

¹⁵² Cfr. Norme, Art. 22

qualificata così come la previgente previsione urbanistica (che a livello di Piano strutturale includeva l'area nel sub-sistema insediativo ad impianto singolare). Infatti la nuova previsione trova ampia motivazione e giustificazione nei criteri generali ampiamente trattati nella Relazione generale e nelle Norme del piano, principalmente finalizzati alla riduzione del c.d. consumo di suolo e alla gestione del margine urbano¹⁵³ attraverso l'introduzione del sub-sistema delle aree di frangia che, coerentemente, interessa anche l'area oggetto di osservazione.

¹⁵³ Cfr. Relazione, § 5.3

CONTRIBUTO N. 62	Prot. 3413 del 04/03/2014
Proponente: Regione Toscana	

Sintesi del contributo:

La Regione Toscana ha inviato i propri contributi al Piano strutturale. Non si tratta, quindi, di osservazioni ai sensi dell'art. 17 c. 1 della L.R. 1/2005. Pur non ricorrendone l'obbligo si ritiene comunque opportuno formulare delle controdeduzioni in ragione del rapporto reciproco di sinergia di cui all'art. 27 c. 1 della L.R. 1/2005.

a) Il settore Produzioni agricole vegetali, considerato che gli artt. 19 – Rete produttiva agricola e 23 § 23.3 Sub-sistema delle aree agricole delle Norme della variante al Piano strutturale rinviano al Regolamento urbanistico la previsione di eventuali norme aggiuntive rispetto a quelle sovraordinate in materia agricola, suggerisce di evitare in sede di Ru ulteriori norme che potrebbero limitare ingiustificatamente l'attività agricola.

b) Il settore Pianificazione del territorio richiede, una volta approvata la variante al Piano strutturale, di compilare e trasmettere le tabelle predisposte per raccogliere e uniformare le informazioni necessarie a svolgere gli adempimenti dell'art. 13 c. 3 della legge regionale 1/2005 e s. m. e i. in materia di monitoraggio.

c) Il settore Infrastrutture di trasporto strategiche e cave, avendo notato l'omissione negli elaborati della variante al Piano strutturale di riferimenti all'unico sito estrattivo di materiali ornamentali storici del territorio comunale in località Ponte a Macinaia, suggerisce di valutare la tutela di tale risorsa.

d) Il settore Rifiuti e bonifiche siti inquinati, oltre a fornire informazioni generali in materia, trasmette l'elenco dei siti interessati a bonifica ricadenti nel territorio comunale.

Gli aspetti affrontati dal settore Tutela e gestione delle risorse idriche fanno parte della procedura di VAS, cui si rimanda.

Controdeduzione al contributo

ACCOLTO

Va preliminarmente rilevato che **quella trasmessa dalla Regione Toscana non è un'osservazione bensì una raccolta di contributi tecnici dei settori regionali competenti relativi alla variante del Piano strutturale, inviata** tramite InterPro alle ore 15.49 del 04/03/2014 oltre il termine previsto per le osservazioni, la cui scadenza era fissata per le ore 13.00 del 28/02/2014. Comunque, a prescindere dalla natura della comunicazione e dalla data di trasmissione della stessa, risulta opportuno rispondere a quanto comunicato nell'ottica del principio di collaborazione reciproca tra strutture tecniche impegnate nel governo del territorio.

a) "Una attenzione particolare è stata posta alla tecnica redazionale della variante; l'esigenza di semplificazione è ampiamente sentita e condivisa ma gli esiti, in campo normativo, sono spesso deludenti per non dire kafkiani. Semplificare è una azione paradossalmente molto complessa che richiede uno sforzo di sintesi e, in alcuni casi, la

rinuncia a un potere di regolamentazione. La presente variante ha assunto come criterio proprio quello della sintesi. Sintesi che diventa obiettivo strategico laddove l'ipernormazione (che in urbanistica è stata definita "panurbanistica"¹⁵⁴) ha nel tempo dimostrato di non sortire gli effetti, spesso condivisibili, che si era prefissata ma, sempre più spesso, effetti diametralmente opposti.

I contenuti del Piano strutturale sono per lo più indicati dalla legge regionale 1/2005 e dai suoi regolamenti di attuazione. Quei contenuti sono obbligatori e devono trovare la giusta collocazione nel Piano strutturale. Il gruppo di lavoro ha scelto scientemente di non aggiungerne altri proprio per evitare sovrapposizioni e contraddizioni nell'apparato normativo.¹⁵⁵ Dunque il senso della frase che il settore Produzioni agricole vegetali della Regione Toscana ha puntualmente colto è esattamente nello spirito suggerito: introdurre ulteriori norme esclusivamente dopo averne valutato la irrinunciabile necessità.

b) La presente variante dedica un'ampia sezione della Relazione generale ai criteri metodologici adottati per il dimensionamento. Il dimensionamento ha assunto, nelle esperienze di pianificazione, un ruolo non sempre privo di risvolti paradossali: la relazione non manca di metterli in evidenza con la finalità dichiarata di "(ri)dimensionare" il dimensionamento rispetto alle scelte strategiche di pianificazione. Sono note le schede predisposte dal settore Pianificazione del territorio "per monitorare nella maniera più omogenea possibile gli effetti dei piani comunali a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e della salute umana ai sensi dell'art. 13 della L.R. 1/2005"¹⁵⁶. Sarà quindi cura degli uffici provvedere alla compilazione delle schede non appena conclusa la procedura di approvazione.

c) Si recepisce il suggerimento individuando il sito segnalato nella tav. 2 – Tutele del territorio e all'art. 25 delle Norme.

d) Il completamento e aggiornamento dell'elenco dei siti interessati da bonifica, facenti parte del quadro conoscitivo del piano, è argomento anche dell'osservazione n. 15 lettera o), in riferimento alla quale sono state apportate le opportune modifiche.

Modifiche apportate

Si modificano la tav. 2 e l'art. 25 delle Norme.

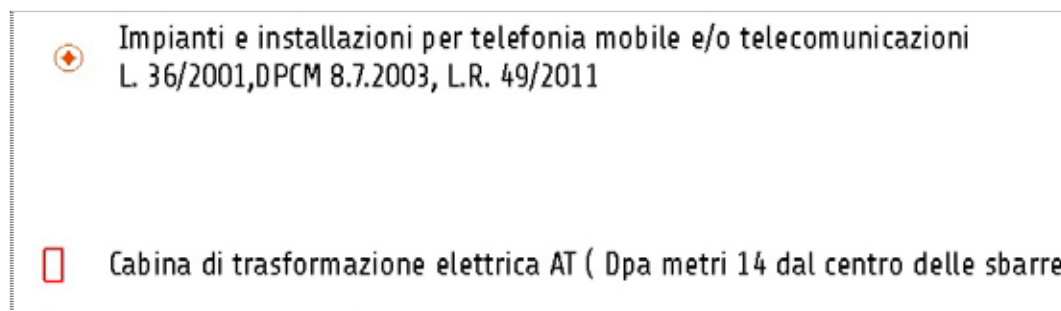
¹⁵⁴ Morbidelli Giuseppe, 2012, Della regolazione urbanistico-paesistica dell'agricoltura, "Il paesaggio agrario - proposte per una revisione della vigente normativa quaderno 2012-2" Firenze, Accademia dei Georgofili, 2012, 31

¹⁵⁵ Cfr. Relazione, § 5.1

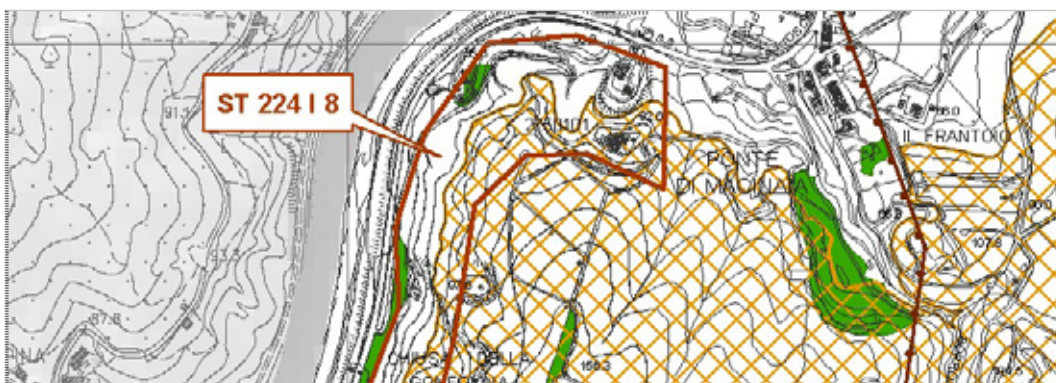
¹⁵⁶ Cfr. Relazione, § 6.9



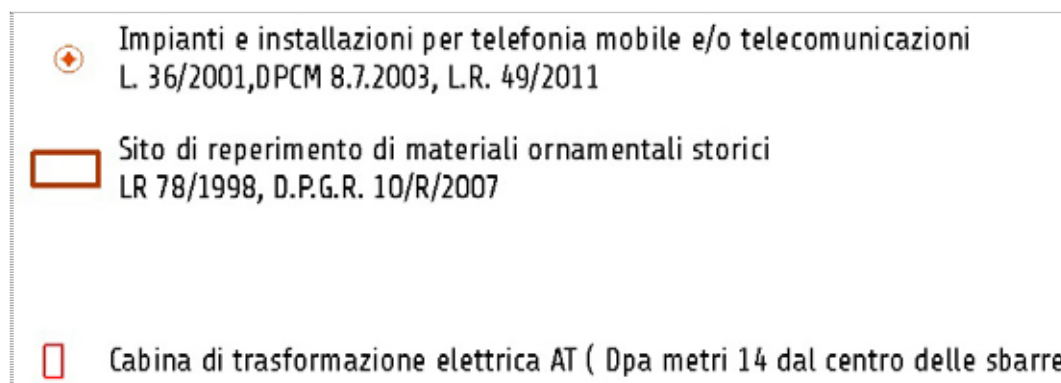
Tav. 2 – adozione – punto c dell'osservazione



Tav. 2 – adozione – punto c dell'osservazione



Tav. 2 – approvazione – punto c dell'osservazione



Tav. 2 – approvazione – punto c dell'osservazione