

# PO *lastra a signa*

Comune di Lastra a Signa  
Città metropolitana di Firenze

---

## Diano Operativo

### CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

Giugno 2020

COMUNE DI LASTRA A SIGNA



Il Sindaco  
Angela Bagni

Assessore all'urbanistica  
Emanuele Caporaso

Responsabile del procedimento  
Luca Betti

Garante dell'informazione e  
della partecipazione  
Alessia Bochicchio

I progettisti  
Marina Gargiulo

Franco Filippini

Supporto urbanistico e paesaggistico  
Emanuela Loi

Indagini geologiche  
Eros Aiello – Gabriele Grandini  
(GeoEco Progetti)

Indagini idrauliche  
David Settesoldi (WestSystem)

Sindaco  
**Angela Bagni**

Assessore all'urbanistica  
**Emanuele Caporaso**

Responsabile del procedimento  
**Luca Betti**

Garante dell'informazione e della comunicazione  
**Alessia Bochicchio**

Progettisti  
**Marina Gargiulo**  
**Franco Filippini**

Supporto urbanistico e paesaggistico  
**Emanuela Loi**

Informatizzazione dati geografici, elaborazioni cartografiche e fotointerpretazioni  
**Filippo Bonechi**

Indagini geologiche  
**Geoeco Progetti – Eros Aiello, Gabriele Grandini**

Supporto per la redazione delle schede norma  
**Roberto Vezzosi**

Indagini idrauliche  
**West System s.r.l. – David Settesoldi**

Assistenza legale  
**Studio Gracili Associati – Natalia Princi, Piera Tonelli**

Valutazione ambientale strategica  
**Silvia Viviani con Annalisa Pirrello e Lucia Ninno**

**Non è necessario stampare questo documento!** Se proprio vuoi farlo l'impaginazione è pensata per la stampa fronte retro. Puoi ridurre il consumo di carta anche stampando due pagine per facciata. Tu risparmi, l'ambiente ci guadagna.

*Quando pensi di avere tutte le risposte,  
la vita ti cambia tutte le domande.*

Charlie Brown

Il Piano operativo è stato adottato con deliberazione C.C. n. \_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_, approvato con deliberazione C.C. n. \_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_ (efficace dal \_\_/\_\_/\_\_)

Osservazione n. 1.....	7
Osservazione n. 2.....	8
Osservazione n. 3.....	9
Osservazione n. 4.....	10
Osservazione n. 5.....	12
Osservazione n. 6.....	13
Osservazione n. 7.....	14
Osservazione n. 8.....	16
Osservazione n. 9.....	18
Osservazione n. 10.....	19
Osservazione n. 11.....	20
Osservazione n. 12.....	21
Osservazione n. 13.....	22
Osservazione n. 14.....	23
Osservazione n. 15.....	24
Osservazione n. 16.....	25
Osservazione n. 17.....	26
Osservazione n. 18.....	27
Osservazione n. 19.....	28
Osservazione n. 20.....	29
Osservazione n. 21.....	30
Osservazione n. 22.....	32
Osservazione n. 23.....	34
Osservazione n. 24.....	39
Osservazione n. 25.....	40
Osservazione n. 26.....	41
Osservazione n. 27.....	42
Osservazione n. 28.....	43
Osservazione n. 29.....	44
Osservazione n. 30.....	45
Osservazione n. 31.....	46
Osservazione n. 32.....	50
Osservazione n. 33.....	52
Osservazione n. 34.....	54
Osservazione n. 35.....	56
Osservazione n. 36.....	58
Osservazione n. 37.....	59
Osservazione n. 38.....	60
Osservazione n. 39.....	61
Osservazione n. 40.....	62
Osservazione n. 41.....	63
Osservazione n. 42.....	65
Osservazione n. 43.....	67
Osservazione n. 44.....	68
Osservazione n. 45.....	69
Osservazione n. 46.....	70
Osservazione n. 47.....	71
Osservazione n. 48.....	73

Osservazione n. 49 .....	74
Osservazione n. 50 .....	76
Osservazione n. 51.....	77
Osservazione n. 52 .....	79
Osservazione n. 53.....	80
Osservazione n. 54 .....	81
Osservazione n. 55.....	82
Osservazione n. 56 .....	83
Osservazione n. 57.....	86
Osservazione n. 58 .....	88
Osservazione n. 59 .....	89
Osservazione n. 60 .....	90
Osservazione n. 61.....	91
Osservazione n. 62 .....	92
Osservazione n. 63.....	93
Osservazione n. 64 .....	94
Osservazione n. 65 .....	95
Osservazione n. 66 .....	96
Osservazione n. 67.....	101
Osservazione n. 68 .....	106
Osservazione n. 69 .....	107
Osservazione n. 70.....	108
Osservazione n. 71.....	109
Osservazione n. 72.....	112
Osservazione n. 73.....	113
Osservazione n. 74.....	114
Osservazione n. 75.....	116
Osservazione n. 76.....	117
Osservazione n. 77.....	118
Osservazione n. 78.....	119
Osservazione n. 79.....	120
Osservazione n. 80 .....	123
Osservazione n. 81.....	124

## Osservazione n. 1

Prot. 8787 del 22/05/2019

### Sintesi dell'osservazione:

Evidenzia una eccessiva densificazione edilizia del comparto in zona la Massolina / Poggio Vittorio lamentando l'eliminazione, nel Piano operativo, di una previsione di parcheggio pubblico tra Via Fermi e via Madonna della Tosse e di una previsione di verde pubblico in via Poggio Vittorio.

Chiede dunque di introdurre una previsione di parcheggio pubblico su via Poggio Vittorio subito a monte del nuovo insediamento denominato "Il Borgo" e di valutare attentamente le ulteriori previsioni di incremento del carico urbanistico nell'area.

### Controdeduzione all'osservazione

ACCOLTA: l'osservazione presentata evidenzia le criticità di alcuni interventi pregressi a cui si sommeranno i carichi urbanistici previsti dal Piano operativo. Al riguardo preme far presente che nell'area oggetto dell'osservazione il Piano operativo prevede due interventi di recupero (schede norma R - 08 ex fornace e R - 09 ex manifattura di ceramiche) imprescindibili al fine del miglioramento della abitabilità urbana perseguito dalla pianificazione comunale. Entrambe le schede norma prevedono delle compensazioni finalizzate proprio a perseguire gli obiettivi di abitabilità urbana indicati nel Piano strutturale. E infatti la scheda norma R - 08, non solo non sopprime la previgente destinazione a parcheggio, ma ne pone la sua realizzazione come condizione per il recupero della ex fornace oltre, in accoglimento ad altra osservazione, prevedere un'ulteriore area a parcheggio. E inoltre, la previsione di verde pubblico a nord della ex fornace vuole proprio evidenziarne la valenza paesaggistica in relazione alle emergenze storico architettoniche adiacenti. Sarà la qualità del progetto (sia del verde che del recupero della ex fornace) a contribuire al perseguimento del condiviso obiettivo di riqualificazione.

Diverso ragionamento deve invece essere fatto per la soppressione della previsione di verde pubblico su via Poggio Vittorio: l'art. 4 della legge regionale 65/2014 impone di definire il perimetro del territorio urbanizzato nell'ambito del Piano strutturale; tale area è dunque stata inclusa nel territorio rurale sulla base delle definizioni di territorio urbanizzato contenute proprio nella legge.

Riconoscendone la natura periurbana (come condivisibilmente indicato nell'osservazione) il Piano strutturale consente, tra le altre cose, di prevedere *nuove opere destinate a soddisfare esigenze pubbliche necessarie a garantire i servizi essenziali e adeguamento della viabilità e delle infrastrutture esistenti*<sup>1</sup> come appunto un parcheggio a servizio del quartiere atteso che non sono reperibili ulteriori spazi interni al territorio urbanizzato. Viene quindi introdotta una previsione di parcheggio pubblico nell'area periurbana indicata in osservazione.

---

<sup>1</sup> Cfr. § 23.7 delle Norme del Piano strutturale

## Osservazione n. 2

Prot. 9778 del 06/06/2019  
Integr. Prot. 10262 del 14/06/2019

### Sintesi dell'osservazione:

In relazione alla Scheda norma NE-04 | Puccini viene richiesto di prevedere un indice fondiario pari a 1,5% o, in subordine, una superficie edificabile (SE) di 400 mq e di eliminare la monetizzazione di cui all'art. 66 o, in subordine, la convenzione prevista per la monetizzazione inserendo la stessa tra le voci di cui agli oneri di urbanizzazione.

### Controdeduzione all'osservazione

PARZIALMENTE ACCOLTA: in riscontro alle considerazioni svolte nell'osservazione circa le tipologie edilizie della zona si ritiene sostenibile, e coerente con l'obiettivo della trasformazione indicato nella scheda norma, consentire una superficie edificabile (SE) di 400 mq. Per stessa richiesta dell'osservante (con l'integrazione prot. 10262 del 14/06/2019) non viene esaminata la richiesta di eliminare la monetizzazione di cui all'art. 66 delle norme.

## Osservazione n. 3

Prot. 9989 del 11/06/2019

### **Sintesi dell'osservazione:**

In relazione alla Scheda norma NE-02 | Le Selve viene richiesto di consentire la realizzazione di 2 alloggi (anziché 1 come previsto) per una superficie edificabile (SE) di 160 mq (anziché 130 come previsto) su due piani.

### **Controdeduzione all'osservazione**

ACCOLTA: in riscontro alle considerazioni svolte nell'osservazione si ritiene sostenibile, e coerente con l'obiettivo della trasformazione indicato nella scheda norma, consentire una superficie edificabile (SE) di 160 mq per la realizzazione di 2 alloggi su due piani e comunque con sagoma non oltre il profilo degli edifici limitrofi.

## Osservazione n. 4

Prot. 9990 del 11/06/2019

### Sintesi dell'osservazione:

In relazione alla previsione di un parcheggio pubblico su via S. Lucia viene chiesto di prevedere una scheda norma che, a fronte della cessione della porzione di proprietà di tale area e della piantumazione compensativa, consenta una nuova edificazione su area limitrofa per una superficie fondiaria (SF) di circa 1355 mq con superficie edificabile (SE) di 397 mq e 5 alloggi.

### Controdeduzione all'osservazione

PARZIALMENTE ACCOLTA:

L'osservazione è tesa a introdurre una previsione edificatoria all'interno di un'area che il Piano strutturale classifica nel territorio urbanizzato come area ad assetto indefinito e che definisce "critica" (la n. 1).

*La morfologia (ndr. delle aree ad assetto indefinito) 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.*

...

*Le aree ad assetto indefinito 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 Piano operativo dovrà disciplinare quindi, per queste aree, tutti gli interventi necessari e opportuni a garantire queste finalità.<sup>2</sup>*

...

*Gli indirizzi programmatici del presente Piano strutturale dispongono di promuovere la prioritaria attuazione delle trasformazioni afferenti alle aree maggiormente caratterizzate da degrado, in condizioni di inutilizzazione o di marcata sottoutilizzazione, nonché la prioritaria attuazione delle trasformazioni maggiormente suscettibili di innescare processi di riqualificazione interessanti più ampi contesti rispetto a quelli di diretta effettuazione delle trasformazioni medesime.*

...

*Tra le aree critiche un'importanza particolare riveste quella inerente la fermata ferroviaria di Lastra a Signa. Importanza dovuta sia all'estensione della stessa (pari a circa 21 ha) che alla sua posizione, a ovest della cinta muraria del capoluogo compresa fra l'ansa del Fiume Arno e la collina di Santa Lucia. Tale area comprende il viadotto ferroviario che attraversa i fiumi Arno, Vingone e Rimaggio, i manufatti della fermata e la relativa galleria, che inizia in prossimità dell'abitato di Santa Lucia a circa metà costa della omonima collina. In questa area critica sono incluse alcune parti della città strutturata (comprendenti tessuto edificato e aree libere) e alcune parti di territorio rurale (comprendenti porzioni di collina, di pianura, di ambiti fluviali e di aree di loro pertinenza). Si presenta quindi come un elemento saliente della*

<sup>2</sup> Cfr. § 6.3 della Relazione del Piano strutturale

*strategia del Piano strutturale il far evolvere la situazione di criticità conseguente dalle opere ferroviarie in un momento di crescita e di sviluppo del territorio.<sup>3</sup>*

Per dette aree il Piano strutturale forniva le seguenti direttive:

- *il Piano operativo 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.<sup>4</sup>*
- *il Piano operativo disciplina le aree critiche, se necessario mediante la redazione di apposite schede norma, al fine di perseguire l'eliminazione del degrado riconosciuto attraverso il non aggravamento e la mitigazione degli elementi negativi, quale l'accertamento della necessità di interventi di messa in sicurezza o bonifica ambientale, nonché il mantenimento e la riqualificazione dei valori. ... il Piano operativo può contenere schede puntuali per l'indicazione dei criteri da rispettare nella progettazione degli interventi di trasformazione.<sup>5</sup>*

Dunque la proposta avanzata con l'osservazione rispecchia perfettamente le direttive che il Piano strutturale ha formulato per il Piano operativo. È inoltre opportuno analizzare la presente osservazione insieme alla n. 21 che riguarda l'area limitrofa a quella oggetto della presente. Se esaminate congiuntamente le proposte acquisiscono ancora maggiore coerenza con i dettami del Piano strutturale. È infatti possibile trattare in maniera organica una porzione circoscritta e significativa dell'area critica che, per la sua collocazione, risulta enucleabile rispetto all'intera consistenza di 21 Ha. Ed entrambe le osservazioni contemplano già possibili forme di compensazione tali da garantire che le eventuali schede norma rendano sostenibile l'integrazione della città pubblica.

Si ritiene dunque opportuno prevedere una specifica scheda norma (NE-24 | Rimaggio 2) che, insieme alla scheda NE-23 | Rimaggio 1 riferita all'osservazione 21, contempli l'intero comparto oggetto delle due osservazioni e sia finalizzata a garantire il perseguimento dell'interesse pubblico chiaramente indicato nelle direttive del Piano strutturale.

---

<sup>3</sup> Cfr. § 6.7 della Relazione del Piano strutturale

<sup>4</sup> Cfr. art. 22 § 22.4 delle Norme del Piano strutturale

<sup>5</sup> Cfr. art. 31 delle Norme del Piano strutturale

## Osservazione n. 5

Prot. 10116 del 13/06/2019

### Sintesi dell'osservazione:

Propone di consentire ampliamenti una tantum anche per gli edifici classificati come unità di interesse storico che non abbiano "caratteristiche tipologiche tali per cui l'immobile non possa prevedere tale ampliamento o quelle in cui sia già avvenuta una modifica dell'impianto originario magari attraverso una pratica di condono edilizio".

### Controdeduzione all'osservazione

RESPINTA: l'evoluzione normativa riguardante il patrimonio edilizio esistente di interesse storico, a partire dalla legge 457/78, prevede un regime di generale tutela e conservazione degli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili stessi. In ultimo l'art. 95 della legge regionale 65/2014 demanda al Piano operativo di definire *le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale*. Il quadro conoscitivo del Piano strutturale contiene una classificazione del patrimonio edilizio esistente riconoscendo almeno un valore testimoniale (dunque da tutelare) a tutte le unità di interesse storico; il Piano operativo definisce per le unità di interesse storico una disciplina differenziata a seconda del valore riconosciuto (se rilevante o meno) ma non può non prevedere una tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali che gli ampliamenti una tantum comprometterebbero.

## Osservazione n. 6

Prot. 10125 del 13/06/2019

### Sintesi dell'osservazione:

In relazione a un'area interna al territorio urbanizzato in località 4 Strade, edificabile nel Regolamento urbanistico e oggetto della richiesta di permesso di costruire PE 3698, viene chiesto di prevedere una scheda norma che ne consenta l'edificabilità così come previsto nel Regolamento urbanistico.

### Controdeduzione all'osservazione

PARZIALMENTE ACCOLTA: in primis preme ricordare che *la scelta delle aree da destinare alla nuova edificazione compiuta durante la formazione del Piano operativo è del tutto autonoma rispetto alle pregresse previsioni del Regolamento urbanistico<sup>6</sup>*; dunque i riferimenti, contenuti nell'osservazione, al Regolamento urbanistico (pre)vigente sono privi di rilevanza ai fini dell'esame della presente osservazione.

Ciò detto, l'area oggetto dell'osservazione è classificata dal Piano strutturale tra quelle ad assetto compiuto per le quali il Piano strutturale dispone che *il Piano operativo 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 Piano operativo può prevedere interventi che comportino... il completamento dell'edificato che, attraverso pratiche di perequazione e/o di compensazione urbanistica, rendano sostenibile l'integrazione della città pubblica.<sup>7</sup>*

Dunque una ridotta previsione edificatoria, accompagnata dalle dovute compensazioni, può perseguire gli obiettivi posti dal Piano strutturale circa l'integrazione della città pubblica e, allo stesso tempo, contribuire a migliorare dell'impatto visivo degli edifici limitrofi recentemente realizzati graduando la loro percezione rispetto al territorio rurale circostante. A tal fine pare opportuno prevedere una altezza ridotta che persegua gli obiettivi sopra richiamati.

Per questi motivi viene redatta la scheda norma NE-27 | Quattro Strade 3 contenente tali specificazioni.

---

<sup>6</sup> Cfr. § 6.1 della Relazione del Piano operativo

<sup>7</sup> Cfr. § 22.2 delle Norme del Piano strutturale

## Osservazione n. 7a

Prot. 10463 del 18/06/2019

### Sintesi dell'osservazione:

- a. In relazione alla scheda norma NE 01 | Porto di Mezzo, che conferma una previsione contenuta nel Regolamento urbanistico e già oggetto dell'autorizzazione paesaggistica n. 1326 del 28/07/2016, viene chiesto di consentire la realizzazione della rampa di accesso al lotto così come prevista nella citata autorizzazione paesaggistica, atteso che nel Piano operativo la stessa ricadrebbe in area periurbana;

### Controdeduzione all'osservazione

Va premesso che l'osservazione riguarda due questioni che, pur interessando lo stesso soggetto osservante, riguardano questioni molto diverse tra loro. Viene per questo formulata una distinta risposta per i punti a e b che costituiscono di fatto due diverse osservazioni.

- a. NON PERTINENTE: la scheda norma NE 01 | Porto di Mezzo prevede la possibilità di realizzare un completamento residenziale in località Porto di Mezzo già oggetto dell'autorizzazione paesaggistica n. 1326 del 28/07/2016. Nel caso specifico tutti i parametri in essa contenuti rispecchiano pienamente quelli contenuti nel progetto allegato all'autorizzazione paesaggistica: ciò evidenzia la volontà del pianificatore di confermare sia in termini paesaggistici che urbanistici i contenuti di quel progetto. Tale progetto prevedeva l'accesso all'area attraverso una stradella esistente a margine dell'ambito di trasformazione, oggi inclusa in area periurbana. Pertanto, trattandosi di un tracciato preesistente, le eventuali trasformazioni della stradella finalizzate alla realizzazione della scheda norma NE 01 | Porto di Mezzo sono già ammesse anche se dovranno attenersi al §54.1 delle norme adottate.

## Osservazione n. 7b

Prot. 10463 del 18/06/2019

### Sintesi dell'osservazione:

- b. In relazione ad un edificio esistente in loc. Porto di Mezzo (F. 3 P.IIa 3) e a quelli con analoghe caratteristiche e cioè ricadenti in tessuto storico ma non classificati come unità di interesse storico e ritenuti incongrui dalla precedente classificazione, viene chiesto di prevedere la possibilità di realizzare l'intervento di trasformazione sostitutiva TSb, non ammesso dalla disciplina adottata.

### Controdeduzione all'osservazione

Va premesso che l'osservazione riguarda due questioni che, pur interessando lo stesso soggetto osservante, riguardano questioni molto diverse tra loro. Viene per questo formulata una distinta risposta per i punti a e b che costituiscono di fatto due diverse osservazioni.

b. PARZIALMENTE ACCOLTA: la questione posta riguarda un edificio collocato in tessuto storico (A), non classificato come Bene Culturale né come unità di interesse storico e che era classificato come incongruo in una schedatura del patrimonio edilizio esistente. Per questa tipologia di edifici l'art. 59 nelle norme adottate prevede la possibilità di realizzare i seguenti interventi come definiti dall'art. 47:

- Conservazione (C)
- Trasformazione conservativa (TC)
- Frazionamento (F) con limitazioni
- Demolizione (D) con limitazioni.

Anche sulla base di altre osservazioni viene consentito anche l'intervento TSa per gli edifici come quello oggetto dell'osservazione; si ritiene che la norma così integrata possa rispondere in larga parte alle esigenze segnalate con l'osservazione. Ciò rende inopportuno prevedere, anche per casi particolari come quello segnalato, l'intervento TSb che potrà comunque essere oggetto, qualora indispensabile, di uno specifico Piano di recupero.

## Osservazione n. 8

Prot. 10546 del 19/06/2019

### Sintesi dell'osservazione:

Lamenta la poca chiarezza dell'art. 50 § 50.1 punto 5 delle Norme laddove prevede "per le aziende agricole superiori a una unità colturale è possibile presentare il Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (di seguito indicato come PAPMAA) e realizzare tutti gli **altri** interventi riservati alle aziende agricole...". Rileva che gli "altri" interventi (dunque rispetto alle aziende agricole che non raggiungono la Unità colturale e agli operatori agricoli amatoriali) potrebbero consistere solo nella costruzione di nuove abitazioni rurali (fattispecie non consentita dal Piano operativo). Lamenta inoltre che il § 50.6 (Interventi di nuova edificazione realizzabili dall'imprenditore agricolo) "va contro la L.R. che prevede la realizzazione della residenza dell'imprenditore agricolo; questo di fatto apporta un danno diretto a coloro i quali sono in possesso dell'approvazione del PAPMAA, ma non hanno sottoscritto la convenzione". Chiede dunque che venga prevista la possibilità di realizzare la residenza per l'imprenditore agricolo professionale anche mediante nuova costruzione in ossequio ai parametri previsti dalla legge regionale 65/2014 e dal regolamento 63R/2016.

### Controdeduzione all'osservazione

NON PERTINENTE: la legge regionale n. 65/2014 regola puntualmente gli interventi edilizi realizzabili nel territorio rurale da parte dell'imprenditore agricolo (IAP, non IAP, con fondo che raggiunge la minima unità colturale o che non la raggiunge) e agli agricoltori amatoriali. In molti casi la legge non dà margini al pianificatore comunale di stabilire la fattibilità o meno degli interventi edilizi, in altri casi viene riconosciuta al Comune la facoltà di definire limiti e condizioni mentre in altri ancora il Comune è espressamente chiamato a definire la fattibilità di alcuni interventi che altrimenti non sono fattibili. In particolare per l'imprenditore agricolo il Comune ha pochissimo margine per definire le fattibilità degli interventi: l'espressione "altri" utilizzata nelle norme si riferisce a tutti gli interventi che la legge riconosce come possibili per l'imprenditore agricolo e che prescindono dalle volontà del pianificatore comunale. L'abitazione rurale è invece tra le poche fattispecie che la legge demanda di trattare ai Comuni: infatti l'art. 73 c. 2 della legge prevede che la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo, *se ammessa dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunali*, è subordinata ...

La ammissibilità, per l'imprenditore agricolo professionale, di realizzare abitazioni rurali mediante nuova costruzione è dunque subordinata a una specifica previsione in tal senso da parte del Comune. Ciò, evidentemente, per consentire una corretta pianificazione in situazioni radicalmente diverse: se è comprensibile l'esigenza per l'imprenditore agricolo di risiedere nel fondo in zone estremamente marginali del territorio toscano, meno condivisibile è dover garantire tale possibilità in un territorio come quello di Lastra a Signa dove l'imprenditore può risiedere facilmente nelle vicinanze del fondo data la densità insediativa del territorio.

Il Comune di Lastra a Signa ha assunto in tal senso la legittima decisione di non ammettere nuove costruzioni a fini abitativi (seppure rurali) già in sede di Piano strutturale laddove,

all'art. 23 – *Territorio rurale* delle Norme, si sancisce che *Il piano non prevede la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo*. Tale decisione, come detto già assunta da tempo dal Piano strutturale e dunque non più in discussione in questa sede, certamente non *va contro la legge regionale* come sostenuto nell'osservazione: anzi, è espressione di un esplicito mandato che la legge regionale dà ai Comuni come obbligo e non come facoltà.

Peraltro alla data di adozione del Piano operativo non risultava (e non risulta neanche a oggi) approvato alcun PAPMAA per la costruzione di nuove abitazioni rurali. Dunque nessun danno è stato arrecato ad aziende in tali condizioni come segnalato nell'osservazione.

## Osservazione n. 9

Prot. 10668 del 20/06/2019

### Sintesi dell'osservazione:

In relazione all'indicazione di un tratto di via Castracani quale "asse con valenza o potenzialità commerciale" e al relativo divieto di trasformare la destinazione d'uso dei locali fronteggianti la strada in abitazione, segnala che il tratto oggetto dell'osservazione non ha mai avuto né potrà avere valenza o potenzialità commerciale. Si chiede quindi di eliminare tale previsione.

### Controdeduzione all'osservazione

ACCOLTA: una più attenta verifica della disciplina a cui l'osservazione si riferisce (peraltro oggetto anche di altre osservazioni) ha consentito di calibrare meglio l'individuazione degli assi con valenza o potenzialità commerciale. In ragione di tale revisione il tratto di via Castracani a cui l'osservante si riferisce è stato escluso.

## Osservazione n. 10

Prot. 10669 del 20/06/2019

### Sintesi dell'osservazione:

Segnala che il bosco che da Villa Bellosguardo scende lungo la pendice collinare fino a Ponte a Signa, nell'estate del 1944, fu teatro di una intensa attività bellica suggerendo quindi di approfondire gli studi archeologici per valutare l'opportunità di classificare l'area come avente potenzialità archeologica. Stessa valutazione, ma in relazione alla presenza di antiche cave di pietra serena, suggerisce per il bosco che da Villa Bellosguardo giunge fino alla Lisca e Brucianesi.

### Controdeduzione all'osservazione

ACCOLTA: in relazione all'osservazione si è effettuato un sopralluogo alla presenza della Soprintendenza, della D.ssa Gemma Bechini (che ha curato le schede delle aree con potenzialità archeologica) e dell'osservante.

Il sopralluogo è stato utile per verificare l'opportunità di includere tra quelle con potenzialità archeologica alcune aree con presenza di cave dismesse o con presenza di manufatti bellici.

## Osservazione n. 11

Prot. 10772 del 24/06/2019

Proponente: Piccolo sogno società agricola s.r.l.

### Sintesi dell'osservazione:

In relazione alla disposizione del § 50.6 delle norme si chiede che venga eliminato il divieto di "costruzione di nuovi annessi agricoli nelle seguenti aree di tutela paesaggistica o ambientale a meno che l'intera consistenza dell'azienda agricola rientri in tali aree:

...

- intorno territoriale dei centri e nuclei storici e rurali

...".

### Controdeduzione all'osservazione

PARZIALMENTE ACCOLTA: *l'intorno territoriale dei centri e nuclei storici e rurali* è riconosciuto dal Piano operativo in attuazione dell'art. 64 c. 3 lett. a della legge regionale 65/2014 (secondo cui tali aree *possono* essere individuate) nonché in recepimento dell'art. 4 c. 2 lett. c della disciplina dei Beni paesaggistici del PIT-PPR (secondo cui il Comune è invece tenuto a riconoscere e disciplinare tali aree).

Nel dettaglio la sezione 4 della disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico riferita al vincolo paesaggistico riguardante l'area in questione prescrive che il Piano operativo debba:

- ... orientare gli interventi, nell'intorno territoriale dei suddetti centri verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico, garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio contermini...
- garantire la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati;
- assicurare il mantenimento delle aree ancora libere, delle aree a verde a margine dell'edificato ..., conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza ...

Ciò premesso, e anche sulla base di altre osservazioni di simile contenuto, si ritiene opportuno estendere l'eccezione già prevista (che consente di edificare a fini agricoli negli intorni di cui si tratta per le aziende il cui fondo sia interamente all'interno di tali are) anche al caso in cui su tutte le aree esterne ci siano oggettivi e documentati impedimenti come, a titolo esemplificativo, quelli di natura geologica, idraulica o sismica.

## Osservazione n. 12

Prot. 10869 del 25/06/2019

### Sintesi dell'osservazione:

In relazione a un'area prevista come edificabile nel Regolamento urbanistico in via Donizetti 15 segnalano che in data 18/07/2018 era stata rilasciata l'autorizzazione paesaggistica n. 1383 relativa alla costruzione di un edificio residenziale; era inoltre stato chiesto il Permesso di costruire con PE 3700.

Viene chiesto di confermare la previsione di edificabilità per poter dare attuazione all'autorizzazione paesaggistica già rilasciata.

### Controdeduzione all'osservazione

ACCOLTA: "... È poi stato valutato lo stato di eventuali richieste di autorizzazione paesaggistica o permesso di costruire già presentate. Nei casi in cui fosse già stata rilasciata l'autorizzazione paesaggistica si può sostenere che la stessa attesti la conformità dell'intervento al Piano paesaggistico regionale (essendo una specifica verifica che Comune e Soprintendenza compiono per il rilascio dell'autorizzazione). ... Dunque molte previsioni per le quali è già stata rilasciata almeno l'autorizzazione paesaggistica sono state confermate, altre modificate nelle quantità e nelle qualità (proprio per garantire un carico urbanistico sostenibile a prescindere dalle questioni strettamente paesaggistiche già vagliate), altre non sono state recepite perché non garantivano una soluzione sostenibile dal punto di vista della qualità urbanistica degli insediamenti."<sup>8</sup>

Il caso oggetto dell'osservazione riguarda un intervento di modesta entità già autorizzato sotto il profilo paesaggistico e dunque valutato conforme al PIT- PPR. Purtroppo, per un mero errore materiale, l'autorizzazione paesaggistica 1383 del 18/07/2018 è sfuggita al processo di (ri)valutazione delle pregresse previsioni del Regolamento urbanistico che per questo non è stata confermata.

Si ritiene quindi opportuno integrare le previsioni del Piano operativo confermando l'intervento progettato e redigendo una specifica scheda norma (NE-25 | Donizetti 2)

---

<sup>8</sup> Relazione di piano § 6.1 La scelta degli ambiti di trasformazione

## **Osservazione n. 13**

Prot. 10870 del 25/06/2019

### **Sintesi dell'osservazione:**

Il Piano operativo prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico in via S. Lucia; l'osservante suggerisce una traslazione dello stesso per una più agevole realizzazione e suggerisce di prevedere anche due piazzole di scambio per migliorare la fruibilità della strada.

### **Controdeduzione all'osservazione**

PARZIALMENTE ACCOLTA: l'area interessata dall'osservazione è particolarmente critica sia dal punto di vista morfologico che di vincoli sovraordinati. La presenza della ferrovia genera una fascia di rispetto di cui non è possibile non tener conto così come la presenza di un muro di interesse storico lungo la strada, che rendono le previsioni di interventi in quell'area particolarmente difficoltose. Si ritiene però opportuno, anche per la approfondita conoscenza di via S. Lucia da parte dell'osservante, recepire alcune delle indicazioni fornite. Viene al riguardo rivista la previsione sulla tavola Assetto del territorio del Piano operativo.

## Osservazione n. 14

Prot. 10871 del 25/06/2019

### Sintesi dell'osservazione:

In relazione a un'area nei pressi di via Meucci, con previsione di verde privato nel Piano operativo adottato, si chiede di prevedere la possibilità di edificare un edificio residenziale destinando una parte dell'area a parcheggio pubblico.

### Controdeduzione all'osservazione

RESPINTA: l'area oggetto dell'osservazione è classificata, nel Piano strutturale, tra quelle ad assetto compiuto per le quali *Piano operativo può disciplinare inoltre gli interventi finalizzati a migliorare l'abitabilità urbana .... A tal fine, il Piano operativo può prevedere interventi che comportino ... il completamento dell'edificato ...*<sup>9</sup>

Non è previsto alcun automatismo tra la consistenza delle aree ad assetto compiuto del Piano strutturale con gli ambiti di trasformazione del Piano operativo che è, peraltro, chiamato a garantire un ordinato e sostenibile sviluppo del territorio.

Nel caso specifico, la presenza di ambiti di trasformazione vicini all'area oggetto di osservazione suggerisce di definire con gradualità gli interventi di trasformazione.

Se una previsione nel senso auspicato non è escludibile a priori, sicuramente non può trovare attuazione prima che sia stato almeno progettato l'insediamento previsto dalle schede norma degli ambiti di trasformazione limitrofi. Questo per consentire le opportune verifiche di carattere urbanistico dell'intera area a trasformazioni (già previste nel Piano operativo) attuate. Per i motivi sopra esposti non si ritiene di poter accogliere l'osservazione.

---

<sup>9</sup> § 22.2 delle Norme del Piano strutturale

## Osservazione n. 15

Prot. 10936 del 25/06/2019

### Sintesi dell'osservazione:

In relazione a due edifici posti in via Livornese 113 e in via Togliatti 46, inseriti nel Piano operativo in tessuti prevalentemente residenziali di consolidamento B|1, si segnala l'opportunità di classificarli in tessuti prevalentemente residenziali di consolidamento e rinnovamento B|2 come gli edifici limitrofi simili a quelli oggetto dell'osservazione.

### Controdeduzione all'osservazione

ACCOLTA: da un più approfondito esame delle tipologie edilizie presenti sulle aree oggetto dell'osservazione appare chiaro che le stesse presentino analogie con gli edifici presenti più a est e correttamente classificati in area B|2 – prevalentemente residenziale di consolidamento e rinnovamento. Si ritiene quindi opportuno adeguare la classificazione del tessuto come richiesto.

## Osservazione n. 16

Prot. 10978 del 26/06/2019

### Sintesi dell'osservazione:

Per il complesso edilizio posto in via di Stagno 70, già oggetto dell'osservazione al PS n.7 accolta, si propone di redigere una apposita scheda norma che consenta:

- il recupero con cambio di destinazione d'uso (pur senza indicare una precisa destinazione) delle porzioni condonate;
- la demolizione e fedele ricostruzione della porzione classificata come unità di interesse storico;
- la possibilità di accorpare i volumi presenti nell'area all'edificio principale, fermo restando il volume edificato esistente.

### Controdeduzione all'osservazione

PARZIALMENTE ACCOLTA: la disciplina adottata consente già, in larga parte, di realizzare gli interventi prospettati nell'osservazione. Infatti il complesso edilizio di cui stratta è in un'area periurbana del territorio rurale: su tali aree gli artt. 52 e 53 delle norme adottate consentono sia i mutamenti di destinazione d'uso (con alcune limitazioni riguardanti tutto il territorio comunale e non derogabili nel caso specifico) che, limitatamente alle porzioni non classificate come unità di interesse storico come richiesto nell'osservazione, la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento. Tale intervento è infatti incluso nella trasformazione conservativa TC ammessa nel territorio rurale e, anche sulla base di altre osservazioni, vengono definite le modalità per l'accorpamento di tali volumi agli edifici di interesse storico.

Per quanto attiene alla possibilità di demolizione e ricostruzione dell'unità di interesse storico, si ritiene opportuno prevedere in via generale una disciplina che, in determinati casi, consenta di sostituire anche le parti strutturali (non recuperabili) delle unità di interesse storico; viene conseguentemente aggiornato l'art. 46.

## Osservazione n. 17

Prot. 10985 del 26/06/2019

### Sintesi dell'osservazione:

Segnala che in via Traccoleria sono presenti numerose abitazioni lungo una strada particolarmente stretta; chiede dunque la previsione di un parcheggio pubblico.

### Controdeduzione all'osservazione

RESPINTA: l'osservazione evidenzia una situazione critica di via Traccoleria, una strada di campagna molto stretta e in un contesto orografico complesso. Pur condividendo le considerazioni contenute nell'osservazione, la proposta avanzata non risulta conforme alle prescrizioni derivanti dal Piano strutturale (a loro volta frutto di un lavoro di sintesi degli indirizzi e delle prescrizioni del Piano paesaggistico regionale). Infatti solo negli ambiti periurbani *possono essere previste zone da destinare ad ampliamento e adeguamento delle opere esistenti destinate a soddisfare esigenze pubbliche, nuove opere destinate a soddisfare esigenze pubbliche necessarie a garantire i servizi essenziali e adeguamento della viabilità e delle infrastrutture esistenti.*

L'area in cui si prevede di introdurre un parcheggio pubblico, però, è classificata in area agricola; ciò non esclude che la proposta avanzata possa trovare un riscontro mediante un progetto di opera pubblica che costituisca variante anche al Piano strutturale.

## Osservazione n. 18

Prot. 11007 del 26/06/2019

### Sintesi dell'osservazione:

In relazione a un'area in località S. Martino a Gangalandi (F. 4 p.lla 297) si chiede di redigere una scheda norma che consenta la costruzione di un edificio residenziale come previsto nella richiesta di permesso di costruire PE 2925 del 2008 in relazione alla quale era già stata rilasciata l'autorizzazione paesaggistica.

### Controdeduzione all'osservazione

RESPINTA: pare opportuno premettere che l'autorizzazione paesaggistica rilasciata in relazione alla citata pratica edilizia 2925 del 2008 era precedente all'entrata in vigore del Piano paesaggistico regionale. Dunque una eventuale previsione che riproponesse quella del Regolamento urbanistico dovrebbe comunque passare il vaglio di conformità al PIT-PPR.

*Ma il Piano operativo ha anche il compito di garantire un ordinato sviluppo degli insediamenti la cui verifica può prescindere dai meri aspetti paesaggistici. Dunque molte previsioni ... sono state confermate, altre modificate nelle quantità e nelle qualità (proprio per garantire un carico urbanistico sostenibile a prescindere dalle questioni strettamente paesaggistiche già vagliate), altre non sono state recepite perché non garantivano una soluzione sostenibile dal punto di vista della qualità urbanistica degli insediamenti.<sup>10</sup>*

Nel caso specifico la proposta contenuta nell'osservazione prevedrebbe la costruzione di un edificio "in seconda fila" cioè non lungo strada ma in un lotto interno rispetto alle cortine edilizie presenti. Ciò non consentirebbe di perseguire la finalità di *un ordinato sviluppo degli insediamenti*. Peraltro lo stesso osservante (in altra osservazione, la n. 50) specifica che sul terreno oggetto della presente osservazione non è possibile neanche realizzare un garage pertinenziale perché di difficile accessibilità. Per questo l'osservazione non può essere accolta.

---

<sup>10</sup> Cfr. § 6.1 della relazione del Piano operativo

## Osservazione n. 19

Prot. 11036 del 27/06/2019

Proponente: Bianchini e Morelli e C. snc

### **Sintesi dell'osservazione:**

In relazione all'insediamento per la vendita e mostra di materiali edili in loc. Ginestra Fiorentina, classificato come tessuto non residenziale specializzato Dc-b di cui al § 63.2 delle Norme, viene richiesto di valutare la possibilità di ampliare la relativa area comprendendo i terreni limitrofi per destinarli allo stoccaggio di materiale inerte.

### **Controdeduzione all'osservazione**

RESPINTA: l'osservazione è tesa a estendere l'area classificata Dc-b Tessuto non residenziale specializzato individuata in loc. Ginestra Fiorentina.

Il Piano strutturale ha però individuato il perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 4 della legge regionale 65/2014 come coincidente col perimetro dell'area in cui opera l'azienda osservante. Una sua estensione comporterebbe dunque nuovo impegno di suolo all'esterno del territorio urbanizzato che il Piano operativo intende evitare.

## Osservazione n. 20

Prot. 11037 del 27/06/2019

### Sintesi dell'osservazione:

In riferimento alla scheda norma R-11 | Ginestra – ex allevamento si propone di specificare, tra le prescrizioni, che la strada di proprietà esistente, indicata come accesso all'insediamento, possa essere spostata per garantire un'opportuna dotazione di verde pertinenziale.

### Controdeduzione all'osservazione

NON PERTINENTE: l'osservazione (che, come detto, costituisce piuttosto una specificazione) tende a far precisare che la strada a monte dell'area di trasformazione regolata dalla scheda norma R – 11 | Ginestra – ex allevamento può essere modificata in relazione alla realizzazione dell'intervento di recupero pianificato. Ebbene, trattandosi di viabilità di accesso, il § 54.1 delle Norme adottate specifica già quali siano gli interventi ammissibili e le prestazioni richieste in termini di tutela paesaggistica. Si ritiene dunque non necessaria la specificazione richiesta.

## Osservazione n. 21

Prot. 11039 del 27/06/2019

### Sintesi dell'osservazione:

Segnala di essere comproprietario di numerose aree in prossimità della fermata ferroviaria di Lastra a Signa su alcune delle quali è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico mentre su altre, già cedute in comodato al comune, di un verde pubblico. Chiede quindi la possibilità di prevedere in un'area in parte destinata a fascia di protezione ambientale una scheda norma che, a fronte della cessione gratuita dell'area di proprietà per il parcheggio pubblico previsto e della piantumazione di alberi per la parziale compensazione della CO<sub>2</sub>, sia prevista la possibilità di edificare un edificio residenziale.

### Controdeduzione all'osservazione

PARZIALMENTE ACCOLTA: l'osservazione è tesa a introdurre una previsione edificatoria all'interno di un'area che il Piano strutturale classifica nel territorio urbanizzato come area ad assetto indefinito e che definisce "critica" (la n. 1).

*La morfologia (ndr. delle aree ad assetto indefinito) 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.*

...

*Le aree ad assetto indefinito 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 Piano operativo dovrà disciplinare quindi, per queste aree, tutti gli interventi necessari e opportuni a garantire queste finalità.<sup>11</sup>*

...

*Gli indirizzi programmatici del presente Piano strutturale dispongono di promuovere la prioritaria attuazione delle trasformazioni afferenti alle aree maggiormente caratterizzate da degrado, in condizioni di inutilizzazione o di marcata sottoutilizzazione, nonché la prioritaria attuazione delle trasformazioni maggiormente suscettibili di innescare processi di riqualificazione interessanti più ampi contesti rispetto a quelli di diretta effettuazione delle trasformazioni medesime.*

...

*Tra le aree critiche un'importanza particolare riveste quella inerente la fermata ferroviaria di Lastra a Signa. Importanza dovuta sia all'estensione della stessa (pari a circa 21 ha) che alla sua posizione, a ovest della cinta muraria del capoluogo compresa fra l'ansa del Fiume Arno e la collina di Santa Lucia. Tale area comprende il viadotto ferroviario che attraversa i fiumi Arno, Vingone e Rimaggio, i manufatti della fermata e la relativa galleria, che inizia in prossimità dell'abitato di Santa Lucia a circa metà costa della omonima collina. In questa area critica sono incluse alcune parti della città strutturata (comprendenti tessuto edificato e aree libere) e alcune parti di territorio rurale (comprendenti porzioni di collina, di pianura, di ambiti*

<sup>11</sup> Cfr. § 6.3 della relazione del Piano strutturale

*fluviali e di aree di loro pertinenza). Si presenta quindi come un elemento saliente della strategia del Piano strutturale il far evolvere la situazione di criticità conseguente dalle opere ferroviarie in un momento di crescita e di sviluppo del territorio.<sup>12</sup>*

Per dette aree il Piano strutturale forniva le seguenti direttive:

- *il Piano operativo 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.<sup>13</sup>*
- *il Piano operativo disciplina le aree critiche, se necessario mediante la redazione di apposite schede norma, al fine di perseguire l'eliminazione del degrado riconosciuto attraverso il non aggravamento e la mitigazione degli elementi negativi, quale l'accertamento della necessità di interventi di messa in sicurezza o bonifica ambientale, nonché il mantenimento e la riqualificazione dei valori. ... il Piano operativo può contenere schede puntuali per l'indicazione dei criteri da rispettare nella progettazione degli interventi di trasformazione.<sup>14</sup>*

Dunque la proposta avanzata con l'osservazione rispecchia perfettamente le direttive che il Piano strutturale ha formulato per il Piano operativo. È inoltre opportuno analizzare la presente osservazione insieme alla n. 4 che riguarda l'area limitrofa a quella oggetto della presente. Se esaminate congiuntamente le proposte acquisiscono ancora maggiore coerenza con i dettami del Piano strutturale. È infatti possibile trattare in maniera organica una porzione circoscritta e significativa dell'area critica che, per la sua collocazione, risulta enucleabile rispetto all'intera consistenza di 21 Ha. Ed entrambe le osservazioni contemplano già possibili forme di compensazione tali da garantire che le eventuali schede norma *rendano sostenibile l'integrazione della città pubblica.*

Si ritiene dunque opportuno prevedere una specifica scheda norma (NE – 23 | Rimaggio 1) che, insieme alla scheda NE-24 | Rimaggio 2 riferita all'osservazione n. 4, contempli l'intero comparto oggetto delle due osservazioni e sia finalizzata a garantire il perseguimento dell'interesse pubblico chiaramente indicato nelle direttive del Piano strutturale.

<sup>12</sup> Cfr. § 6.7 della Relazione del Piano strutturale

<sup>13</sup> Cfr. art. 22 § 22.4 delle Norme del Piano strutturale

<sup>14</sup> Cfr. art. 31 delle Norme del Piano strutturale

## Osservazione n. 22

Prot. 11057 del 27/06/2019

### Sintesi dell'osservazione:

In relazione al terreno di sua proprietà in località Ginestra Fiorentina (F. 43 p.lla 289) viene chiesto di prevedere una scheda norma che confermi l'edificabilità già prevista nel Regolamento urbanistico e di modificare l'art. 42 delle Norme laddove consente la costruzione sul confine solo se in aderenza a un limitrofo edificio esistente.

### Controdeduzione all'osservazione

PARZIALMENTE ACCOLTA: in primis preme ricordare che *la scelta delle aree da destinare alla nuova edificazione compiuta durante la formazione del Piano operativo è del tutto autonoma rispetto alle pregresse previsioni del Regolamento urbanistico<sup>15</sup>*; dunque i riferimenti, contenuti nell'osservazione, al Regolamento urbanistico (pre)vigente sono privi di rilevanza ai fini dell'esame della presente osservazione. Così come la ricostruzione della vicenda del Piano strutturale nell'ambito del quale venne accolta una osservazione relativa allo stesso terreno oggetto della presente. Infatti, in coerenza con le direttive del Piano strutturale, il *Piano operativo può disciplinare inoltre gli interventi finalizzati a migliorare l'abitabilità urbana .... A tal fine, il Piano operativo può prevedere interventi che comportino ... il completamento dell'edificato ...<sup>16</sup>*

Non è dunque previsto alcun automatismo tra la consistenza delle aree ad assetto compiuto del Piano strutturale con gli ambiti di trasformazione del Piano operativo.

Così come non vi è alcun legame tra la consistenza dell'area (nel caso maggiore di 500 mq) e le previsioni di trasformazione contenute nel Piano operativo: e infatti viene richiamato, nell'osservazione, l'art. 37 delle Norme del Regolamento urbanistico ormai superate dalla nuova disciplina contenuta nel presente piano.

E, ancora, è opportuno precisare come l'affermazione secondo cui l'area in questione costituisca "unico caso dell'intera zona di completamento della frazione di Ginestra Fiorentina" a non vedere confermata la capacità edificatoria è del tutto inconferente atteso che, come detto, *la scelta delle aree da destinare alla nuova edificazione compiuta durante la formazione del Piano operativo è del tutto autonoma rispetto alle pregresse previsioni del Regolamento urbanistico.*

È invece condivisibile la considerazione che l'esclusione dell'area oggetto dell'osservazione dagli ambiti di trasformazione sia dipesa in larga parte dalla formulazione dell'art. 42 delle Norme del Piano operativo sulle distanze. Tale formulazione è stata oggetto di altre osservazioni a cui si rimanda per la controdeduzione nel merito. Basti qui ricordare che la nuova formulazione consente di prevedere un ambito di trasformazione nonostante le ridotte dimensioni dell'area.

---

<sup>15</sup> Cfr, § 6.1 della Relazione del Piano operativo

<sup>16</sup> § 22.2 delle Norme del Piano strutturale

Dispone infatti il Piano strutturale<sup>17</sup> che *il Piano operativo 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 Piano operativo può prevedere interventi che comportino... il completamento dell'edificato che, attraverso pratiche di perequazione e/o di compensazione urbanistica, rendano sostenibile l'integrazione della città pubblica.*

*Il Piano operativo prevede una disciplina riferita ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, sulla base delle loro criticità e degli obiettivi specifici individuati nell'Allegato C, in coerenza al contesto paesaggistico per tipi edilizi, materiali, colori e altezze.*

A tal fine l'area oggetto della presente osservazione è classificata come appartenente al morfotipo dell'urbanizzazione contemporanea TR8 - tessuto lineare<sup>18</sup> tra i cui obiettivi è previsto di *migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare continuità all'edificato*<sup>19</sup>.

Dunque la proposta avanzata con l'osservazione rispecchia perfettamente le direttive che il Piano strutturale ha formulato per il Piano operativo e, secondo la nuova formulazione dell'art. 42 delle Norme, può dunque trovare parziale recepimento.

La capacità edificatoria, contrariamente a quanto richiesto e per i motivi più volte richiamati, viene definita coi criteri adottati dal Piano operativo.

Si ritiene dunque opportuno prevedere una specifica scheda norma (NE – 28 | Conigliolo 2) che contempra il comparto oggetto dell'osservazione e sia finalizzata a garantire il perseguimento dell'interesse pubblico chiaramente indicato nelle direttive del Piano strutturale.

---

<sup>17</sup> Cfr. § 22.2 delle Norme del Piano strutturale

<sup>18</sup> Cfr. l'allegato C al Piano strutturale – *Invarianti dal PIT-PPR e PTC Territorio urbanizzato*

<sup>19</sup> *Ibidem* pag. 25

## Osservazione n. 23

Prot. 11076 del 27/06/2019

Proponente: tecnici operanti sul territorio

### Sintesi dell'osservazione:

In qualità di tecnici operanti sul territorio gli osservanti espongono alcune osservazioni di carattere e interesse generale e chiedono quanto segue:

1. in riferimento all'art. 38 delle Norme (Dotazioni minime di parcheggi per la sosta stanziale) chiedono di eliminare la monetizzazione "a compensazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale eventualmente non reperibili" per gli ampliamenti una tantum e di definire già nel Piano operativo l'importo delle eventuali monetizzazioni;
2. in relazione all'art. 41 c.1 (Distanze minime tra edifici) segnalano che è stata imposta la distanza di 10 ml anche tra pareti non finestrate; si chiede di rivedere il regime delle distanze per consentire con maggior facilità la realizzazione di ampliamenti spesso non fattibili proprio per questioni di distanze;
3. in relazione al comma 2 dello stesso articolo si chiede di prevedere un criterio di misurazione delle distanze non "a compasso" e di modificare e chiarire la misurazione di distanze per le porzioni che non fronteggino (perché a quota superiore) locali accessori;
4. all'art. 42 c. 1 (Distanze minime dai confini e dalle strade) viene chiesto di consentire la costruzione sul confine anche in assenza di un edificio esistente sul lotto confinante;
5. in relazione al comma 3 dello stesso articolo viene richiesto di eliminare il divieto di costruire manufatti di qualsiasi tipo sul fronte prospiciente la strada al più precisando che tale divieto vale solo per i manufatti che determinino nuove superfici coperte;
6. in relazione all'art. 43 (Rifiuti) viene chiesto di eliminare la dicitura "concordando la soluzione proposta con il gestore dei servizi ambientali" che determina una ulteriore "burocratizzazione";
7. all'art. 47.3 (definizione dell'intervento TSa) si propone di aggiungere, dopo antisismica, "e di risparmio energetico";
8. in relazione all'art. 53 (Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola) si segnala che il limite minimo posto per i frazionamenti (75 mq di superficie utile) non è condiviso perché impedisce alle fasce meno abbienti l'accesso alle abitazioni in territorio rurale; in particolare per gli edifici non classificati come unità di interesse storico si chiede la possibilità di realizzare interventi di ampliamento una tantum A1b oltre che di eliminare il limite minimo di 75 mq;
9. per l'art. 54 (Trasformazioni delle aree di pertinenza degli edifici) viene chiesto di definire una distanza massima dall'edificio di riferimento (suggerendo, come nel Regolamento urbanistico, una distanza di 150 m) come limite entro il quale siano ammesse le trasformazioni pertinenziali;
10. al § 54.2 (Piscine e impianti sportivi a uso privato) viene chiesto di ammettere un unico impianto per ciascun edificio anziché per ciascun complesso edilizio; viene inoltre segnalato che il limite a 70 mq per le piscine non è allineato con le misure

- più comuni delle piscine pertinenziali (6x12 pari a 72 mq) suggerendo di adeguare la misura prevista;
11. al § 54.3 (Recinzioni) propongono di eliminare le ultime tre righe perché si occupano di opere prive di rilevanza edilizia di cui all'art. 137 della legge regionale 65/2014;
  12. per il § 57.4 (Disposizioni per la qualità del territorio urbanizzato - Parcheggi per la sosta stanziale) si chiede di specificare che per "interrato" si intende dopo la sistemazione del terreno mediante ri-modellazione;
  13. all'art. 59 (Tessuto storico - A) si chiede di ammettere l'intervento di Trasformazione sostitutiva (TS) per gli edifici recenti e incoerenti col contesto; si propone inoltre di abbassare il limite imposto per i frazionamenti (60 mq di superficie utile) suggerendo una misura di 45 mq di superficie edificata (SE);
  14. con riferimento al § 62.4 (Db)3 - non residenziale di completamento) viene chiesto di chiarire meglio il comma 3;
  15. viene infine richiesto di introdurre per i tessuti B la possibilità di sopraelevare edifici per allinearsi alle altezze degli edifici circostanti.

### Controdeduzione all'osservazione

PARZIALMENTE ACCOLTA: preme innanzitutto sottolineare che l'osservazione presentata costituisce un contributo che alcuni professionisti operanti sul territorio hanno inteso proporre nella condivisa esigenza di migliorare la corretta attuabilità del Piano operativo. Per questo è opportuno ringraziarli, a prescindere dall'esito dell'osservazione, per lo sforzo di analisi e approfondimento compiuto.

1. L'obbligo di realizzare parcheggi pertinenziali è definito dalla legge 1150/42 (e in particolare dall'art. 41-sexies modificato, in ultimo, con la legge 122/89 c.d. Tognoli) e riguarda tutti i casi di nuova costruzione. Nell'ambito dei poteri pianificatori è facoltà dei Comuni di imporre tale incombenza anche per altri tipi di intervento (ad esempio per i frazionamenti), facoltà che il Piano operativo non ha inteso utilizzare proprio per non gravare ulteriormente sugli interventi di recupero. Del resto, l'art. 3 del D.P.R. 380/2001, consente agli strumenti urbanistici di escludere dalle nuove costruzioni alcuni interventi pertinenziali il cui volume non superi il 20% dell'edificio principale; solo per questi interventi è possibile non richiedere la realizzazione di parcheggi pertinenziali e così l'art. 38 ha fatto per gli interventi di tipo A1a. Altrettanto non era possibile per gli interventi A1b laddove la destinazione attribuibile a tali ampliamenti non è vincolata: così facendo si perde il requisito della pertinenzialità (secondo il concetto urbanistico). Tali interventi sono dunque ascrivibili alla nuova costruzione secondo la definizione del D.P.R. 380/2001 e non possono quindi essere esclusi dall'obbligo di reperimento di spazi per parcheggio pertinenziale. La possibilità di monetizzare tale obbligo nei casi in cui non sia possibile reperirli all'interno del resede di pertinenza punta proprio a facilitare l'attuabilità di tali interventi. Non è peraltro possibile (né opportuno) definire, già nel Piano operativo, il valore per mq da monetizzare; tale parametro non avrebbe molto senso se non nell'ambito di un apposito regolamento che dovrà interessare anche i meccanismi di compensazione previsti dall'art. 66 delle Norme adottate.

2. La formulazione dell'art. 41 c. 1 si riferisce al D.M. 1444/1968 la cui consolidata interpretazione prevede l'obbligo di rispettare la distanza di 10 ml anche nei casi in cui una sola delle due pareti antistanti sia finestrata; l'inciso "anche non finestate" introdotto nella norma comunale è riferito esclusivamente alle "pareti di edifici antistanti" proprio a ribadire che è sufficiente che una delle due pareti sia finestrata a far scattare l'obbligo del

rispetto delle distanze. Dall'osservazione e da vari colloqui emerge che tale precisazione è foriera di ulteriore confusione anziché aggiungere chiarezza. Si ritiene dunque opportuno conformare esattamente il testo a quello del D.M. 1444/1968. Sul concetto di costruzione e di parete finestrata, invece, non si ritiene di poter intervenire; sull'argomento c'è ampissima giurisprudenza (peraltro non sempre uniforme) che la norma si limita a recepire e che interpreta il dettato del citato D.M. Qualsiasi diversa (e meno restrittiva) indicazione non farebbe che aumentare il caos sull'argomento dato che andrebbe immediatamente disapplicata: è infatti riconosciuta agli strumenti urbanistici la facoltà di incrementare le distanze minime ma non di ridurle (anche per mezzo di definizioni di parete finestrata non coerenti con l'orientamento giurisprudenziale). Al riguardo pare opportuno rilevare che la L. 55/2019 (di conversione del c.d. decreto legge sblocca cantieri) è ulteriormente intervenuta in materia di distanze tra fabbricati introducendo all'art. 2-bis del D.P.R. 380/2001 il comma 1 ter secondo cui *in ogni caso di intervento di demolizione e ricostruzione, quest'ultima è comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti purché sia effettuata assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo*. Si ritiene opportuno dunque, in accoglimento dell'osservazione, prevedere la possibilità di mantenere distanze legittimamente inferiori a 10 m nei casi trattati da tale norma (peraltro prevista anche dall'art. 140 c. 1 della legge regionale 65/2014).

3. Esattamente una settimana dopo l'adozione del Piano operativo (il 16/04/2019) è stata pubblicata la sentenza della Sez. 2 della Cassazione Civile 10580/2019 che chiarisce (definitivamente?) che i 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti si debba misurare col sistema "lineare" anziché con quello "radiale" adottato dal Piano. Viene conseguentemente modificata la norma come suggerito con l'osservazione.

4. Effettivamente è mancato di specificare che la distanza dai confini di 5 m si applica con l'esclusione dei casi in cui si costruisca sul confine, oltre che in aderenza a edificio già esistente. Viene quindi specificata anche quella possibilità.

5. La norma a cui si riferisce l'osservazione riguarda la costruzione di scale esterne tipicamente necessarie per consentire il frazionamento di edifici esistenti. Non è qui in discussione l'opportunità o meno di consentire frazionamenti (questione trattata in altri articoli); si tratta, piuttosto, di una norma volta a regolare interventi che, al di là del fatto che determinino o meno superficie coperta, possono avere un impatto importante sul paesaggio urbano. Comprendendo le esigenze evidenziate in osservazione, si ritiene comunque opportuno riformulare il comma 3 limitando la fattibilità di tali manufatti a un solo piano di altezza con esclusione dei tessuti storici -A: ciò da un lato garantisce la fattibilità di gran parte dei frazionamenti consentiti (e che, lo ricordiamo, spesso consentono di ottimizzare l'uso di edifici esistenti limitando la necessità di nuove edificazioni), dall'altro garantisce un impatto sul paesaggio urbano limitato e dunque accettabile.

6. L'adempimento richiesto dall'art. 43 (*prevedere nell'ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta differenziata dei rifiuti prodotti, concordando la soluzione proposta con il gestore dei servizi ambientali*) è richiesto solo per gli interventi di maggiore portata (TS, A, RU, NE) ed è stato attuato per alcuni interventi in corso di realizzazione senza particolari problemi applicativi. In questo caso più che di richieste vessatorie riteniamo opportuno parlare di prassi di buon senso; proprio per questo motivo si è chiesto di "concordare" e non di "richieste di parere"; viene comunque aggiunta la possibilità di concordare le idonee soluzioni col Comune che si farà eventualmente carico di sentire il gestore.

7. Si concorda con il suggerimento fornito integrando la norma.

8. La limitazione, in caso di frazionamento, a 75 mq di superficie utile (SU) è stata introdotta per limitare il carico urbanistico in territorio rurale e non come “filtro sociale” per limitare l’accesso delle classi meno abbienti alle abitazioni in tali aree. Del resto la superficie di 75 mq è espressamente richiesta come media, dando dunque spazio ad abitazioni anche di superficie inferiore fermo restando il carico urbanistico che si insedierà nel territorio rurale. Analogo ragionamento può essere fatto per la richiesta di consentire gli ampliamenti A1b nel territorio rurale: le esperienze pregresse in tal senso, al di là degli aspetti paesaggistici non oggetto dell’osservazione, hanno comportato un incremento dei carichi urbanistici del territorio rurale tutt’altro che trascurabili. Questo anche perché tre condoni edilizi hanno di fatto sovvertito la disciplina toscana del territorio rurale da sempre volta alla conservazione e valorizzazione.

9. Definire a priori una distanza massima dall’edificio principale per la realizzazione di una piscina, oltre che col buonsenso, confligge col Piano paesaggistico regionale laddove impone in varie occasioni che *venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale*. La nuova disciplina, che si ritiene di buonsenso, impone di definire a priori l’area di pertinenza (come peraltro già previsto nei casi di deruralizzazione, prassi ormai più volte attuata senza grosse criticità) nel rispetto dei principi imposti dal PIT-PPR. Se 150 m sono evidentemente eccessivi in un territorio fortemente antropizzato, definire una distanza di, per esempio, 50 m potrebbe risultare comunque eccessivo o eccessivamente riduttivo; la definizione del resede compiuta caso per caso su consistenze storicamente consolidate si ritiene possa garantire il sostanziale rispetto delle prescrizioni del PIT-PPR senza eccessive limitazioni sostanziali.

10. Il concetto di complesso edilizio può effettivamente generare alcune difficoltà applicative: si ritiene dunque opportuno rivedere la formulazione come suggerito. Lo stesso dicasi per le dimensioni massime, che recepiscono quanto suggerito.

11. Effettivamente la norma sulle recinzioni può ingenerare una involontaria intromissione con le opere prive di rilevanza edilizia che prescindono in larga parte dalle volontà del pianificatore. Viene dunque accolto il suggerimento.

12. Anche in relazione ai parcheggi interrati viene riformulata la norma tenendo conto delle esigenze evidenziate; tuttavia non può essere preso a riferimento il terreno post operam che altrimenti consentirebbe trasformazioni morfologiche eccessive.

13. Viene chiesto di consentire la Trasformazione sostitutiva anche nei tessuti storici (A) per gli edifici privi di interesse storico; occorre al riguardo approfondire i presupposti della norma adottata per riformularla in maniera coerente. Non è qui in dubbio l’opportunità di consentire interventi di adeguamento, oltre che alle legittime esigenze d’uso, ai requisiti di sicurezza sismica e di risparmio energetico. Occorre allora distinguere lo scopo di certe limitazioni non condivise dagli osservanti: nei tessuti storici (A) *gli interventi edilizi e urbanistici sia privati che pubblici sono finalizzati alla conservazione delle caratteristiche dell’organizzazione territoriale, dell’assetto urbano, dell’impianto fondiario, nonché delle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti che mantengono i segni delle regole che hanno presieduto alla loro conformazione.*<sup>20</sup> In tale ottica, anch’essa non in discussione, si ritiene compatibile consentire, per gli edifici non classificati come unità di interesse storico, l’intervento di Trasformazione sostitutiva (TS) limitatamente alle fedele ricostruzione (TSa). Per mantenere una coerenza logica tra gli interventi ammessi nei tessuti storici (A) e negli altri tessuti (B e D) è però necessario modificare anche gli articoli successivi a quello espressamente oggetto dell’osservazione. Dunque l’intervento TSa non può non essere consentito anche nei tessuti \_|o. Secondo un

<sup>20</sup> Cfr. Art. 59 c. 1 delle Norme adottate.

analogo criterio logico nei tessuti \_|1 è riconosciuto, come elemento da preservare, *l'assetto urbanistico* che risponde a un *disegno coerente*: per questo viene identificata una nuova categoria di Trasformazione sostitutiva che consente variazioni anche importanti ma fermo restando l'assetto urbanistico (tale intervento acquisisce la denominazione di TSb). Ancora per i tessuti \_|2 la Trasformazione sostitutiva attualmente denominata TSb acquisisce la denominazione di TSc. Infine, si ritiene opportuno ridurre la superficie richiesta nei casi di frazionamento in tessuti storici A a 50 mq fermo restando il richiamo alla Superficie utile (SU) anziché, come suggerito, alla Superficie edificata (SE). Si creerebbe altrimenti una inutile confusione atteso che nel territorio rurale il riferimento è alla Superficie utile (SU).

14. L'osservazione mette in evidenza alcune difficoltà applicative degli interventi di ampliamento (A) nei tessuti DB|3; si tratta evidentemente di problemi legati al titolo sulla base del quale tali interventi potrebbero essere attuati. È infatti ricorrente il caso in cui il terreno non edificato sia di proprietà di un soggetto terzo rispetto all'edificio da ampliare il quale, a sua volta, è frequentemente suddiviso in più proprietà. Dunque, se da un lato la potenzialità edificatoria generata dalla previsione va resa pacificamente nella disponibilità del proprietario del terreno non edificato, è altrettanto evidente che l'ampliamento debba interessare anche l'edificio limitrofo: ciò costringe il proponente ad acquisire un assenso del condominio secondo la disciplina imposta per gli interventi sulle parti comuni (la facciata è sicuramente coinvolta in un intervento di ampliamento così come il resede che spesso costituisce parte comune) dal Codice Civile. In sintesi pare opportuno limitare, nei limiti di quanto possibile, le interferenze tra l'attuatore dell'ampliamento e l'eventuale condominio pur consapevoli che le facoltà regolamentari del Comune non consentono interferenze con questioni di carattere privatistico: a tal fine si ritiene opportuno:

- eliminare, nella definizione dell'intervento di ampliamento la soglia massima del 50% del volume esistente la cui verifica coinvolgerebbe sicuramente l'eventuale condominio;
- chiarire che i parametri assegnati al tessuto sono da verificarsi solo sulla parte esterna al lotto su cui venne realizzato l'edificio da ampliare; ciò consente di limitare le interferenze con l'eventuale condominio ai soli aspetti di Codice Civile per gli interventi sulle parti comuni;
- estendere le modifiche sopra richiamate anche alla norma del tessuto Da|3 che presenta analoghe questioni.

15. In assenza di un indice di edificabilità diffuso sul territorio urbanizzato si ritiene opportuno introdurre una nuova tipologia di intervento di ampliamento una tantum che garantisce comunque il rispetto del tessuto urbanistico consolidato; a tal fine viene definito l'intervento A1c che consente la sopraelevazione degli edifici a un solo piano in contesti a due o più piani rinominando l'attuale intervento A1c come A1d.

**Osservazione n. 24**

Prot. 11113 del 27/06/2019

**Sintesi dell'osservazione:**

In riferimento a un edificio posto in via Vecchia Pisana (F. 20 p.lla 279), classificato come unità di interesse storico, segnala che lo stesso è stato oggetto di importanti interventi e che, per la sua genesi, non ha mai avuto alcun elemento di interesse storico. Chiede dunque che venga eliminata la classificazione come unità di interesse storico.

**Controdeduzione all'osservazione**

NON PERTINENTE: come chiarito al § 5 della Relazione del Piano operativo il censimento delle Unità di interesse storico è contenuto nell'allegato B del Piano strutturale. Non è dunque possibile, nell'ambito della formazione del Piano operativo, modificare la classificazione dell'edificio oggetto dell'osservazione.

## Osservazione n. 25

Prot. 11125 del 27/06/2019

### Sintesi dell'osservazione:

Viene richiesto di specificare che per le pratiche in itinere (richieste di permesso di costruire e SCIA) sia confermata l'ammissibilità delle destinazioni d'uso consentite al momento del rilascio del permesso o della presentazione della SCIA.

### Controdeduzione all'osservazione

RESPINTA: l'osservazione riguarda in particolare le misure di salvaguardia di cui all'art. 4 delle Norme del Piano operativo. Si chiede, in particolare, di fare salve tutte le procedure in corso relative a SCIA e richieste di permesso di costruire. Sul punto però l'art. 103 della legge regionale 65/2014 (peraltro in perfetta continuità con le previgenti norme statali e regionali in materia) indica con estrema chiarezza quale sia il regime che interessa le pratiche in itinere. L'unica modalità per "neutralizzare" gli effetti del piano adottato sarebbe stata quella di replicare puntualmente la disciplina previgente cosa che, ovviamente, non era possibile attesa la portata complessiva del rinnovamento degli strumenti urbanistici comunali.

## Osservazione n. 26

Prot. 11128 del 27/06/2019

Proponente: Costruzioni Rondinella srl

### Sintesi dell'osservazione:

In relazione alla scheda norma NE-03 | Ponte a Signa si richiede di incrementare la superficie edificabile (SE) consentita da 500 a 640 mq segnalando che il permesso rilasciato prevede la realizzazione di 497,93 mq di SE e che quindi il limite di 500 non ammette anche i fisiologici adeguamenti in fase esecutiva dell'intervento. Viene inoltre richiesto di consentire espressamente la realizzabilità di un secondo piano interrato.

### Controdeduzione all'osservazione

PARZIALMENTE ACCOLTA: in riscontro alle considerazioni svolte nell'osservazione si ritiene sostenibile, e coerente con l'obiettivo della trasformazione indicato nella scheda norma, consentire una superficie edificabile (SE) di 560 mq per consentire un ragionevole margine di sicurezza in fase esecutiva.

In relazione al numero di piani consentiti (per i quali viene chiesta l'espressa possibilità di realizzare un ulteriore piano completamente interrato) si ritiene che tale possibilità sia già contemplata. Infatti il parametro numero dei piani utilizzato nelle schede norma è riferito alla definizione contenuta nel Regolamento 24 luglio 2018, n. 39/R in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio (con l'aggiunta di quanto disciplinato dal Regolamento urbanistico, per salvaguardare quanto previsto nell'autorizzazione paesaggistica n. 1321 del 26/05/2016) pubblicato sul Bollettino Ufficiale n. 32, parte prima, del 25 luglio 2018 nel quale si legge che *sono esclusi dal computo del numero dei piani (NP) i livelli dell'edificio nei quali sono presenti esclusivamente spazi o locali costituenti superficie accessoria (SA).*

Dunque è ammissibile (senza dover modificare il parametro già previsto) la creazione di un piano interrato con funzione accessoria.

## Osservazione n. 27

Prot. 11131 del 27/06/2019

### Sintesi dell'osservazione:

In relazione alla scheda norma NE – 19 | Inno viene chiesto:

1. di trasformare il parcheggio pubblico compensativo di progetto (PPC) in parcheggio di progetto privato ad uso pubblico (PPup) in quanto parte dello stesso alla data attuale è già legittimamente destinato a parcheggio privato pertinenziale;
2. di invertire, all'interno dell'ambito di trasformazione, l'area edificatoria e l'area a verde pertinenziale per migliorare la sistemazione complessiva del comparto.

### Controdeduzione all'osservazione

ACCOLTA:

1. In prossimità dell'adozione del Piano operativo (e dopo la redazione della scheda norma NE 19 | Inno) parte dell'area destinata a parcheggio pubblico e individuata nel piano come PPC-19 (Parcheggio di progetto di compensazione legato all'attuazione della scheda norma NE 19 | Inno) è stata trasformata in parcheggio pertinenziale in forza della CILA prot. 18495 del 25/10/2018. Ai fini della soluzione dei problemi di parcheggio che interessano la frazione di Inno anche la realizzazione di un parcheggio privato di progetto a uso pubblico (PPup) garantisce la prestazione attesa se viene riservato all'uso pubblico almeno il 50% dei posti auto. Viene conseguentemente modificata la tavola assetto del territorio indicando il parcheggio come PPup – 19 (perché collegato alla scheda norma NE 19); la scheda norma NE 19 viene aggiornata indicando come compensazione la realizzazione del parcheggio PPup – 19 e la cessione a uso pubblico di almeno il 50% degli stalli realizzati.
2. Considerato che a valle dell'ambito di trasformazione è presente un muro di consolidamento del versante che lo delimita dal territorio rurale, può essere condivisibile la soluzione di completare il tessuto ridefinendo il margine verso il territorio rurale in allineamento ai limitrofi edifici di recente costruzione. Pertanto è accoglibile la richiesta di invertire l'area edificatoria e l'area a verde pertinenziale, attribuendo alla progettazione di quest'ultima il raggiungimento dell'obiettivo della scheda norma di *ridefinizione e cucitura dei fronti urbani*. Viene quindi modificato l'assetto di progetto della scheda norma NE – 19 | Inno e conseguentemente rese coerenti le relative prescrizioni.

## Osservazione n. 28

Prot. 11138 del 27/06/2019

### Sintesi dell'osservazione:

In relazione a un'area interna al perimetro del territorio urbanizzato posta in via Meucci viene chiesto di prevedere una scheda norma che ne consenta l'edificabilità come è stato fatto per analoghe aree limitrofe.

### Controdeduzione all'osservazione

RESPINTA: l'area oggetto dell'osservazione è classificata, nel Piano strutturale, tra quelle ad assetto compiuto per le quali *Piano operativo può disciplinare inoltre gli interventi finalizzati a migliorare l'abitabilità urbana .... A tal fine, il Piano operativo può prevedere interventi che comportino ... il completamento dell'edificato ...*<sup>21</sup>

Non è previsto alcun automatismo tra la consistenza delle aree ad assetto compiuto del Piano strutturale con gli ambiti di trasformazione del Piano operativo che è, peraltro, chiamato a garantire un ordinato e sostenibile sviluppo del territorio.

Nel caso specifico, la presenza di ambiti di trasformazione vicini all'area oggetto di osservazione non determina l'opportunità di estendere tali previsioni come richiesto; anzi, è proprio la presenza di altri ambiti di trasformazione che suggerisce di definire con gradualità degli interventi di trasformazione.

Se una previsione nel senso auspicato non è escludibile a priori, sicuramente non può trovare attuazione prima che sia stato almeno progettato l'insediamento previsto dalle schede norma degli ambiti di trasformazione limitrofi. Questo per consentire le opportune verifiche di carattere urbanistico dell'intera area a trasformazioni (già previste nel Piano operativo) attuate.

Per i motivi sopra esposti non si ritiene di poter accogliere l'osservazione.

---

<sup>21</sup> § 22.2 delle Norme del Piano strutturale

## Osservazione n. 29

Prot. 11139 del 27/06/2019

### **Sintesi dell'osservazione:**

In relazione alla scheda norma R-07 | via Grandi – ex manifattura (oggetto anche dell'osservazione n. 43) e in particolare alla destinazione dell'area fronteggiante la via Castracani quale verde pertinenziale, chiede di chiarire che in tale destinazione possa essere mantenuto il parcheggio pertinenziale esistente, anche imponendo adeguate piantumazioni, e di redistribuire eventualmente il verde pertinenziale anche nella porzione posteriore del lotto. Segnala peraltro che la previsione di verde pertinenziale non trova riferimento nelle norme.

### **Controdeduzione all'osservazione**

PARZIALMENTE ACCOLTA: riscontrato che la dicitura "verde pertinenziale" contenuta nelle schede norma non trova riscontro nelle norme, si ritiene opportuno darne la definizione nell'art. 66 - Ambiti di trasformazione.

## Osservazione n. 30

Prot. 11151 del 27/06/2019

### Sintesi dell'osservazione:

In qualità di promittenti l'acquisto di un edificio rurale oggetto di condono edilizio, chiedono che per lo stesso venga consentito il mutamento di destinazione d'uso a residenziale in quanto parte di un più ampio complesso e non edificio isolato a diretto servizio di terreni agricoli.

### Controdeduzione all'osservazione

PARZIALMENTE ACCOLTA: le limitazioni ai mutamenti della destinazione d'uso agricola contenuti nell'art. 52 delle Norme adottate derivano da un preciso mandato che la legge 65 dà ai Piani operativi: l'art. 83 c. 1 della legge prevede infatti che *il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali è consentito solo se espressamente previsto e disciplinato dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunale.*

La scelta di limitare la possibilità di mutamento della destinazione agricola degli edifici oggetto di sanatoria straordinaria deriva dalla considerazione che gli stessi sono nati in funzione delle attività agricole (professionali o amatoriali) dunque con caratteristiche funzionali analoghe agli altri manufatti esclusi da tali possibilità.

Effettivamente anche il classico fienile, che non rientra tra i casi di esclusione, nasce con funzione strumentale: la differenza sostanziale sta dunque nel tempo trascorso, nel mutamento delle esigenze aziendali (o delle esigenze dell'agricoltore amatoriale) e nelle mutate esigenze strutturali degli annessi agricoli.

Pare dunque opportuno modificare la norma citata escludendo dalle limitazioni gli annessi che, seppure oggetto di sanatoria straordinaria, siano realizzati prima del 1/1/1967 (data di entrata in vigore della c.d. legge ponte che ha reso obbligatoria la licenza edilizia anche nelle zone rurali).

Peraltro la limitazione posta non riguarda i meri aspetti di decoro a cui l'osservazione fa riferimento; si tratta piuttosto di limitare il carico urbanistico in territorio rurale. È infatti evidente come la presenza di un manufatto agricolo sia sostenibile in territorio rurale perché può garantire l'esercizio del ruolo di presidio garantito dagli agricoltori (professionali o amatoriali che siano). Ben diverso è il caso di ex annessi trasformati in abitazione: l'incremento di carico urbanistico e le conseguenti trasformazioni territoriali contribuirebbero in maniera determinante a generare fenomeni di sprawling che qualcuno ha chiamato "rurbanizzazione".

## Osservazione n. 31

Prot. 11176 del 28/06/2019

Proponente: Ordine dei dottori agronomi e dei dottori forestali della provincia di Firenze

### Sintesi dell'osservazione:

Preme innanzitutto sottolineare che l'osservazione presentata costituisce un contributo che l'Ordine dei dottori agronomi e dei dottori forestali della provincia di Firenze ha inteso proporre nella condivisa esigenza di migliorare la corretta attuabilità del Piano operativo. Per questo è opportuno ringraziarlo, a prescindere dall'esito dell'osservazione, per lo sforzo di analisi e approfondimento compiuto.

In relazione all'art. 50 (Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo) delle norme del Piano operativo l'Ordine osserva quanto segue:

1. Lamenta la poca chiarezza del § 50.1 punto 5 laddove prevede *"per le aziende agricole superiori a una unità colturale è possibile presentare il Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (di seguito indicato come PAPMAA) e realizzare tutti gli altri interventi riservati alle aziende agricole..."*. Rileva che gli "altri" interventi (dunque rispetto alle aziende agricole che non raggiungano la Unità colturale e agli operatori agricoli amatoriali) potrebbero consistere solo nella costruzione di nuove abitazioni rurali (fattispecie non consentita dal Piano operativo). Chiede dunque che alla figura dello IAP sia consentito realizzare ex novo l'abitazione rurale;
2. Lamenta inoltre che il § 50.6 (Interventi di nuova edificazione realizzabili dall'imprenditore agricolo) *"risulta esplicitamente in contrasto con la normativa regionale che prevede la realizzazione della residenza dell'imprenditore agricolo; apporta un danno diretto a coloro i quali sono in possesso dell'approvazione del PAPMAA, ma non hanno sottoscritto la convenzione ... limita lo sviluppo di nuove aziende agricole efficienti, utili sia dal punto di vista occupazionale, che della salvaguardia paesaggistica"*. Chiede dunque *"più che dare la possibilità di presentare il PAPMAA a chi è sopra l'unità colturale sarebbe meglio fare le distinzioni previste dalla legge, al limite escludendo alcuni interventi dal PAPMAA"*;
3. In relazione al § 50.2 (Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale) e in particolare al punto 2 che indica i casi in cui il PAPMAA assume valore di piano attuativo, rileva l'Ordine che *"dovrebbe essere prescritto direttamente un piano attuativo per coloro che non sono imprenditori agricoli"*;
4. Con riferimento al § 50.3 punti 7 e 8 lamenta l'Ordine un contrasto con l'art. 70 c. 2 della legge regionale 65/2014 che ammette la possibilità di definire disposizioni per i manufatti non temporanei *"esclusivamente al fine di assicurare la tutela di immobili ed aree di rilevante interesse paesaggistico o ambientale"*; viene inoltre segnalato che le dimensioni prescritte risulterebbero insufficienti per qualsiasi attività agricola non amatoriale;
5. Al § 50.4 (Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola in assenza di programma aziendale) il punto 7 prevede la possibilità di aumento del numero delle unità residenziali abitative rurali, se già esistenti nell'edificio, con un limite minimo di 75 mq di superficie utile; tale indicazione sarebbe irrealizzabile a causa del limite di cui al punto 6, che prevede la possibilità di addizioni volumetriche fino al raggiungimento di 110 mq di superficie utile (SU);

6. Il § 50.6 (Interventi di nuova edificazione realizzabili dall'imprenditore agricolo) e in particolare il punto 5 vieta la costruzione di nuovi annessi agricoli in alcune aree di tutela paesaggistica o ambientale a meno che l'intera consistenza dell'azienda agricola rientri in tali aree; l'Ordine suggerisce di aggiungere che il divieto non si applica neanche nei casi in cui le consistenze aziendali esterne a tali aree risultino "inutilizzabili";
7. Al § 50.7 (Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del programma aziendale) punto 1 l'Ordine ritiene opportuno:
  - a. prescrivere delle superfici massime per gli annessi agricoli, questo per non creare un discrimine a coloro che raggiungono le UC indicate agli articoli precedenti;
  - b. che venga specificato se le superfici degli annessi si sommano tra loro nel caso in cui l'azienda sia inferiore a 1 UC; in caso contrario, le dimensioni riportate in tabella 1 in molti casi possono essere insufficienti rispetto alle reali necessità aziendali;
  - c. proporre che per la dimostrazione del bisogno e la costruzione degli annessi sia sufficiente la relazione agronomica già prevista
  - d. l'azienda agricola dovrebbe poter disporre di annessi agricoli collegati prevalentemente a trasformazione, produzione e vendita;
  - e. chiedere che le consistenze degli annessi agricoli deruralizzati nel ventennio non siano sottratte (come invece prescritto) nel caso in cui la proprietà sia nel frattempo cambiata; questo perché l'imprenditore agricolo non sia vincolato da mutamenti avvenuti nel tempo per iniziativa di soggetti diversi.

### Controdeduzione all'osservazione

PARZIALMENTE ACCOLTA: pare opportuno premettere che il contenuto di questa osservazione è identico alle osservazioni n. 66 e n. 67 le cui controdeduzioni saranno conseguentemente identiche alla presente.

1. Come certamente noto la legge regionale n. 65/2014 regola puntualmente gli interventi edilizi realizzabili nel territorio rurale da parte dell'imprenditore agricolo (professionale e non, di aziende inferiori alla minima unità culturale) e agli agricoltori amatoriali. In molti casi la legge non dà margini al pianificatore comunale di stabilire la fattibilità o meno di alcuni interventi, in altri casi viene riconosciuta al Comune la facoltà di definire limiti e condizioni mentre in altri ancora il Comune è espressamente chiamato a definire la fattibilità di alcuni interventi che altrimenti non sono fattibili. In particolare per l'imprenditore agricolo il Comune ha pochissimo margine per definire le fattibilità degli interventi: l'espressione "altri" utilizzata nelle norme si riferisce a tutti gli interventi che la legge riconosce come possibili per l'imprenditore agricolo. Ma tale espressione è inopportuna nel contesto e viene dunque eliminata. L'abitazione rurale è invece tra le poche fattispecie che la legge demanda di trattare ai Comuni: infatti l'art. 73 c. 2 della legge prevede che la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo, se ammessa dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunali, è subordinata ...

La ammissibilità, per l'imprenditore agricolo professionale, di realizzare abitazioni rurali mediante nuova costruzione è dunque subordinata a una specifica previsione in tal senso da parte del Comune. Ciò, evidentemente, per consentire una corretta

pianificazione in situazioni radicalmente diverse: se è comprensibile l'esigenza per l'imprenditore agricolo di risiedere nel fondo in zone estremamente marginali del territorio toscano, meno condivisibile è dover garantire tale possibilità in un territorio come quello di Lastra a Signa dove l'imprenditore può risiedere facilmente nelle vicinanze del fondo data la densità insediativa del territorio.

Il Comune di Lastra a Signa ha assunto in tal senso la legittima decisione di non ammettere nuove costruzioni a fini abitativi (seppure rurali) già in sede di Piano strutturale laddove, all'art. 23 – Territorio rurale delle norme, si sancisce che il piano non prevede la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo. Tale decisione, come detto già assunta da tempo dal Piano strutturale e dunque non più in discussione in questa sede, non è certamente esplicitamente in contrasto con la normativa regionale come sostenuto al punto 2 dell'osservazione: anzi, è espressione di un esplicito mandato che la legge regionale dà ai comuni come obbligo e non come facoltà. Stupisce al riguardo leggere tali parole in un'osservazione proposta come contributo da parte di un organo come l'Ordine dei dottori agronomi e dei dottori forestali della provincia di Firenze.

2. Abbiamo già visto come il divieto di realizzare nuove costruzioni per abitazioni rurali sia stato sancito dal Piano strutturale e sia tutt'altro che esplicitamente in contrasto con la normativa regionale che prevede la realizzazione della residenza dell'imprenditore agricolo; infatti la normativa regionale ammette la costruzione di nuove residenze rurali solo se ammessa dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunali. Peraltro alla data di adozione del Piano operativo non risultava (e non risulta neanche a oggi) approvato alcun PAPMAA per la costruzione di nuove abitazioni rurali. Dunque, tranquillizziamo l'osservante, nessun danno è stato arrecato ad aziende in tali condizioni. Infine ricordiamo che la necessità per taluni interventi di presentare il programma aziendale (e dunque anche la possibilità di realizzarne altri senza la presentazione del programma) è puntualmente definita dalla legge regionale che non lascia, in tal senso, alcun margine decisionale al Comune. Non si comprende quindi cosa intendesse l'osservante nel chiedere di fare le distinzioni previste dalla legge, al limite escludendo alcuni interventi dal PAPMAA.
3. Come certamente noto all'osservante l'art. 74 c. 13 della legge regionale 65/2014 sancisce che il programma aziendale ha valore di piano attuativo ... nei casi previsti dagli strumenti della pianificazione urbanistica comunale demandando dunque al Piano operativo di definire tale caso. Non risulta invece che consenta di prescrivere la presentazione di un piano attuativo per coloro che non sono imprenditori agricoli. Raccogliendo comunque l'esigenza di limitare i casi in cui il PAPMAA debba assumere valore di Piano attuativo si ritiene opportuno incrementare il volume indicato nella norma da 1000 mc a 3000 mc.
4. Non sarà sfuggito all'osservante che il punto 7 del § 50.3 contiene prescrizioni e parametri dimensionali per i manufatti da installare per un periodo superiore a due anni e il punto 8 del § 50.3 contiene prescrizioni e parametri dimensionali per i manufatti non temporanei. Mentre il riferimento riportato dall'osservante (art. 70 c. 2 della legge regionale 65/2014) limita i poteri comunali alle esigenze di tutela paesaggistica o ambientale per i soli manufatti di cui al comma 1 (quelli per un periodo non superiore a due anni). Pertanto le specifiche condizioni per la realizzazione di manufatti per un periodo superiore a due anni e manufatti non temporanei contenute nel Piano operativo sono riferite a quanto consentito agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunale dall'art. 70 c. 3. In relazione alla segnalazione che le dimensioni possono risultare insufficienti si

ritiene opportuno precisare che tali limiti sono da applicarsi salvo diverse documentate esigenze produttive.

5. Obiettivamente sfugge il senso di quanto segnalato al punto 5 dell'osservazione: i 75 mq costituiscono un limite dimensionale minimo in caso di frazionamento di unità abitative agricole presenti; i 110 mq costituiscono un limite dimensionale massimo per gli ampliamenti una tantum riservati allo IAP. Non si ravvisa alcuna contraddizione tra le due indicazioni normative.
6. Si condivide nel merito la richiesta contenuta al punto 6 dell'osservazione. Si ritiene quindi opportuno specificare che i divieti di cui al § 50.6 punto 5 non si applicano, oltre al caso in cui l'intera consistenza dell'azienda agricola rientri nelle aree interessate, anche nel caso in cui su tutte le aree esterne ci siano oggettivi e documentati impedimenti come, a titolo esemplificativo, quelli di natura geologica, idraulica o sismica.
7. Per le aziende che non raggiungono la minima unità colturale (trattate al § 50.7 delle norme):
  - a. al punto 1 viene già specificato che la dimensione dei nuovi annessi deve essere determinata sulla base delle indicazioni contenute nel PTC o del PTCM con i coefficienti correttivi e le dimensioni massime indicate in Tabella 1;
  - b. le superfici previste per ciascuna coltura sono cumulabili in quota proporzionale; infatti si sommano in caso ricorra più di una delle colture previste (come per le aziende superiore alla UC) in proporzione alla percentuale delle colture in atto; non sono ovviamente cumulabili le superfici massime consentite per i casi di sola coltivazione, coltivazione | trasformazione almeno 50% della produzione e coltivazione | trasformazione almeno 50% della produzione | vendita diretta almeno 50% della produzione atteso che il secondo comprende il primo e il terzo comprende primo e secondo; a tal proposito, anche in relazione all'osservazione n. 71, viene meglio chiarito il concetto;
  - c. si ritiene che la richiesta affinché sia sufficiente la relazione agronomica sia volta a eliminare l'atto unilaterale d'obbligo con i contenuti dell'art. 74 c. 6 della legge regionale 65/2014. Al riguardo, e anche in relazione all'osservazione n.71, si ritiene che tale richiesta possa essere accolta; infatti per gli annessi agricoli con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007 vige un divieto generalizzato di mutamento della destinazione d'uso (art. 81 della legge regionale 65/2014). Siccome in accoglimento dell'osservazione 71 viene espressa la possibilità, anche per le aziende che non raggiungono 1 UC, di realizzare interventi edilizi basati su interventi agronomici programmati, l'atto unilaterale d'obbligo viene previsto solo per questa fattispecie.
  - d. Nella tabella 1 del § 50.7 è già prevista la fattispecie per la trasformazione e vendita dei prodotti.
  - e. la norma è finalizzata a garantire la possibilità di realizzare annessi agricoli alle aziende che non raggiungano la UC nei casi in cui il fabbisogno strumentale sia documentabile; è dunque necessario mantenere una limitazione in tal senso. Infatti nei casi in cui la proprietà cambi, sarà cura del compratore valutare preliminarmente le eventuali limitazioni che derivino da pregresse trasformazioni. È pur vero che il termine di 20 anni definito pare un po' eccessivo rispetto alle finalità sopra indicate e si ritiene dunque opportuno ridurlo a 10 anni.

## Osservazione n. 32

Prot. 11179 del 28/06/2019

### Sintesi dell'osservazione:

Per un'area a Malmantile in via San Francesco D'Assisi angolo via Lippi chiedono di redigere una scheda norma che ne consenta l'edificabilità, proponendo come compensazione la ridefinizione e il miglioramento della circolazione e della sosta dei veicoli nella sede stradale e nelle aree pubbliche adiacenti.

### Controdeduzione all'osservazione

ACCOLTA: in primis preme ricordare che *la scelta delle aree da destinare alla nuova edificazione compiuta durante la formazione del Piano operativo è del tutto autonoma rispetto alle pregresse previsioni del Regolamento urbanistico<sup>22</sup>*; dunque i riferimenti, contenuti nell'osservazione, al Regolamento urbanistico (pre)vigente sono privi di rilevanza ai fini dell'esame della presente osservazione.

È però condivisibile la considerazione secondo cui la trasformazione richiesta possa perseguire gli obiettivi che il Piano strutturale ha affidato al Piano operativo.

Dispone infatti il Piano strutturale<sup>23</sup> che *il Piano operativo 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 Piano operativo 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.*

*Il Piano operativo prevede una disciplina riferita ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, sulla base delle loro criticità e degli obiettivi specifici individuati nell'Allegato C, in coerenza al contesto paesaggistico per tipi edilizi, materiali, colori e altezze.*

A tal fine l'area oggetto della presente osservazione è classificata come appartenente al morfotipo dell'urbanizzazione contemporanea TR<sub>4</sub> – a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata<sup>24</sup> tra i cui obiettivi è previsto di costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana<sup>25</sup>. Ma il comparto oggetto dell'osservazione non è posto ai margini del territorio urbanizzato; una sua trasformazione quindi consente da un lato di migliorare l'abitabilità urbana e dall'altro di non compromettere il rapporto con la campagna.

Dunque la proposta avanzata con l'osservazione rispecchia perfettamente le direttive che il Piano strutturale ha formulato per il Piano operativo e può dunque trovare parziale recepimento.

Si ritiene dunque opportuno prevedere una specifica scheda norma (R – 12 | Malmantile) che contempli il comparto oggetto dell'osservazione e finalizzata a garantire il

---

<sup>22</sup> Cfr. § 6.1 della Relazione del Piano operativo

<sup>23</sup> Cfr. § 22.2 delle Norme del Piano strutturale

<sup>24</sup> Cfr. l'allegato C al Piano strutturale – *Invarianti dal PIT-PPR e PTC Territorio urbanizzato*

<sup>25</sup> Ibidem pag. 25

perseguimento dell'interesse pubblico chiaramente indicato nelle direttive del Piano strutturale.

## Osservazione n. 33

Prot. 11189 del 28/06/2019

### Sintesi dell'osservazione:

In riferimento alla scheda norma NE – 18 | La Luna, segnala che la stessa indica una superficie dell'ambito di trasformazione di 850 mq a fronte di una superficie "in realtà" di 1900 mq del comparto, con una previsione edificatoria di 400 mq di superficie edificabile (SE) per un massimo di 5 alloggi che, in ragione della reale superficie del comparto, dovrebbe essere "quantomeno il doppio"; chiedono dunque una revisione della previsione che comprenda tutta l'area interna al territorio urbanizzato.

### Controdeduzione all'osservazione

PARZIALMENTE ACCOLTA: pare opportuno, preliminarmente, confutare alcune delle considerazioni contenute nell'osservazione: in coerenza con le direttive del Piano strutturale, *il Piano operativo può disciplinare ... gli interventi finalizzati a migliorare l'abitabilità urbana .... A tal fine, il Piano operativo può prevedere interventi che comportino ... il completamento dell'edificato ...*<sup>26</sup>

Non è dunque previsto alcun automatismo tra la consistenza delle aree ad assetto compiuto del Piano strutturale con gli ambiti di trasformazione del Piano operativo; dunque la dimensione dell'ambito di trasformazione è definita dal piano stesso e i citati 1900 mq sono "in realtà" solo la consistenza della proprietà degli osservanti all'interno del territorio urbanizzato. Per quanto detto l'ambito di trasformazione individuato dal Piano operativo è "in realtà" di 850 mq perché risponde alle esigenze chiaramente espresse nella scheda norma NE – 18 | La Luna laddove si legge che obiettivo della trasformazione è la *ridefinizione e cucitura dei fronti urbani attraverso operazioni di completamento del tessuto insediativo nel rispetto dei caratteri insediativi e paesaggistici del contesto di riferimento* coerentemente con il morfotipo di riferimento TR8 - E – lineare individuato secondo le indicazioni del PIT/PPR.

È quindi priva di fondamento la considerazione secondo cui la previsione determini *disparità di trattamento tra situazioni proprietarie omogenee in quanto trascura di considerare e valorizzare a fini edificatori un'ampia superficie del comparto*; ciò per l'evidente motivo che, come detto, il piano non è chiamato a valorizzare a fini edificatori tutte le aree interne al territorio urbanizzato e ha ampia discrezionalità nel definire gli ambiti di trasformazione in coerenza con i criteri generali in esso definiti. E infatti le aree a cui si riferiscono gli osservanti (quelle non *valorizzate a fini edificatori*) non sono parte del comparto (ambito di trasformazione) ma sono esterne allo stesso proprio in coerenza con l'obiettivo della trasformazione chiaramente espresso nella scheda norma.

Al fine di garantire la *ridefinizione e cucitura dei fronti urbani* l'individuazione di un ambito di trasformazione con una profondità di circa 23 m consente certamente un ordinato e corretto completamento edilizio del morfotipo lineare.

<sup>26</sup> § 22.2 delle Norme del Piano strutturale

È invece fondata la considerazione circa il regime di area potenzialmente edificabile ai fini IMU delle aree esterne all'ambito di trasformazione classificate dal Piano operativo come B2. L'area a valle dell'ambito di trasformazione viene quindi classificata come orti urbani. È inoltre plausibile, e coerente con quanto fin qui detto, un leggero incremento della superficie edificabile (SE) da 400 a 500 mq con relativo incremento del numero degli alloggi da 5 a 6.

## Osservazione n. 34

Prot. 11190 del 28/06/2019

Proponente: Aurea srl, Ri.Da.Va. srl

### Sintesi dell'osservazione:

In riferimento alla scheda norma NE – o8 | Castracani, segnala che all'interno dell'ambito di trasformazione è stato incluso un tratto di viabilità di uso pubblico che si chiede di escludere dal comparto; inoltre, in ragione delle destinazioni ammesse (residenziale e commerciale), delle ingenti opere di compensazione previste e della sostenibilità economica, viene chiesto di innalzare la superficie residenziale a 2700 mq di superficie edificabile (SE) e di prevedere una congrua quota per le destinazioni diverse dalla residenza.

Prima di entrare nel merito dell'osservazione, preme segnalare come alla stessa scheda norma si riferisca anche l'osservazione n. 36, che chiede una riduzione dell'ambito di trasformazione così da garantire maggior rispetto e miglior accesso alla Villa Pinucci. Per evidenti motivi di correlazione le due osservazioni vengono trattate insieme in questa sede.

### Controdeduzione all'osservazione

PARZIALMENTE ACCOLTA: l'osservazione contiene una serie di argomentazioni volte a documentare la scarsa sostenibilità economica della trasformazione prevista dalla scheda norma NE – o8 | Castracani.

Scopo delle schede norma è quello di disciplinare le trasformazioni (sia per i casi di riuso che di nuova edificazione) che rivestono un interesse pubblico perché finalizzate a *migliorare l'abitabilità urbana, intendendo per tale la fruibilità delle dotazioni di servizi sia in senso quantitativo che qualitativo. A tal fine, il Piano operativo 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.*<sup>27</sup>

È dunque coerente con tale direttiva che il Piano operativo rimuova ogni possibile ostacolo all'attuazione delle trasformazioni pur nel rispetto degli obiettivi definiti nella scheda norma che, nel caso specifico, prevedono la *riqualificazione dell'area e integrazione del tessuto urbano esistente con il contesto rurale circostante attraverso la realizzazione di un progetto di suolo orientato alla definizione e qualificazione dei margini urbani e al miglioramento delle dotazioni urbane anche con la creazione di un verde a servizio del quartiere.*

In tale contesto si ritiene opportuno:

- stralciare la strada esistente dall'ambito di trasformazione;
- stralciare la porzione a nord ovest dell'ambito di trasformazione da destinare ad accesso alla Villa Pinucci che peraltro è un Bene Culturale (come richiesto con l'osservazione n. 36);

---

<sup>27</sup> Cfr. § 22.2 delle norme del Piano strutturale

- ferma restando la possibilità di realizzarlo a scomputo degli oneri di urbanizzazione, togliere dalle compensazioni la realizzazione del parcheggio PPC – o8;
- incrementare la superficie edificabile (SE) da 2000 mq a 2300 comprensiva di tutte le funzioni ammesse;
- incrementare il numero di alloggi ammessi da 20 a 22;

Così facendo viene garantita, anche secondo i calcoli svolti dagli osservanti, la fattibilità economica della trasformazione prevista e il perseguimento degli obiettivi che la trasformazione si era prefissata.

## Osservazione n. 35

Prot. 11191 del 28/06/2019

### Sintesi dell'osservazione:

In relazione a un'area in loc. Santa Lucia (F. 5 p.lla 803), classificata dal Piano operativo adottato come tessuto prevalentemente residenziale di conservazione B|0, chiedono di modificarne in parte la classificazione in tessuto prevalentemente residenziale di consolidamento B|1 e di prevedere una scheda norma che ne consenta l'edificabilità ai fini residenziali con una potenzialità di 150/200 mq di superficie edificabile (SE).

### Controdeduzione all'osservazione

ACCOLTA: l'area oggetto dell'osservazione è inclusa, nel Piano strutturale, tra le aree ad assetto indefinito per le quali il Piano strutturale dispone che *il Piano operativo 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.*

*Il Piano operativo disciplina i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, sulla base delle loro criticità e degli obiettivi specifici individuati nell'Allegato C, perseguendone la riqualificazione paesaggistica.*<sup>28</sup>

A tal fine l'area oggetto della presente osservazione è classificata come appartenente al morfotipo TR9 – diffuso per il quale è definito l'obiettivo di *progettare il complesso degli spazi aperti interni come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi e con la città compatta: dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere.*<sup>29</sup>

Inoltre l'area oggetto dell'osservazione è all'interno dell'area critica 1 per degrado urbanistico, socio-economico, geo-fisico per la quale il Piano strutturale dispone che *il Piano operativo disciplina le aree critiche, se necessario mediante la redazione di apposite schede norma, al fine di perseguire l'eliminazione del degrado riconosciuto attraverso il non aggravamento e la mitigazione degli elementi negativi, quale l'accertamento della necessità di interventi di messa in sicurezza o bonifica ambientale, nonché il mantenimento e la riqualificazione dei valori*<sup>30</sup>.

È dunque evidente che la ampia strategia definita dal Piano strutturale, e che i piani operativi saranno chiamati a regolare, consente di definire una scheda norma per un'area che seppure marginale, partecipa a quanto sopra indicato. Data la modesta entità della previsione, si tratta evidentemente di un primo tassello di una più ampia strategia che il Piano strutturale persegue: consente però di riqualificare una seppur piccola porzione del margine urbano e di contribuire, attraverso la pratica di compensazione, all'integrazione della città pubblica.

---

<sup>28</sup> Cfr. § 22.4 delle Norme del Piano strutturale

<sup>29</sup> Cfr. Allegato C del Piano strutturale

<sup>30</sup> Cfr. Art. 31 delle Norme del Piano strutturale

È dunque plausibile introdurre la previsione richiesta, perfettamente in linea coi principi del Piano strutturale, mediante la redazione di una apposita scheda norma NE-26 | S. Lucia.

## **Osservazione n. 36**

Prot. 11192 del 28/06/2019

Proponente: Ri.Da.Va. srl

### **Sintesi dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda la scheda norma NE – o8 | Castracani per la quale si chiede una riduzione dell'ambito di trasformazione così da garantire maggior rispetto e miglior accesso alla Villa Pinucci.

### **Controdeduzione all'osservazione**

PARZIALMENTE ACCOLTA

L'osservazione riguarda la scheda norma NE–o8 | Castracani che è anche oggetto dell'osservazione n. 34 Per evidenti motivi di correlazione le due osservazioni vengono trattate insieme; si rimanda dunque alla controdeduzione all'osservazione n 34.

## Osservazione n. 37

Prot. 11199 del 28/06/2019

### Sintesi dell'osservazione:

Per un'area fronteggiante via Gramsci viene chiesto di ripristinare la dividente tra tessuto prevalentemente residenziale B|1 e area a verde pubblico così come rappresentata nel Regolamento urbanistico.

### Controdeduzione all'osservazione

PARZIALMENTE ACCOLTA: seppure le scelte del Piano operativo prescindano dalle previgenti previsioni del Regolamento urbanistico, nel caso specifico appare chiaro come la individuazione dell'area a verde pubblico sia imprecisa per la mancanza di una reale distinzione tra area privata e area pubblica.

Si ritiene dunque opportuna la rettifica del confine come richiesto ma inserendo la porzione rettificata in area a verde privato.

## Osservazione n. 38

Prot. 11201 del 28/06/2019

### Sintesi dell'osservazione:

In relazione alla scheda norma R – o8 | S. M. a Castagnolo – ex fornace viene chiesto:

1. di prevedere l'allargamento di via Gramsci e la realizzazione di una fila di parcheggi pubblici aggiuntivi lungo il tratto fronteggiante la fornace eliminando il parcheggio pubblico previsto in angolo tra via Gramsci e via Fermi;
2. di eliminare il percorso pedonale e ciclabile individuato nella scheda norma;
3. di incrementare il numero massimo di alloggi realizzabili di 5 unità.

### Controdeduzione all'osservazione

PARZIALMENTE ACCOLTA:

1. l'osservazione rileva che nella zona sono in corso di realizzazione o previsti svariati interventi urbani che incrementano il fabbisogno di parcheggi pubblici; per questo motivo si concorda con l'opportunità di prevedere posti auto aggiuntivi in fregio a via Gramsci che potranno essere realizzati a scomputo degli oneri di urbanizzazione insieme all'adeguamento di via Gramsci (consistente nella regolarizzazione della larghezza e di quanto necessario a renderla consona al suo nuovo uso); mentre si ritiene, invece, opportuno mantenere la previsione del parcheggio all'angolo tra via Gramsci e la via Fermi che gli osservanti chiedono di eliminare;
2. proprio in ragione dei numerosi interventi di trasformazione dell'area, pare opportuno favorire la permeabilità pedonale e/o ciclabile degli insediamenti mantenendo la previsione del percorso, che ai sensi dell'art. 65 c. 3 delle Norme adottate può avere un diverso tracciato in funzione del progetto;
3. la scheda norma R – o8 | S.M. a Castagnolo prevede la possibilità di realizzare, in sostituzione dell'ex fornace ormai completamente crollata, 2500 mq di superficie edificabile (SE) per un numero massimo di 15 alloggi; ciò al fine di garantire la compresenza anche delle altre funzioni previste per l'ambito di trasformazione. Pur comprendendo le esigenze di sostenibilità economica dell'intervento (le trasformazioni previste dal Piano operativo rivestono infatti interesse pubblico perché finalizzate a *migliorare l'abitabilità urbana*; per questo il Piano operativo deve rimuovere ogni ostacolo alla loro attuazione) si ritiene che per garantire la compresenza di funzioni altre rispetto alla residenza (che nel caso specifico riveste particolare interesse dal punto di vista urbanistico) il numero degli alloggi non possa superare i 17.

## Osservazione n. 39

Prot. 11202 del 28/06/2019

Proponente: Edilforma srl

### Sintesi dell'osservazione:

In relazione a un edificio produttivo in loc. Malmantile via Vecchia Pisana 254/c e al fine di poterlo ampliare, si chiede che la classificazione dell'area su cui ricade sia modificata da tessuto non residenziale di consolidamento e rinnovamento Db|2 a tessuto non residenziale di completamento Db|3.

### Controdeduzione all'osservazione

PARZIALMENTE ACCOLTA: pare opportuno premettere che nell'area oggetto dell'osservazione la situazione è un po' più delicata rispetto ai tessuti già classificati come Db|3: questo per la sua collocazione in generale ma anche per la parte di suolo integrata nel tessuto produttivo che è in fregio alla strada pubblica. Per questo motivo si ritiene opportuno, piuttosto che includere l'area in tessuto Db|3 (l'unico dotato di un indice di edificabilità fondiaria), redigere la scheda norma R – 13 | Poggio alla Malva che oltre a garantire quanto richiesto all'osservante, permette una migliore integrazione con interventi di trasformazione già previsti e limitrofi all'area in questione. Peraltro tale previsione risulta perfettamente coerente con le indicazioni del Piano strutturale secondo il quale *il Piano operativo può prevedere ... il completamento dell'edificato che, attraverso pratiche di perequazione e/o di compensazione urbanistica, rendano sostenibile l'integrazione della città pubblica.*<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> CFR. il § 22.2 delle norme del Piano strutturale

## Osservazione n. 40

Prot. 11203 del 28/06/2019

### Sintesi dell'osservazione:

In relazione a un'area in loc. Malmantile, via A. De Gasperi e all'impianto sportivo di Malmantile chiedono che sia prevista una scheda norma che consenta il completamento del fronte urbano di via De Gasperi a fronte del completamento dell'insediamento sportivo.

### Controdeduzione all'osservazione

RESPINTA:

L'area su cui gli osservanti propongono di prevedere un completamento del tessuto edificato ricade in area con pericolosità geologica G4 molto elevata per le quali il Piano strutturale prescrive che *"non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione"*<sup>32</sup>.

Tali interventi sono peraltro complessi e richiedono un periodo di monitoraggio che, a prescindere dal merito della proposta contenuta nell'osservazione, renderebbe l'attuazione della previsione incompatibile con il periodo di efficacia del Piano operativo.

---

<sup>32</sup> Cfr. §7.1 delle Norme del Piano strutturale

## Osservazione n. 41

Prot. 11203 del 28/06/2019

### Sintesi dell'osservazione:

Per un'area in loc. Case Nuove fronteggiante la via di Calcinaia viene chiesto che sia redatta una scheda norma in continuità con la NE – o8 | Castracani con una previsione edificatoria a fini residenziali e con le opportune dotazioni di spazi pubblici funzionali ai tessuti limitrofi.

### Controdeduzione all'osservazione

RESPINTA: Pare opportuno premettere che la pregressa destinazione prevista dal Regolamento urbanistico (B1a come specificato nell'osservazione) non prevedeva per l'area un "indice edilizio ... difficilmente gestibile in fase di progettazione". Infatti la scheda n. 75 Lastra, via di Calcinaia precisava che il massimo volume consentito nell'ambito era quello già esistente. In ogni caso si ricorda anche che *la scelta delle aree da destinare alla nuova edificazione compiuta durante la formazione del Piano operativo è del tutto autonoma rispetto alle pregresse previsioni del Regolamento urbanistico*<sup>33</sup>; così come pare opportuno specificare che, nell'ambito delle aree ad assetto indefinito del Piano strutturale, *il Piano operativo 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.*

*Il Piano operativo disciplina i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, sulla base delle loro criticità e degli obiettivi specifici individuati nell'Allegato C, perseguendone la riqualificazione paesaggistica.*<sup>34</sup>

A tal fine l'area oggetto della presente osservazione è classificata come appartenente al morfotipo sfrangiato di margine TR7 – A Case Nuove<sup>35</sup> descritto come *tessuto frammentato a bassa densità localizzato e dipendente da un asse viario preesistente sul quale si strutturano i percorsi di accesso – edifici mono e bifamiliari a uno-due piani*<sup>36</sup>. Per tale area viene riconosciuta come criticità *l'assenza di margine urbano: debole definizione di relazione con i tessuti urbani limitrofi; scarsa qualità degli spazi pubblici e assenza di tessuto connettivo ciclopedonale e servizi; incompletezza e frammentarietà del tessuto urbano; mancanza di un progetto ordinatore chiaro in termini di forma urbana.* E ancora, sono definiti come obiettivi da perseguire *quello di riprogettare il margine con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa; completare e rendere continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato; progettare il complesso degli spazi aperti interni connettendoli con percorsi di mobilità dolce all'ambito periurbano; dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere.*

Nell'ambito delle azioni svolte per il tessuto TR7 – A Case Nuove è stata determinante la valutazione della accessibilità dall'asse viario su cui l'intera area si struttura. Infatti sono

<sup>33</sup> Cfr. § 6.1 della Relazione del Piano operativo

<sup>34</sup> Cfr. § 22.4 delle Norme del Piano strutturale

<sup>35</sup> Cfr. l'allegato C al Piano strutturale – *Invarianti dal PIT-PPR e PTC Territorio urbanizzato*

<sup>36</sup> ibidem

proprio le criticità evidenziate nell'osservazione per via di Calcinaia a suggerire che qualsiasi trasformazione dell'area di Case Nuove debba gravare su via Castracane. In questo senso il pianificatore ha ritenuto opportuno redigere la scheda norma NE – o8 | Case Nuove come prima risposta agli indirizzi forniti dal Piano strutturale. Del resto appare evidente che l'utilizzazione a orti urbani, che tra le altre cose consente la realizzazione di piccoli manufatti di servizio, comporti un impatto; ma non è condivisibile l'affermazione secondo cui tali manufatti abbiano natura *fortemente impattante* tanto da dover preferire un insediamento residenziale (il cui impatto sarebbe dunque da ritenersi inferiore).

Inoltre la redazione di una scheda norma che prevedesse un utilizzo di tipo insediativo residenziale, sconterebbe tutte le difficoltà di accesso all'area evidenziate dalla stessa osservazione. Essendo compito del Piano operativo garantire un ordinato e sostenibile sviluppo del territorio, la previsione di orti urbani è proprio volta a superare lo stato di abbandono dell'area (che comunque è da sempre coltivata dunque coltivabile) segnalato nell'osservazione.

Per i motivi sopra esposti non si ritiene di poter accogliere l'osservazione.

## Osservazione n. 42

Prot. 11205 del 28/06/2019

Proponente: Italica Ars srl (in liquidazione)

### Sintesi dell'osservazione:

In relazione alla scheda norma R – o6 | Loc. Macelli – ex manifattura di ceramiche viene richiesto di incrementare la superficie edificabile (SE) ammessa almeno fino a 2000 mq, di incrementare di conseguenza il numero degli alloggi previsti e di lasciare maggiore libertà progettuale (ad es. a livello planimetrico, numero piani, ecc) rispetto a quanto previsto per garantire la fattibilità della trasformazione in relazione ai numerosi limiti imposti dalla conformazione e collocazione dell'area.

### Controdeduzione all'osservazione

PARZIALMENTE ACCOLTA: l'osservazione contiene una serie di argomentazioni volte a documentare la scarsa sostenibilità economica e tecnica della trasformazione prevista dalla scheda norma R – o6 | Loc. Macelli-ex manifattura di ceramiche.

Scopo delle schede norma è quello di disciplinare le trasformazioni (sia per i casi di riuso che di nuova edificazione) che rivestono un interesse pubblico perché finalizzate a *migliorare l'abitabilità urbana, intendendo per tale la fruibilità delle dotazioni di servizi sia in senso quantitativo che qualitativo. A tal fine, il Piano operativo 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.*<sup>37</sup>

È dunque coerente con tale direttiva che il Piano operativo rimuova ogni possibile ostacolo all'attuazione delle trasformazioni pur nel rispetto degli obiettivi definiti nella scheda norma che, nel caso specifico, prevedono la *Rigenerazione del tessuto insediativo preesistente in stato di degrado e abbandono nell'ambito di una riqualificazione architettonica da attivare attraverso la sostituzione dell'edificio esistente, al fine di insediare nuove funzioni più consone rispetto al tessuto limitrofo e di ridisegnare un pezzo di città quale area di cerniera tra il territorio urbano e fluviale attraverso previsioni di valorizzazione dell'area lungo il fiume (connessioni) e definizione di un nuovo fronte urbano lungo la via A. Diaz.*

Si tratta dunque di conciliare le richieste dell'osservante fermo restando l'obiettivo definito per l'ambito di trasformazione: in tal senso appare evidente che la prestazione desiderata possa essere ottenuta anche mantenendo alcune costruzioni legittimamente esistenti, come d'altro canto permesso dall'intervento ammissibile TSb (art. 47.3 delle norme adottate). A riguardo viene corretta la perimetrazione dell'area edificatoria.

In termini di quantità di superficie edificabile (SE) ammissibile è da rilevare che la superficie attualmente esistente (definita in 2700 mq dall'osservante) non possa costituire un parametro di riferimento utile; ciò perché le funzioni insediabili determinano un carico urbanistico ben più denso di quello artigianale preesistente e questo in un'area già densamente insediata. Si ritiene dunque che la superficie edificabile insediabile sull'area possa essere incrementata fino a raggiungere i 1400 mq: secondo la stima di massima proposta dall'osservante questa quantità rende sicuramente sostenibile (anche dal punto di vista economico) la trasformazione prevista. Ma per non incrementare eccessivamente il

<sup>37</sup> Cfr, § 22.2 delle norme del Piano strutturale

carico urbanistico in termini di famiglie insediate si ritiene opportuno prevedere che la SE aggiuntiva, in accoglimento parziale della presente osservazione, venga destinata a servizi e in particolare a *“Attività di ospitalità temporanea diversa dalle attività ricettive quali: studentati, convitti, collegi, pensionati e residenze sociali, foresterie dotate di servizi a comune”*.

Deve, infine, essere garantita la connessione pedonale e ciclabile prevista oltre ad una consistente fascia di verde lungo il torrente Rimaggio in recepimento degli obiettivi indicati dal PIT/PPR per il morfotipo di riferimento TRg – A - reticolare o diffuso.

## Osservazione n. 43

Prot. 11210 del 28/06/2019

### Sintesi dell'osservazione:

In relazione alla scheda norma R-07 | via Grandi – ex manifattura (oggetto anche dell'osservazione n. 29), viene chiesto di consentire la sopraelevazione di un piano della porzione a sud-ovest dell'edificio con conseguente aumento della superficie edificabile (SE) di 250 mq in ragione del fatto che la stessa, pur raggiungendo già l'altezza massima del comparto di tre piani, ha un piano quasi completamente interrato.

### Controdeduzione all'osservazione

RESPINTA: nell'osservazione si fa presente che la porzione a sud-ovest dell'edificio esistente è già costituita da un edificio a 3 piani di cui uno quasi totalmente interrato; in ragione di ciò viene chiesto di poter sopraelevare di un ulteriore piano tale porzione dell'edificio garantendo comunque *la calibrazione delle altezze per un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto delle regole insediative del tessuto limitrofo e del paesaggio contermini.*

La porzione oggetto dell'osservazione però, rispetto all'intero ambito di trasformazione, è posta in posizione dominante; ciò comporta che la realizzazione di un ulteriore piano impatterebbe su un contesto urbano (quello di via Castracani) ben diverso da quello su cui impatta la porzione nord-est (quello della "Corea" caratterizzato da edifici anche a 5 piani). Il contesto di via Castracani è caratterizzato da edifici per lo più a due piani fuori terra; l'aggiunta di un ulteriore piano alla porzione in oggetto porterebbe a una altezza di 4 piani di cui 3 visibili dalla strada, una altezza che comunque risulterebbe dissonante rispetto alle *regole insediative del tessuto limitrofo e del paesaggio contermini.*

## Osservazione n. 44

Prot. 11234 del 28/06/2019

### Sintesi dell'osservazione:

In relazione a un terreno in località Ginestra Fiorentina nei pressi del torrente Pesa (F. 44 p.lle 1432 1278, 1297, 1428) viene chiesta "l'inclusione ... nelle previsioni del redigendo Piano operativo" per consentire la realizzazione di un "piccolo fabbricato artigianale/produttivo oppure ... il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi"; ciò per "consentire sull'area interventi compatibili con la stessa, facendo riferimento al contesto urbanizzato e produttivo limitrofo ... aumentare la fruibilità e accrescere la produttività della zona".

### Controdeduzione all'osservazione

RESPINTA: l'area in questione è inclusa nel Piano strutturale tra i *Corridoi ecologici fluviali da riqualificare*, tra i *sistemi morfogenetici di fondovalle* e all'interno del *Parco fluviale del Pesa*. Per queste aree il Piano strutturale sancisce che *il Piano operativo persegue, per i contesti/parchi fluviali, nel rispetto della loro integrità fisica, morfologica, biologica e percettiva, la fruibilità collettiva sia a scopo ricreativo che di generazione di micro-economie e di incentivazione della mobilità lenta nonché la tutela della naturalità, nell'ottica della valenza ricreativa, sociale ed ecologica.*

Appare dunque evidente che, a prescindere dalle motivazioni addotte e non condivise dal pianificatore comunale, ogni previsione nel senso richiesto sarebbe in palese contrasto con le direttive del Piano strutturale.

**Osservazione n. 45**

Prot. 11269 del 01/07/2019

Proponente: ufficio urbanistica e edilizia del Comune di Lastra a Signa

---

**Sintesi dell'osservazione:**

Quali progettisti del Piano operativo, gli osservanti hanno potuto rilevare alcuni errori materiali (quali refusi, omissioni, ecc) nonché la necessità di messe a punto che non era stato possibile considerare in precedenza, a causa della natura complessa dell'atto e della tempistica programmata. Inoltre, durante la redazione dell'Elaborato di conformazione da allegare al piano nel rispetto dell'*Accordo per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli Strumenti della Pianificazione* stipulato tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo e la Regione Toscana in data 17/05/2018, è emersa la necessità di perfezionare ulteriormente alcune parti della disciplina, in modo particolare in materia paesaggistica.

Va anche sottolineato che alcune modifiche/integrazioni sono state richieste dal Genio civile competente all'interno della procedura di cui all'art. 104 della legge regionale 65/2014 e altre sono dovute alla modifica della legge regionale 65/2014 stessa sul Governo del territorio.

Oltre all'effettuazione delle modifiche, viene richiesto di allineare il testo e le tavole così variati al fine di renderli congruenti tra loro.

**Controdeduzione all'osservazione**

ACCOLTA: trattandosi di opportune precisazioni e correzioni – in alcuni casi dovute a richieste di enti sovraordinati o di adeguamento normativo - si ritiene opportuno accogliere l'osservazione. Peraltro alcune delle correzioni/precisazioni sono oggetto anche di ulteriori osservazioni mentre altre servono ad allineare la disciplina alle modifiche apportate al fine di renderla congruente.

## Osservazione n. 46

Prot. 11274 del 01/07/2019

Proponente: Unicoop Firenze

### Sintesi dell'osservazione:

In riferimento all'insediamento commerciale di via S. M. a Castagnolo, regolato dal § 63.1 (Tessuto non residenziale specializzato Dc-a) delle norme del Piano operativo adottato, l'osservante ritiene non proporzionate le misure compensative previste con particolare riferimento a:

1. l'introduzione di un vincolo dimensionale minimo di grande superficie di vendita da mantenere;
2. i benefici derivanti dall'attuazione del piano;
3. l'obbligo di cessione gratuita di proprietà o altri diritti reali di alcune parti del complesso (fermo restando l'uso di interesse pubblico a cui sono già destinate tali porzioni).

Viene conseguentemente chiesto di modificare il § 63.1.

### Controdeduzione all'osservazione

PARZIALMENTE ACCOLTA: l'osservazione evidenzia alcune criticità della norma speciale contenuta nel § 63.1 delle Norme adottate. In particolare:

- si condivide l'opportunità di confermare, tra gli usi ammessi, anche il commercio al dettaglio (omesso per mera dimenticanza) limitatamente alle grandi (per la consistenza esistente in quanto fin dal Piano strutturale non è previsto alcun incremento di grandi strutture di vendita) e medie strutture di vendita, dunque con l'esclusione degli esercizi di vicinato;
- sulla base della specificazione, tra gli usi consentiti, del commercio al dettaglio con esclusione degli esercizi di vicinato, si ritiene proporzionato eliminare la superficie minima di 9750 mq da mantenere come grande struttura di vendita; si ritiene comunque opportuno prescrivere, pur coerentemente con le possibilità garantite dal Codice del commercio, l'obbligo di sostanziale mantenimento dimensionale della grande struttura di vendita;
- per quanto riguarda gli spazi occupati dalla farmacia comunale si condivide la nuova formulazione proposta, sostanzialmente conforme a quanto indicato nel § 63.1 nella sua forma adottata;
- per quanto riguarda la palestra, in uso al Comune, la formulazione contenuta nel § 63.1 adottato era finalizzata a garantire una maggior durata nel tempo del rapporto con la proprietà rispetto al comodato attualmente in atto; si ritiene comunque di poter conseguire lo stesso risultato prescrivendo un rapporto che, a prescindere dalla forma, garantisca l'uso degli spazi della palestra fino al permanere del centro commerciale.

## Osservazione n. 47

Prot. 11275 del 01/07/2019

### Sintesi dell'osservazione:

In riferimento alla scheda norma NE – 12 | Malmantile 1, le progettiste incaricate dalla proprietà chiedono:

1. di rivedere il perimetro dell'ambito di trasformazione in quanto lo stesso comprende porzioni di particelle "legati agli immobili residenziali" esistenti e pertanto non sono interessate dall'intervento;
2. per una serie di motivi, tra i quali il fatto di aver già ottenuto dopo un complesso iter l'autorizzazione paesaggistica n. 1412 del 21/01/2019, di confermarne integralmente la fattibilità prevedendo:
  - Superficie edificabile (SE) di 14,00 mq;
  - Numero degli alloggi ammessi pari a 7;
  - Limite dell'area edificatoria uguale a quello del Regolamento urbanistico;
3. in subordine a quanto richiesto al punto 2 viene comunque chiesto di lasciare alla fase progettuale la definizione dell'area edificatoria senza prevederne un preciso perimetro che costringerebbe a una revisione del progetto potenzialmente dannosa ai fini del corretto inserimento paesaggistico;
4. di eliminare la demolizione del pozzo di proprietà pubblica quale condizione per la fattibilità dell'intervento, ferma restando l'intenzione della proprietà di garantire quanto necessario per consentire un agevole accessibilità all'area di intervento, come da normativa comunale (art. 86 del Regolamento edilizio).

### Controdeduzione all'osservazione

PARZIALMENTE ACCOLTA:

1. effettivamente le porzioni dell'ambito di trasformazione di cui viene chiesto lo stralcio sono costituite da aree urbanizzate la cui funzione è evidentemente legata all'utilizzo degli edifici esistenti sulla via Vecchia Pisana; in un caso la porzione è addirittura delimitata da muri. Al di là della funzione attualmente svolta dalle aree, le stesse non risultano interessate dall'intervento di trasformazione previsto non fosse altro che per il necessario rispetto delle distanze tra edifici. Pare quindi condivisibile la richiesta di stralciare tali porzioni dall'ambito di trasformazione pur mantenendo il collegamento con la via pubblica dell'ambito di trasformazione.
2. L'osservazione rende puntualmente conto dell'articolato iter amministrativo che ha portato al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica n. 1412 del 21/01/2019; le richieste formulate sono essenzialmente basate sulle valutazioni paesaggistiche compiute dalla Commissione comunale per il paesaggio e dalla Soprintendenza. Ma come specificato nella relazione il Piano operativo ha anche il compito di garantire un ordinato sviluppo degli insediamenti la cui verifica può prescindere dai meri aspetti paesaggistici. Dunque molte previsioni per le quali è già stata rilasciata almeno l'autorizzazione paesaggistica sono state confermate, altre modificate nelle quantità e nelle qualità (proprio per garantire un carico urbanistico sostenibile a prescindere dalle questioni strettamente paesaggistiche già vagliate), altre non sono state recepite perché non garantivano una soluzione sostenibile dal punto di vista della qualità urbanistica degli insediamenti. Dunque se è condivisibile che

l'avvenuto rilascio dell'autorizzazione paesaggistica attesti la conformità dell'intervento progettato al Piano paesaggistico regionale, resta da valutare l'impatto dell'intervento a livello urbanistico, compito specifico del Piano operativo. Nonostante che la scheda norma NE – 12 | Malmantile 1 ponga come condizione per la realizzabilità dell'intervento la verifica, con esito negativo, dell'interesse culturale della cisterna/pozzo ai fini della sua demolizione, l'accessibilità all'area resterebbe comunque limitata e condizionata dal tratto di strada pubblica che la congiunge alla via Vecchia Pisana. Per questo il numero degli alloggi è determinante perché determina l'intensità del traffico veicolare e pedonale che graverà su quel tratto e sull'incrocio interessato. Si ritiene dunque di dover confermare le quantità stabilite nella scheda norma NE – 12 | Malmantile 1.

3. Fermo restando quanto detto al punto 2, in ragione del complesso iter che il progetto ha seguito in sede di valutazione paesaggistica si ritiene condivisibile quanto richiesto al punto 3. Una maggiore libertà progettuale, integrata da prescrizioni cogenti che salvaguardino le prestazioni raggiunte dal progetto che hanno consentito il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, costituiscono sufficienti garanzie di compatibilità paesaggistica. In particolare pare opportuno rafforzare le prescrizioni per garantire una corretta definizione del margine urbano verso il territorio rurale circostante e porre un parametro quantitativo sul verde pertinenziale che dovrà essere rispettato in sede di progetto. È dunque da accogliere il punto 3 dell'osservazione.
4. Come spiegato ai punti precedenti, le valutazioni compiute per l'ambito di trasformazione NE – 12 | Malmantile 1 sono prettamente di carattere urbanistico. L'incremento di carico urbanistico è condizionato dalla limitata accessibilità all'area di intervento. La demolizione del pozzo garantisce una accessibilità, seppure limitata ritenuta sufficiente alla realizzazione di 5 alloggi e si conferma essere condizione necessaria. Del resto il regolamento edilizio richiamato nell'osservazione definisce un requisito minimo di accessibilità al lotto che non può incidere con valutazioni di carattere urbanistico come quelle svolte in sede di redazione del Piano operativo: si arriverebbe altrimenti a poter sostenere sufficiente un accesso di 3 m per la realizzazione di un intero quartiere. Quel requisito minimo riguarda esclusivamente le verifiche in sede di progetto edilizio ma non può ritenersi sufficiente in sede di progettazione urbanistica nell'ambito della quale l'estensore del piano è chiamato a compiere valutazioni non solo quantitative ma di impatto urbanistico complessivo. Va però considerata l'ipotesi in cui la verifica di interesse culturale dia esito positivo impedendo di fatto la demolizione della cisterna/pozzo. In questa ipotesi un carico urbanistico come quello previsto dalla scheda norma non pare sostenibile ma appare eccessivamente limitativa l'opzione zero. Per questo si ritiene opportuno prevedere nella scheda norma l'ipotesi in cui si verifichi l'impossibilità di demolire la cisterna/pozzo prevedendo comunque la possibilità di realizzare due alloggi con una superficie edificabile (SE) di 200 mq in sostituzione dell'edificio preesistente nell'ambito di trasformazione e fermi restando i requisiti minimi di accessibilità indicati nel richiamato regolamento edilizio.

## Osservazione n. 48

Prot. 11288 del 01/07/2019

### Sintesi dell'osservazione:

In riferimento ad un complesso edilizio posto in via Livornese in Tessuto storico A, si chiede di consentire, per gli edifici non classificati come unità di interesse storico, la possibilità di attuare l'intervento di Trasformazione sostitutiva TS.

### Controdeduzione all'osservazione

NON PERTINENTE: la questione posta riguarda un edificio in tessuto storico (A), non classificato come Bene Culturale né come unità di interesse storico. L'art. 59 nelle norme adottate prevede per tali edifici la possibilità di realizzare i seguenti interventi come definiti dall'art. 47:

- Conservazione (C)
- Trasformazione conservativa (TC)
- Frazionamento (F) con limitazioni
- Demolizione (D) con limitazioni.

La questione posta riguarda un edificio produttivo dismesso probabilmente incongruo rispetto al tessuto storico in cui è inserito.

Si ritiene che per tali edifici sia non solo ammissibile ma anche auspicabile una trasformazione sostitutiva che li riconduca alla logica di intervento già espressa per i tessuti storici e secondo cui *gli interventi edilizi e urbanistici sia privati che pubblici sono finalizzati alla conservazione delle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario, nonché delle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti che mantengono i segni delle regole che hanno presieduto alla loro conformazione*<sup>38</sup>.

Ma il caso in esame riguarda un volume secondario appartenente a un organismo edilizio ben più ampio per il quale è già ammessa la demolizione e ricostruzione anche con diversa collocazione nell'ambito dell'intervento di trasformazione conservativa (TC).

---

<sup>38</sup> Cfr. art. 59 c. 2 delle Norme adottate.

## Osservazione n. 49

Prot. 11290 del 01/07/2019

Proponente: Confraternita di Misericordia di Malmantile

### Sintesi dell'osservazione:

In riferimento alla scheda norma NE – 15 | Poggio alla Malva 2, il tecnico incaricato dalla Confraternita di Misericordia di Malmantile chiede:

1. di rivederne il perimetro limitandosi a interessare la proprietà della Confraternita di Misericordia;
2. di consentire l'edificazione di due piani (come già indicato nella scheda norma) eliminando la prescrizione che costringe a non superare l'altezza dell'edificio limitrofo in quanto lo stesso è di un solo piano (seppure di circa 5 m);
3. in relazione alla previsione di parcheggio pubblico come opera di compensazione, di lasciare tale parcheggio nella disponibilità della Misericordia atteso che la stessa svolge comunque una funzione di interesse pubblico.

### Controdeduzione all'osservazione

PARZIALMENTE ACCOLTA:

1. Il citato accorpamento dell'area precedentemente occupata da un distributore carburanti all'area occupata dall'edificio esistente era stata compiuta per consentire, ferme restando le quantità, maggiori possibilità dal punto di vista progettuale. D'altra parte l'osservazione rende evidente come tale indicazione potrebbe fortemente limitare la realizzabilità della trasformazione prevista in ragione dell'assetto proprietario dell'immobile interessato. Scopo delle schede norma è quello di disciplinare le trasformazioni (sia per i casi di riuso che di nuova edificazione) che rivestono un interesse pubblico perché finalizzate a *migliorare l'abitabilità urbana, intendendo per tale la fruibilità delle dotazioni di servizi sia in senso quantitativo che qualitativo. A tal fine, il Piano operativo 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.*<sup>39</sup> È dunque coerente con tale direttiva che il Piano operativo rimuova ogni possibile ostacolo all'attuazione delle trasformazioni pur nel rispetto degli obiettivi definiti nella scheda norma che, nel caso specifico, prevedono di *Riqualificare il tessuto urbano attraverso l'implementazione e il miglioramento delle dotazioni di servizi e la costituzione di relazioni urbanistiche e paesaggistiche con il territorio contermine finalizzata ad aumentarne il livello di funzionalità.* Per garantire la concreta realizzabilità della trasformazione prevista si ritiene dunque di dover accogliere il punto 1 dell'osservazione proposta.

2. Intenzione della prescrizione che impone l'edificabilità con un massimo di *2 piani e comunque non oltre l'altezza del profilo dell'edificio limitrofo* era quella di non consentire altezze che eccedessero quelle esistenti per evidenti motivi di carattere paesaggistico. Pertanto non risulta opportuno eliminare la condizione prevista per l'altezza dell'edificio, bensì risulta paesaggisticamente accettabile sostituirla, limitando la sagoma dell'edificio a non superare m 7.

3. Proprio per la funzione di interesse pubblico a cui la trasformazione prevista è rivolta pare opportuno mantenere la natura pubblica del parcheggio individuato nel Piano

<sup>39</sup> Cfr. § 22.2 delle norme del Piano strutturale

operativo trasformandolo in parcheggio privato ad uso pubblico PPup-15 con la cessione ad uso pubblico di almeno il 50% degli stalli. Ciò anche in ragione degli obiettivi generali delle trasformazioni ricordati al punto 1 della presente controdeduzione.

## Osservazione n. 50

Prot. 11296 del 01/07/2019

### Sintesi dell'osservazione:

Per un terreno in loc. S. Martino a Gangalandi (F. 4 p.lla 832) classificato nel Piano operativo adottato come verde privato, viene chiesta la modifica della classificazione in tessuto prevalentemente residenziale B|2 per poter realizzare un manufatto pertinenziale dell'abitazione.

### Controdeduzione all'osservazione

ACCOLTA: l'osservazione riguarda una piccolissima striscia di terreno di proprietà dell'osservante e adiacente al tessuto B|2 prevalentemente residenziale di consolidamento e rinnovamento. Non si riscontrano dunque impedimenti a includere anche tale striscia nel tessuto citato a prescindere dalla fattibilità o meno dell'intervento pertinenziale prospettato che potrà essere verificata in sede di richiesta del titolo abilitativo.

## Osservazione n. 51

Prot. 11297 del 01/07/2019

Proponente: Istituto per il sostentamento del Clero di Firenze

### Sintesi dell'osservazione:

In riferimento alla scheda norma NE – 09 | Calcinaia viene chiesto di:

1. variare la superficie edificabile (SE) prevista da 200 mq a 260 mq;
2. eliminare la perimetrazione dell'area edificatoria demandando al progetto l'individuazione più idonea del verde pertinenziale;
3. eliminare la previsione di compensazione costituita dalla realizzazione di un parcheggio pubblico in area limitrofa;
4. in subordine a quanto richiesto col punto 3, viene chiesto di indicare il numero di posti auto richiesti;
5. spostare la previsione del parcheggio in area più a monte in prossimità di un rettilineo della strada o comunque più distante dall'ambito di trasformazione.

### Controdeduzione all'osservazione

PARZIALMENTE ACCOLTA:

1. il punto 1 dell'osservazione chiede un incremento della superficie edificabile (SE) prevista, da 200 a 260 mq, al fine di consentire una *miglior configurabilità dell'edificio* ricordando che il Regolamento urbanistico consentiva una maggior superficie; la richiesta non è condivisibile. In primis preme ricordare che *la scelta delle aree da destinare alla nuova edificazione compiuta durante la formazione del Piano operativo è del tutto autonoma rispetto alle pregresse previsioni del Regolamento urbanistico<sup>40</sup>*; per questo la presunta riduzione delle quantità edificabili rispetto al Regolamento urbanistico è del tutto inconferente rispetto alle valutazioni che il Piano operativo è chiamato a compiere. Peraltro l'ambito di trasformazione risulta avere una superficie fondiaria di 497 mq inferiore a 500 mq che il Regolamento urbanistico poneva come dimensione minima affinché un lotto potesse essere considerato edificabile. Non è condivisibile neanche l'affermazione secondo cui una maggiore SE consentirebbe una *miglior configurabilità dell'edificio* atteso che non è la quantità a determinare la qualità di un progetto. In ambiti di trasformazione di analoghe dimensioni, peraltro, sono previste quantità di SE analoghe se non inferiori (con alcune eccezioni ma di casi nei quali era già stata rilasciata una autorizzazione paesaggistica e/o un permesso di costruire). Si ritiene dunque di non poter accogliere la richiesta di cui al punto 1.
2. L'elaborato *assetto di progetto* della scheda norma NE – 09 | Calcinaia prevede un'area edificatoria coerente con le aree edificate contermini con l'evidente scopo di consentire un completamento del tessuto che non ne stravolga le regole insediative. Effettivamente il disegno sembra prevedere uno spessore dell'edificio previsto leggermente inferiore a quelli vicini e si ritiene opportuno conformarlo con maggiore chiarezza; non si ravvisano, invece, motivi tali da eliminare la separazione tra area edificabile e verde pertinenziale come richiesto.
3. Come compensazione per la realizzazione dell'edificio di completamento è prevista, nella scheda norma, la realizzazione di un piccolo parcheggio pubblico in area di

<sup>40</sup> Cfr, § 6.1 della Relazione del Piano operativo

frangia di circa 150 mq con un costo stimabile inferiore a 10.000 € (dunque con un'incidenza inferiore a 50 €/mq di SE). Scopo delle trasformazioni previste di *migliorare l'abitabilità urbana, intendendo per tale la fruibilità delle dotazioni di servizi sia in senso quantitativo che qualitativo. A tal fine, il Piano operativo 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.*<sup>41</sup> L'eliminazione della prevista compensazione comporterebbe la totale perdita di interesse pubblico della previsione edificatoria in evidente contraddizione con le direttive del Piano strutturale.

4. Il Piano operativo costituisce lo strumento della pianificazione urbanistica comunale. Per sua stessa natura è conformativo del regime dei suoli e contiene la disciplina che ne regola le trasformazioni. Indicare il numero dei posti auto che una determinata area destinata a parcheggio pubblico potrà contenere è compito della fase progettuale e esecutiva; non a caso le aree per parcheggi costituiscono uno standard urbanistico la cui quantificazione non può che avvenire in termini di superficie (fondiaria o territoriale). Non si ravvisa quindi alcun ragionevole motivo per indicare il numero dei posti auto elemento che peraltro differenzerebbe la scheda norma NE – 09 | Calcinaia da tutte le altre.
5. È invece condivisibile la richiesta di spostare la previsione del PPC-09 più a monte di come previsto per una sua migliore fruibilità. Viene quindi spostata tale previsione al limite dell'area periurbana considerando che non sono previsti (né prevedibili) parcheggi pubblici nelle aree agricole.

---

<sup>41</sup> Cfr, § 22.2 delle norme del Piano strutturale

## Osservazione n. 52

Prot. 11300 del 01/07/2019

### Sintesi dell'osservazione:

La disciplina di localizzazione e distribuzione delle funzioni di cui alla parte quinta delle norme individua degli assi con valenza o potenzialità commerciale; su tali assi è vietato il cambio di destinazione a funzione residenziale ai piani terreni degli edifici fronteggianti la strada. Al riguardo l'osservazione chiede:

- di rivedere tale disciplina prevedendo delle eccezioni per edifici che oggettivamente non si prestino a mantenere una funzione diversa dalla residenza o per il ripristino di una funzione residenziale preesistente;
- in subordine di escludere un tratto di via A. Diaz dagli assi con valenza o potenzialità commerciale.

### Controdeduzione all'osservazione

ACCOLTA: una più attenta verifica della disciplina a cui l'osservazione si riferisce (peraltro oggetto anche di altre osservazioni) ha consentito di calibrare meglio l'individuazione degli assi con valenza o potenzialità commerciale. In ragione di tale revisione il tratto di via Diaz a cui l'osservante si riferisce è stato escluso.

## **Osservazione n. 53**

Prot. 11301 del 01/07/2019

### **Sintesi dell'osservazione:**

Segnalano che a seguito di un recente atto di transazione per definire i limiti delle rispettive proprietà tra gli osservanti e il Comune, probabilmente per un mero errore materiale una porzione di loro proprietà è stata inclusa nelle previsioni pubbliche o di interesse pubblico presenti nell'area. Ne richiedono dunque la correzione.

### **Controdeduzione all'osservazione**

ACCOLTA: da un più attento esame dei perimetri tracciati col Piano operativo è emersa una leggera differenza rispetto all'atto di transazione del 22/11/2018 dovuto a un mero errore materiale di rappresentazione. Ci scusiamo con gli osservanti e viene dunque rettificato il confine.

## Osservazione n. 54

Prot. 11303 del 01/07/2019

### Sintesi dell'osservazione:

La disciplina di localizzazione e distribuzione delle funzioni di cui alla parte quinta delle norme individua degli assi con valenza o potenzialità commerciale; su tali assi è vietato il cambio di destinazione a funzione residenziale ai piani terreni degli edifici fronteggianti la strada. Al riguardo l'osservazione chiede:

- di rivedere tale disciplina prevedendo delle eccezioni per edifici che oggettivamente non si prestino a mantenere una funzione diversa dalla residenza o per il ripristino di una funzione residenziale preesistente;
- in subordine di escludere un tratto di via Livornese in loc. Porto di Mezzo dagli assi con valenza o potenzialità commerciale.

### Controdeduzione all'osservazione

ACCOLTA: una più attenta verifica della disciplina a cui l'osservazione si riferisce (peraltro oggetto anche di altre osservazioni) ha consentito di calibrare meglio l'individuazione degli assi con valenza o potenzialità commerciale. In ragione di tale revisione il tratto di via Livornese a cui l'osservante si riferisce è stato escluso.

## Osservazione n. 55

Prot. 11317 del 01/07/2019

### Sintesi dell'osservazione:

Per il lago di Bellosguardo viene chiesto di prevedere la possibilità di realizzare, compatibilmente con le limitazioni poste dal PIT/PPR, delle strutture reversibili per un'attività di ristoro e servizi igienici al fine di garantire un presidio e una fruibilità dell'area.

### Controdeduzione all'osservazione

ACCOLTA: l'osservazione riguarda il Lago di Bellosguardo che il Piano operativo cita come unico lago appartenente alla categoria dei beni paesaggistici di cui all'art. 142 c. 1 lett. b del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. L'elaborato 8b del Piano paesaggistico regionale prescrive, tra le altre cose, che *la realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile, ivi incluse quelle connesse all'attività agricola e turistico-ricreativa, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.*

Il Lago di Bellosguardo, artificiale, ha infatti sempre rappresentato un luogo fruibile dalla collettività (in piena coerenza con le direttive contenute nel citato elaborato 8b) per lo svolgimento di attività ricreative.

Peraltro, nonostante la concomitante presenza di un bosco (a sua volta sottoposto a vincolo paesaggistico di cui all'art. 143 c. 1 lett. g del Codice), lo stesso partecipa a un nodo secondario forestale e non presenta incompatibilità con *strutture rimovibili funzionali alla fruizione del bosco.*

Si ritiene dunque che sia plausibile una previsione che consenta il recupero della fruibilità collettiva attraverso la realizzazione di strutture rimovibili come prescritto dal PIT/PPR; tali strutture, il cui progetto sarà ovviamente sottoposto al vaglio della Commissione comunale per il paesaggio e della competente Soprintendenza, vengono dimensionate nell'art. 27 c. 5 delle Norme del Piano operativo.

## Osservazione n. 56

Prot. 11325 del 01/07/2019

Proponente: Tecnici operanti sul territorio

### Sintesi dell'osservazione:

In qualità di tecnici operanti sul territorio gli osservanti espongono alcune osservazioni di carattere e interesse generale e chiedono quanto segue:

1. considerato che la classificazione dei tessuti prevalentemente residenziali B|0, B|1, B|2 comporta importanti differenze per gli interventi ammessi, possono capitare casi in cui un edificio sia classificato in tessuto B|0 di conservazione perché prossimo a un tessuto storico ma non abbia di per sé caratteristiche tali da impedirne la trasformazione sostitutiva; si propone dunque di ammettere anche gli interventi TSa e TSb per i tessuti B|0;
2. per analoghi motivi viene chiesto di consentire anche gli ampliamenti una tantum (in particolare l'intervento A1a) nei tessuti B|0;
3. anche per i tessuti storici A, l'ammissibilità di ampliamenti una tantum (magari nella misura di 10 mq previsti per gli interventi A1a) potrebbero consentire buone pratiche di recupero da valutare "caso per caso";
4. in un'ottica di recupero del patrimonio edilizio non è condivisa la scelta fatta dal Piano operativo di limitare gli ampliamenti una tantum A1b agli edifici già residenziali alla data di adozione del piano e di vietare il frazionamento per i 5 anni successivi all'ampliamento;
5. per gli edifici nel territorio rurale con destinazione non agricola si propone di consentire gli ampliamenti una tantum A1a e i frazionamenti a tutti gli edifici a prescindere dalla destinazione abitativa;
6. ancora per gli ampliamenti A1a si propone di non limitarli alla sola realizzazione di servizi igienici ma più genericamente al risanamento igienico sanitario;
7. in materia di distanze dai confini e tra pareti finestrate (e non) si chiede di consentire la possibilità di costruire sul confine a prescindere dalla preesistenza, sul lotto limitrofo, di un edificio e di non imporre la distanza di 10 ml anche tra pareti non finestrate;
8. per i frazionamenti si propone di adottare come limite minimo 60 mq (anziché 75) per il territorio rurale e 50 (anziché 60) per i tessuti storici;
9. ancora in relazione alle distanze viene proposto di consentire, per tutti gli interventi TSa a prescindere dalla zona, il mantenimento delle distanze esistenti anche se inferiori ai minimi;
10. viene infine proposto di rivedere il § 54.3 delle norme lasciando maggiori possibilità per le recinzioni nel territorio rurale.

### Controdeduzione all'osservazione

PARZIALMENTE ACCOLTA: preme innanzitutto sottolineare che l'osservazione presentata costituisce un contributo che alcuni professionisti operanti sul territorio hanno inteso proporre nella condivisa esigenza di migliorare la corretta attuabilità del Piano operativo. Per questo è opportuno ringraziarli, a prescindere dall'esito dell'osservazione, per lo sforzo di analisi e approfondimento compiuto.

1. Viene chiesto di rivedere la disciplina delle trasformazioni sostitutive (TS) nei vari tessuti. Non è qui in dubbio l'opportunità di consentire interventi di adeguamento, oltre che alle legittime esigenze abitative, ai requisiti di sicurezza sismica, in molti casi idraulica e di risparmio energetico. Occorre allora distinguere lo scopo di certe limitazioni non condivise dagli osservanti: nei tessuti storici (A) *gli interventi edilizi e urbanistici sia privati che pubblici sono finalizzati alla conservazione delle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario, nonché delle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti che mantengono i segni delle regole che hanno presieduto alla loro conformazione.*<sup>42</sup> In tale ottica, anch'essa non in discussione, si ritiene compatibile consentire, per gli edifici non classificati come unità di interesse storico, l'intervento di Trasformazione sostitutiva (TS) limitatamente alle fedele ricostruzione (TSa). Per mantenere una coerenza logica tra gli interventi ammessi nei tessuti storici (A) e negli altri tessuti (B e D) è però necessario modificare anche gli articoli successivi a quello espressamente oggetto dell'osservazione. Dunque l'intervento TSa non può non essere consentito anche nei tessuti \_|0. Secondo un analogo criterio logico nei tessuti \_|1 è riconosciuto, come elemento da preservare, *l'assetto urbanistico* che risponde a un *disegno coerente*: per questo viene identificata una nuova categoria di Trasformazione sostitutiva che consente variazioni anche importanti ma fermo restando l'assetto urbanistico (tale intervento acquisisce la denominazione di TSb). Ancora per i tessuti \_|2 la Trasformazione sostitutiva attualmente denominata TSb acquisisce la denominazione di TSc.
2. Sulla base di quanto detto per il punto 1 viene rimodulata complessivamente la logica di intervento di cui all'art. 58 delle Norme adottate (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio nel territorio urbanizzato). Risulta dunque condivisibile la proposta formulata pur se con alcune precisazioni sulle modalità di intervento.
3. l'evoluzione normativa riguardante il patrimonio edilizio esistente di interesse storico, a partire dalla legge 457/78, prevede un regime di generale tutela e conservazione degli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili stessi. In ultimo l'art. 95 della legge regionale 65/2014 demanda al Piano operativo di definire *le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale*. Dunque una previsione come quella suggerita per i tessuti storici A non potrebbe essere introdotta. Anche il suggerimento di sottoporre tali piccoli ampliamenti a un iter autorizzativo che valuti caso per caso, purtroppo, non è attuabile: basti ricordare che la legge regionale 1/2005 consentiva ai comuni di attivare procedimenti preliminari alla formazione dei titoli abilitativi per valutare la compatibilità degli interventi proposti con le esigenze di tutela di edifici di interesse storico testimoniale (i c.d. atti di assenso); tale possibilità è poi stata eliminata in un contesto normativo che vede la SCIA prendere campo in ogni ambito. Non è dunque consentito prevedere valutazioni preliminari caso per caso.
4. La previsione di limitare gli ampliamenti A1b alle abitazioni esistenti alla data di adozione segue un principio consolidato: lo scopo dell'intervento A1b è quello di dare soluzione ai problemi di mancanza di spazio per gli abitanti dei tessuti urbanizzati. Nei casi di edifici da trasformare anche nella sua destinazione, sarà quindi cura di chi interviene dotare le nuove abitazioni degli spazi sufficienti a garantirne una comoda abitabilità. Lo stesso dicasi per abitazioni derivanti da

---

<sup>42</sup> Cfr. Art. 59 c. 1 delle Norme adottate.

frazionamenti. Per quanto riguarda il divieto di frazionamento per i 5 anni successivi dalla realizzazione dell'intervento, invece, si concorda con l'opportunità di eliminare tale limitazione (che, per inciso, deriva dal c.d. piano casa). È infatti verificato, con l'esperienza pregressa, che tali interventi forniscono soluzioni diffuse al fabbisogno endogeno compensando almeno in parte il fabbisogno di nuove costruzioni.

5. Gli ampliamenti una tantum di tipo A1a sono appositamente previsti per risolvere piccole esigenze abitative. Dunque consentirli anche sugli edifici non abitativi sarebbe un controsenso. La limitazione, in caso di frazionamento, a 75 mq di superficie utile (SU) è stata introdotta per limitare il carico urbanistico in territorio rurale come la disciplina sovraordinata suggerisce.
6. La norma, come formulata, prevede la possibilità di ampliare le abitazioni per la realizzazione di un servizio igienico. Effettivamente, quando era vigente una analoga previsione, si è più volte manifestata la necessità di realizzare gli ampliamenti per diverse esigenze abitative comportando frequenti difficoltà applicative al riguardo. Si ritiene dunque opportuno riformulare la definizione dell'intervento A1a come suggerito.
7. Effettivamente è mancato di specificare che la distanza dai confini di 5 m si applica con l'esclusione dei casi in cui si costruisca sul confine oltre che in aderenza a edificio già esistente. Viene quindi specificata anche quella possibilità. La nuova formulazione della norma chiarisce anche che i 10 metri si applicano solo nei casi in cui almeno una delle due pareti sia finestrata.
8. Come suggerito con l'osservazione n. 23 si ritiene opportuno ridurre la superficie richiesta nei casi di frazionamento in tessuti storici A a 50 mq di Superficie utile (SU); per il territorio rurale è invece opportuno, come sopra specificato, limitare gli incrementi di carico urbanistico: è dunque opportuno mantenere la superficie media necessaria per il frazionamento di 75 mq.
9. Al riguardo pare opportuno rilevare che la L. 55 del 14/06/2019 (dunque intervenuta dopo l'adozione del Piano operativo) c.d. Sblocca cantieri è ulteriormente intervenuta in materia di distanze tra fabbricati introducendo all'art. 2-bis del D.P.R. 380/2001 il comma 1 ter secondo cui *in ogni caso di intervento di demolizione e ricostruzione, quest'ultima è comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti purché sia effettuata assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo*. Si ritiene opportuno dunque, in accoglimento dell'osservazione, prevedere la possibilità di mantenere distanze legittimamente inferiori a 10 m nei casi trattati da tale norma (peraltro prevista anche dall'art. 140 c. 1 della legge regionale 65/2014).
10. Effettivamente la norma sulle recinzioni può ingenerare una involontaria intromissione con le opere prive di rilevanza edilizia che prescindono in larga parte dalle volontà del pianificatore. Viene dunque accolto il suggerimento.

## Osservazione n. 57

Prot. 11326 del 01/07/2019

Proponente: Si.Im. srl

### Sintesi dell'osservazione:

In relazione alla scheda norma NE – 05 | Sassoforte viene chiesto:

1. di rivedere il perimetro dell'area edificatoria per garantire la realizzabilità dell'intervento nel rispetto delle distanze;
2. di portare la superficie edificabile (SE) da 150 a 350 mq;
3. di eliminare il numero massimo di alloggi realizzabile;
4. di consentire, oltre i due piani previsti, la possibilità di realizzare un piano seminterrato.

### Controdeduzione all'osservazione

PARZIALMENTE ACCOLTA:

Preliminarmente pare opportuno ricordare che il permesso di costruire a suo tempo rilasciato (poi decaduto per l'edificio oggetto dell'osservazione) era accompagnato da una autorizzazione paesaggistica rilasciata prima dell'entrata in vigore del PIT PPR. Dunque, contrariamente ad altri casi in cui la stessa scheda norma richiama l'autorizzazione paesaggistica e/o il permesso di costruire già rilasciati, nel caso della scheda NE – 05 | Sassoforte tale richiamo non sarebbe stato utile; trattandosi infatti di valutazioni paesaggistiche fatte prima del PPR non si può sostenere che la autorizzazione paesaggistica attesti la conformità dell'intervento al Piano paesaggistico regionale.

Dunque la prevista trasformazione contemplata dalla scheda norma NE – 05 | Sassoforte è stata correttamente trattata come una nuova previsione urbanistica e come tale dimensionata, al netto di quanto diremo nel merito delle osservazioni. Per questo il paragone con la limitrofa scheda norma NE – 06 | Donizetti non ha rilevanza: tale previsione, infatti, consente un accesso al futuro edificio direttamente da via Donizetti mentre quella oggetto dell'osservazione da via Sassoforte che presenta difficoltà enormemente maggiori.

Nel merito delle osservazioni:

1. Effettivamente l'area edificatoria indicata nell'elaborato assetto di progetto della scheda norma può comportare alcune difficoltà in relazione al rispetto delle distanze oltre che legate all'altimetria del terreno. Si ritiene quindi di dover accogliere la proposta contenuta nell'osservazione.
2. In considerazione della diversa individuazione dell'area edificatoria (più regolare nella forma ferma restando la dimensione) è plausibile prevedere un aumento della superficie edificabile ammessa da 150 a 200 mq.
3. In funzione della collocazione dell'accesso all'area da via Sassoforte risulta necessario contingentare il numero massimo degli alloggi che è il parametro più rappresentativo per valutare il traffico generato dalla trasformazione. Si ritiene dunque di non poter eccedere i 2 alloggi.
4. Il parametro numero dei piani utilizzato nelle schede norma è riferito alla definizione contenuta nel Regolamento 24 luglio 2018, n. 39/R in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio pubblicato sul Bollettino Ufficiale n. 32,

parte prima, del 25 luglio 2018 nel quale si legge che *sono esclusi dal computo del numero dei piani (NP) i livelli dell'edificio nei quali sono presenti esclusivamente spazi o locali costituenti superficie accessoria (SA)*. Dunque è ammissibile (senza dover modificare il parametro già previsto) la creazione di un piano seminterrato con funzione accessoria.

## Osservazione n. 58

Prot. 11327 del 01/07/2019

### Sintesi dell'osservazione:

In riferimento a un edificio artigianale in prossimità del cimitero di S. Martino a Gangalandi, viene chiesta la possibilità di realizzare un accesso dal parcheggio pubblico esistente al fine di garantire la fattibilità di una trasformazione dello stesso e viene proposta la cessione gratuita dell'area di proprietà interessata al percorso pedonale di progetto previsto dal Piano operativo.

### Controdeduzione all'osservazione

PARZIALMENTE ACCOLTA: l'osservazione riguarda un tessuto prevalentemente residenziale B|2 di consolidamento e rinnovamento. Viene chiesto, nel dettaglio, di consentire l'accesso a tale area da un parcheggio pubblico esistente: non trattandosi di prevedere una nuova viabilità pubblica non è possibile fare una previsione esplicita in tal senso sulla tavola di assetto del territorio del Piano operativo. Sarà dunque una cosa da valutare in sede di progetto ma, in considerazione del fatto che l'eventuale accesso dovrebbe attraversare una piccolissima fascia di verde pubblico, si ritiene opportuno introdurre una norma che consenta piccole trasformazioni delle aree a standard che non incidano sostanzialmente sulle quantità disponibili per abitante. Ciò al fine di non porre, col Piano operativo, impedimenti formali nell'ambito della valutazione di un eventuale progetto di rinnovamento dell'area.

## Osservazione n. 59

Prot. 11329 del 01/07/2019

### Sintesi dell'osservazione:

Per un edificio privo di interesse storico incluso in tessuto prevalentemente residenziale di conservazione B|o viene chiesto di classificarlo in tessuto prevalentemente residenziale di consolidamento e rinnovamento B|2 o, in via subordinata, di consentire l'intervento di trasformazione sostitutiva Ts.

### Controdeduzione all'osservazione

PARZIALMENTE ACCOLTA: il Piano operativo ha classificato tra i tessuti B|o - prevalentemente residenziale di conservazione quelli *che, pur non costituendo veri e propri tessuti storici (A), rappresentano le prime espansioni, spesso risalenti alla prima metà del '900*<sup>43</sup>.

È dunque plausibile la classificazione dell'area oggetto dell'osservazione in tessuto B|o in quanto limitrofo al tessuto storico A. Anche sulla base di altre osservazioni, però, è stata rivista la disciplina dei tessuti che ora prevede, per quelli B|o, la possibilità di realizzare una trasformazione sostitutiva TS seppure limitatamente all'intervento TSa.

---

<sup>43</sup> Cfr il § 6o.1 delle Norme del Piano operativo

## Osservazione n. 6o

Prot. 11332 del 01/07/2019

### Sintesi dell'osservazione:

In relazione a un edificio in via del Prato inserito in tessuto prevalentemente residenziale di conservazione B|o viene chiesto:

1. di escludere il giardino pertinenziale dal perimetro dell'ambito di trasformazione di cui alla scheda norma R – 01 | via Livornese – via il Prato;
2. che l'edificio e la sua pertinenza vengano inclusi in tessuti B|1 o B|2;
3. che sia consentito l'ampliamento una tantum A1b e l'intervento di trasformazione sostitutiva TSa o TSb;
4. nel caso sia consentito l'intervento TSa, la possibilità di ricostruire con le stesse distanze dagli edifici preesistenti;
5. di modificare l'art. 42 delle norme (Distanze minime dai confini e dalle strade) permettendo la possibilità di costruire sul confine a prescindere dalla presenza di un edificio nel lotto limitrofo.

### Controdeduzione all'osservazione

PARZIALMENTE ACCOLTA:

1. La scheda norma R – 01 | via Livornese – via il Prato è oggetto anche di un'altra osservazione (la n. 65). In parziale accoglimento di tale osservazione la previsione viene riformulata (peraltro con la redazione di due schede norma) al fine di renderla più facilmente attuabile fermi restando gli obiettivi principali del recupero previsto. In quel contesto viene dunque esclusa la porzione pertinenziale oggetto della presente osservazione.
2. il Piano operativo ha classificato tra i tessuti B|o - prevalentemente residenziale di conservazione quelli *che, pur non costituendo veri e propri tessuti storici (A), rappresentano le prime espansioni, spesso risalenti alla prima metà del '900<sup>44</sup>*. È dunque plausibile la classificazione dell'area oggetto dell'osservazione in tessuto B|o in quanto limitrofo al tessuto storico A. Anche sulla base di altre osservazioni, però, è stata rivista la disciplina dei tessuti che ora prevede, per quelli B|o, la possibilità di realizzare una trasformazione sostitutiva TS seppure limitatamente all'intervento TSa.
3. Gli interventi ammessi sull'edificio derivano dalla disciplina di zona così come rivista sulla base del punto 2 e sulla base di altre osservazioni.
4. Anche il regime delle distanze come rivista in base all'accoglimento di alcune osservazioni al riguardo soddisfa l'osservazione.
5. Sul punto sono pervenute diverse osservazioni: si è dunque rivista la disciplina in oggetto.

---

<sup>44</sup> Cfr il § 6o.1 delle Norme del Piano operativo

## Osservazione n. 61

Prot. 11334 del 01/07/2019

### Sintesi dell'osservazione:

In relazione a un edificio in via A. Diaz interno ritenuto dall'osservante inserito in tessuto prevalentemente residenziale di conservazione B|o viene chiesto:

1. che lo stesso venga incluso in tessuto B|2;
2. che sia consentito l'ampliamento una tantum A1b e l'intervento di trasformazione sostitutiva TSa o TSb.

### Controdeduzione all'osservazione

NON PERTINENTE: l'edificio oggetto dell'osservazione è già inserito nel tessuto B|2 - prevalentemente residenziale di consolidamento e rinnovamento, come richiesto dall'osservazione, e non come indicato in tessuto B|o. Del resto nel periodo delle osservazioni non era ancora disponibile il WEB-GIS che avrebbe reso più chiara la consultazione del Piano operativo adottato che, sulla carta, risultava oggettivamente meno agevole.

## Osservazione n. 62

Prot. 11336 del 01/07/2019

Proponente: Effedue srl

### Sintesi dell'osservazione:

In riferimento alla UA<sub>4</sub> (ulteriore area n. 4) in loc. La Lisca viene chiesto di:

1. ampliare l'area includendo anche un piazzale a monte;
2. consentire il riuso di tutti gli edifici esistenti comprendendo quelli oggetto di sanatoria;
3. ampliare il ventaglio di destinazioni d'uso consentite comprendendo anche la residenza.

### Controdeduzione all'osservazione

RESPINTA: le ulteriori aree (tra cui la UA<sub>4</sub> oggetto dell'osservazione) *sono quelle che, pur ospitando legittimamente funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato*.<sup>45</sup> Il perimetro della UA<sub>4</sub> è stato definito sulla base delle pratiche di condono edilizio che hanno interessato l'insediamento (1995, 1996, 3788). Dunque non è possibile estendere l'area la cui definizione è peraltro già contenuta nel Piano strutturale. Infatti la citata carta dell'uso del suolo appartiene al quadro conoscitivo; è la Tav. 8 Articolazioni del territorio che definisce le scelte progettuali che forniscono direttive al Piano operativo. Il Piano operativo si è dunque limitato a definire una disciplina conformativa dell'area già individuata nel Piano strutturale.

La disciplina (speciale) delle ulteriori aree contenuta nell'art. 55 delle norme adottate consente già le trasformazioni in esso definite per tutti gli edifici legittimamente esistenti senza distinzione tra quelli realizzati in forza di un titolo abilitativo e quelli oggetto di una sanatoria straordinaria.

Infine, ma non per importanza, pare opportuno ricordare che le ulteriori aree appartengono al territorio rurale; nell'ambito della disciplina del territorio rurale la legge consente di individuarle e di definire regole di trasformazione ritenute compatibili. Una trasformazione in insediamento residenziale comporterebbe un incremento del carico urbanistico non conciliabile con gli indirizzi di tutela che legge, PIT-PPR e Piano strutturale forniscono al Piano operativo. Non è dunque possibile accogliere la richiesta di consentire la trasformazione in residenza.

---

<sup>45</sup> Cfr. Art. 55 c. 1 delle Norme del Piano operativo adottato.

## Osservazione n. 63

Prot. 11338 del 01/07/2019

### Sintesi dell'osservazione:

Per un'area in loc. S. Martino a Gangalandi, classificata dal Piano operativo adottato come Verde privato, viene chiesta la possibilità di realizzare una nuova edificazione residenziale prevedendo, come compensazione, la realizzazione di un parcheggio pubblico lungo via L. B. Alberti.

### Controdeduzione all'osservazione

RESPINTA: l'area oggetto dell'osservazione è classificata, nel Piano strutturale, tra quelle ad assetto compiuto per le quali *Piano operativo può disciplinare inoltre gli interventi finalizzati a migliorare l'abitabilità urbana .... A tal fine, il Piano operativo può prevedere interventi che comportino ... il completamento dell'edificato ...*<sup>46</sup>

Non è però previsto alcun automatismo tra la consistenza delle aree ad assetto compiuto del Piano strutturale con gli ambiti di trasformazione del Piano operativo che è, peraltro, chiamato a garantire un ordinato e sostenibile sviluppo del territorio.

La proposta formulata mira a dotare la via di alcuni posti auto pubblici lungo la strada prevedendo una sistemazione che impedirebbe però l'accesso al lotto; lotto che peraltro, per conformazione e per la presenza di edifici limitrofi consentirebbe una ipotetica edificazione solo in secondo piano rispetto al fronte stradale. Per rendere tecnicamente attuabile l'ipotesi formulata si garantirebbero non più di 6 posti auto ma con un intervento assai consistente e con un disegno urbanistico non coerente. Non si ritiene dunque possibile accogliere l'osservazione.

---

<sup>46</sup> § 22.2 delle Norme del Piano strutturale

## Osservazione n. 64

Prot. 11340 del 01/07/2019

Proponente: Immtal srl

### Sintesi dell'osservazione:

In relazione a un edificio in via L. B. Alberti inserito in tessuto prevalentemente residenziale di conservazione B|o viene chiesto:

1. che lo stesso venga incluso in tessuti B|1 o B|2;
2. che sia consentito l'ampliamento una tantum A1b e l'intervento di trasformazione sostitutiva TSa o TSb;
3. di modificare l'art. 42 delle norme (Distanze minime dai confini e dalle strade) permettendo la possibilità di costruire sul confine a prescindere dalla presenza di un edificio nel lotto limitrofo.

### Controdeduzione all'osservazione

ACCOLTA: effettivamente il Piano operativo ha classificato tra i tessuti B|o - prevalentemente residenziale di conservazione quelli *che, pur non costituendo veri e propri tessuti storici (A), rappresentano le prime espansioni, spesso risalenti alla prima metà del '900*<sup>47</sup>.

È dunque condivisibile la richiesta di revisione della classificazione del tessuto in B|1 prevalentemente residenziale di consolidamento che *comprende i tessuti prevalentemente residenziali tendenzialmente saturi e quelli per lo più realizzati con piano attuativo secondo un disegno coerente* come quello oggetto dell'osservazione.

In relazione all'art. 42 sulle distanze, oggetto di varie osservazioni, lo stesso viene riformulato.

---

<sup>47</sup> Cfr il § 6o.1 delle Norme del Piano operativo

## Osservazione n. 65

Prot. 11346 del 01/07/2019

### Sintesi dell'osservazione:

In riferimento alla scheda norma R – 01 | via Livornese – via il Prato, il tecnico incaricato da uno dei proprietari segnala che:

1. la scheda comprende tre diverse proprietà: questo rende difficile l'attuazione delle previsioni in essa contenute;
2. la previsione di viabilità pedonale e ciclabile presuppone la demolizione di due cabine Enel "di cui è impensabile chiedere lo spostamento";
3. la superficie edificabile (SE) assegnata di 3500 mq non è realizzabile "per le dimensioni e la sagoma del lotto, per le distanze da rispettare ..., e per il limite di due piani" e pertanto chiede di rivalutare la scheda norma in virtù di quanto segnalato permettendo il recupero dell'area di proprietà autonomamente.

### Controdeduzione all'osservazione

ACCOLTA: Scopo delle schede norma è quello di disciplinare le trasformazioni (sia per i casi di riuso, come quello oggetto della presente osservazione, che di nuova edificazione) che rivestono un interesse pubblico perché finalizzate *a migliorare l'abitabilità urbana, intendendo per tale la fruibilità delle dotazioni di servizi sia in senso quantitativo che qualitativo. A tal fine, il Piano operativo 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.*<sup>48</sup>

È dunque coerente con tale direttiva che il Piano operativo rimuova ogni possibile ostacolo all'attuazione delle trasformazioni pur nel rispetto degli obiettivi definiti nella scheda norma che, nel caso specifico, prevedono la *Riqualificazione del tessuto insediativo preesistente, al fine del ridisegno di un pezzo di città quale area di cerniera tra il territorio urbano, rurale e fluviale, attraverso previsioni di funzioni compatibili con il contesto, valorizzazione dell'area lungo il fiume e miglioramento della qualità urbana mediante la creazione di una cintura verde ad uso pubblico che tuteli il rapporto con il fiume creando connessioni fra la città, il territorio aperto e la fermata ferroviaria di Lastra a Signa.*

Si tratta dunque di conciliare le richieste dell'osservante fermo restando l'obiettivo definito per l'ambito di trasformazione: a tale scopo viene rivista la scheda norma R – 01 | via Livornese – via il Prato prevedendo la possibilità di attuazione disgiunta; a tal fine la previsione viene suddivisa in due distinte schede norma la cui attuazione garantisce comunque il perseguimento dell'obiettivo della trasformazione.

---

<sup>48</sup> Cfr, § 22.2 delle norme del Piano strutturale

## Osservazione n. 66

Prot. 11353 del 01/07/2019

Proponente: Federazione Coldiretti di Firenze

### Sintesi dell'osservazione:

Preme innanzitutto sottolineare che l'osservazione presentata costituisce un contributo che la Federazione Coldiretti di Firenze ha inteso proporre nella condivisa esigenza di migliorare la corretta attuabilità del Piano operativo. Per questo è opportuno ringraziarla, a prescindere dall'esito dell'osservazione, per lo sforzo di analisi e approfondimento compiuto.

In relazione all'art. 50 (Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo) delle norme del Piano operativo la Coldiretti osserva quanto segue:

1. lamenta la poca chiarezza del § 50.1 punto 5 laddove prevede *"per le aziende agricole superiori a una unità colturale è possibile presentare il Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (di seguito indicato come PAPMAA) e realizzare tutti gli **altri** interventi riservati alle aziende agricole..."*. Rileva che gli "altri" interventi (dunque rispetto alle aziende agricole che non raggiungano la Unità colturale e agli operatori agricoli amatoriali) potrebbero consistere solo nella costruzione di nuove abitazioni rurali (fattispecie non consentita dal Piano operativo). Chiede dunque che alla figura dello IAP sia consentito realizzare ex novo l'abitazione rurale;
2. lamenta inoltre che il § 50.6 (Interventi di nuova edificazione realizzabili dall'imprenditore agricolo) *"risulta esplicitamente in contrasto con la normativa regionale che prevede la realizzazione della residenza dell'imprenditore agricolo; apporta un danno diretto a coloro i quali sono in possesso dell'approvazione del PAPMAA, ma non hanno sottoscritto la convenzione ... limita lo sviluppo di nuove aziende agricole efficienti, utili sia dal punto di vista occupazionale, che della salvaguardia paesaggistica"*. Chiede dunque *"più che dare la possibilità di presentare il PAPMAA a chi è sopra l'unità colturale sarebbe meglio fare le distinzioni previste dalla legge, al limite escludendo alcuni interventi dal PAPMAA"*;
3. In relazione al § 50.2 (Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale) e in particolare al punto 2 che indica i casi in cui il PAPMAA assume valore di piano attuativo rileva la Coldiretti che *"dovrebbe essere prescritto direttamente un piano attuativo per coloro che non sono imprenditori agricoli"*;
4. Con riferimento al § 50.3 punti 7 e 8 lamenta la Coldiretti un contrasto con l'art. 70 c. 2 della legge regionale 65/2014 che ammette la possibilità di definire disposizioni per i manufatti temporanei *"esclusivamente al fine di assicurare la tutela di immobili ed aree di rilevante interesse paesaggistico o ambientale"*;
5. Al § 50.4 (Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola in assenza di programma aziendale) il punto 7 prevede la possibilità di aumento del numero delle unità residenziali abitative rurali, se già esistenti nell'edificio con un limite minimo di 75 mq di superficie utile; tale indicazione sarebbe irrealizzabile a causa del limite di cui al punto 6 che prevede la possibilità di addizioni volumetriche fino al raggiungimento di 110 mq di superficie utile (SU);
6. Il § 50.6 (Interventi di nuova edificazione realizzabili dall'imprenditore agricolo) e in particolare il punto 5 vieta la costruzione di nuovi annessi agricoli in alcune aree di tutela paesaggistica o ambientale a meno che l'intera consistenza dell'azienda

agricola rientri in tali aree; la Coldiretti suggerisce di aggiungere che il divieto non si applica neanche nei casi in cui le consistenze aziendali esterne a tali aree risultino "inutilizzabili";

7. Al § 50.7 (Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del programma aziendale) punto 1 la Coldiretti ritiene opportuno:
  - a. prescrivere delle superfici massime degli annessi agricoli, questo per non creare un discrimine a coloro che raggiungono le UC indicate agli articoli precedenti;
  - b. che venga specificato se le superfici degli annessi si sommano tra loro nel caso in cui l'azienda sia inferiore a 1 UC; in caso contrario, le dimensioni riportate in tabella 1 in molti casi possono essere insufficienti rispetto alle reali necessità aziendali;
  - c. proporre che per la dimostrazione del bisogno e la costruzione degli annessi sia sufficiente la relazione agronomica già prevista in quanto, ferma restando la coltura specializzata, può verificarsi il fatto che una certa produzione avvenga in coltura non specializzata (ad esempio con le piante da frutto);
  - d. l'azienda agricola dovrebbe poter disporre di annessi agricoli collegati prevalentemente a trasformazione, produzione e vendita;
  - e. chiedere che le consistenze degli annessi agricoli deruralizzati nel ventennio non siano sottratte (come invece prescritto) nel caso in cui la proprietà sia nel frattempo cambiata; questo perché l'imprenditore agricolo non sia vincolato da mutamenti avvenuti nel tempo per iniziativa di soggetti diversi.

### Controdeduzione all'osservazione

PARZIALMENTE ACCOLTA: pare opportuno premettere che il contenuto di questa osservazione è identico alle osservazioni n. 31 e n. 67 le cui controdeduzioni saranno conseguentemente identiche alla presente.

1. Come certamente noto la legge regionale n. 65/2014 regola puntualmente gli interventi edilizi realizzabili nel territorio rurale da parte dell'imprenditore agricolo (professionale e non, di aziende inferiori alla minima unità colturale) e agli agricoltori amatoriali. In molti casi la legge non dà margini al pianificatore comunale di stabilire la fattibilità o meno di alcuni interventi, in altri casi viene riconosciuta al Comune la facoltà di definire limiti e condizioni mentre in altri ancora il Comune è espressamente chiamato a definire la fattibilità di alcuni interventi che altrimenti non sono fattibili. In particolare per l'imprenditore agricolo il Comune ha pochissimo margine per definire le fattibilità degli interventi: l'espressione "altri" utilizzata nelle norme si riferisce a tutti gli interventi che la legge riconosce come possibili per l'imprenditore agricolo. Ma tale espressione è inopportuna nel contesto e viene dunque eliminata. L'abitazione rurale è invece tra le poche fattispecie che la legge demanda di trattare ai Comuni: infatti l'art. 73 c. 2 della legge prevede che la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo, se ammessa dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunali, è subordinata ...

La ammissibilità, per l'imprenditore agricolo professionale, di realizzare abitazioni rurali mediante nuova costruzione è dunque subordinata a una specifica previsione

in tal senso da parte del Comune. Ciò, evidentemente, per consentire una corretta pianificazione in situazioni radicalmente diverse: se è comprensibile l'esigenza per l'imprenditore agricolo di risiedere nel fondo in zone estremamente marginali del territorio toscano, meno condivisibile è dover garantire tale possibilità in un territorio come quello di Lastra a Signa dove l'imprenditore può risiedere facilmente nelle vicinanze del fondo data la densità insediativa del territorio.

Il Comune di Lastra a Signa ha assunto in tal senso la legittima decisione di non ammettere nuove costruzioni a fini abitativi (seppure rurali) già in sede di Piano strutturale laddove, all'art. 23 – Territorio rurale delle norme, si sancisce che il piano non prevede la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo. Tale decisione, come detto già assunta da tempo dal Piano strutturale e dunque non più in discussione in questa sede, non è certamente esplicitamente in contrasto con la normativa regionale come sostenuto al punto 2 dell'osservazione: anzi, è espressione di un esplicito mandato che la legge regionale dà ai comuni come obbligo e non come facoltà.

2. Abbiamo già visto come il divieto di realizzare nuove costruzioni per abitazioni rurali sia stato sancito dal Piano strutturale e sia tutt'altro che esplicitamente in contrasto con la normativa regionale che prevede la realizzazione della residenza dell'imprenditore agricolo; infatti la normativa regionale ammette la costruzione di nuove residenze rurali solo se ammessa dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunali. Peraltro alla data di adozione del Piano operativo non risultava (e non risulta neanche a oggi) approvato alcun PAPMAA per la costruzione di nuove abitazioni rurali. Dunque, tranquillizziamo l'osservante, nessun danno è stato arrecato ad aziende in tali condizioni. Infine ricordiamo che la necessità per taluni interventi di presentare il programma aziendale (e dunque anche la possibilità di realizzarne altri senza la presentazione del programma) è puntualmente definita dalla legge regionale che non lascia, in tal senso, alcun margine decisionale al Comune. Non si comprende quindi cosa intendesse l'osservante nel chiedere di fare le distinzioni previste dalla legge, al limite escludendo alcuni interventi dal PAPMAA.
3. Come certamente noto all'osservante l'art. 74 c. 13 della legge regionale 65/2014 sancisce che il programma aziendale ha valore di piano attuativo ... nei casi previsti dagli strumenti della pianificazione urbanistica comunale demandando dunque al Piano operativo di definire tale caso. Non risulta invece che consenta di prescrivere la presentazione di un piano attuativo per coloro che non sono imprenditori agricoli. Raccogliendo comunque l'esigenza di limitare i casi in cui il PAPMAA debba assumere valore di Piano attuativo si ritiene opportuno incrementare il volume indicato nella norma da 1000 mc a 3000 mc.
4. Non sarà sfuggito all'osservante che il punto 7 del § 50.3 contiene prescrizioni e parametri dimensionali per i manufatti da installare per un periodo superiore a due anni e il punto 8 del § 50.3 contiene prescrizioni e parametri dimensionali per i manufatti non temporanei. Mentre il riferimento riportato dall'osservante (art. 70 c. 2 della legge regionale 65/2014) limita i poteri comunali alle esigenze di tutela paesaggistica o ambientale per i soli manufatti di cui al comma 1 (quelli per un periodo non superiore a due anni). Pertanto le specifiche condizioni per la realizzazione di manufatti per un periodo superiore a due anni e manufatti non temporanei contenute nel Piano operativo sono riferite a quanto consentito agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunale dall'art. 70 c. 3. In relazione alla segnalazione che le dimensioni possono risultare insufficienti si

ritiene opportuno precisare che tali limiti sono da applicarsi salvo diverse documentate esigenze produttive.

5. Obiettivamente sfugge il senso di quanto segnalato al punto 5 dell'osservazione: i 75 mq costituiscono un limite dimensionale minimo in caso di frazionamento di unità abitative agricole presenti; i 110 mq costituiscono un limite dimensionale massimo per gli ampliamenti una tantum riservati allo IAP. Non si ravvisa alcuna contraddizione tra le due indicazioni normative.
6. Si condivide nel merito la richiesta contenuta al punto 6 dell'osservazione. Si ritiene quindi opportuno specificare che i divieti di cui al § 50.6 punto 5 non si applicano, oltre al caso in cui l'intera consistenza dell'azienda agricola rientri nelle aree interessate, anche nel caso in cui su tutte le aree esterne ci siano oggettivi e documentati impedimenti come, a titolo esemplificativo, quelli di natura geologica, idraulica o sismica.
7. Per le aziende che non raggiungono la minima unità colturale (trattate al § 50.7 delle norme):
  - a. al punto 1 viene già specificato che la dimensione dei nuovi annessi deve essere determinata sulla base delle indicazioni contenute nel PTC o del PTCM con i coefficienti correttivi e le dimensioni massime indicate in Tabella 1;
  - b. le superfici previste per ciascuna coltura sono cumulabili in quota proporzionale; infatti si sommano in caso ricorra più di una delle colture previste (come per le aziende superiore alla UC) in proporzione alla percentuale delle colture in atto; non sono ovviamente cumulabili le superfici massime consentite per i casi di sola coltivazione, coltivazione | trasformazione almeno 50% della produzione e coltivazione | trasformazione almeno 50% della produzione | vendita diretta almeno 50% della produzione atteso che il secondo comprende il primo e il terzo comprende primo e secondo; a tal proposito, anche in relazione all'osservazione n. 71, viene meglio chiarito il concetto;
  - c. si ritiene che la richiesta affinché sia sufficiente la relazione agronomica sia volta a eliminare l'atto unilaterale d'obbligo con i contenuti dell'art. 74 c. 6 della legge regionale 65/2014. Al riguardo, e anche in relazione all'osservazione n.71, si ritiene che tale richiesta possa essere accolta; infatti per gli annessi agricoli con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007 vige un divieto generalizzato di mutamento della destinazione d'uso (art. 81 della legge regionale 65/2014). Siccome in accoglimento dell'osservazione 71 viene espressa la possibilità, anche per le aziende che non raggiungono 1 UC, di realizzare interventi edilizi basati su interventi agronomici programmati, l'atto unilaterale d'obbligo viene previsto solo per questa fattispecie.
  - d. Nella tabella 1 del § 50.7 è già prevista la fattispecie per la trasformazione e vendita dei prodotti.
  - e. la norma è finalizzata a garantire la possibilità di realizzare annessi agricoli alle aziende che non raggiungano la UC nei casi in cui il fabbisogno strumentale sia documentabile; è dunque necessario mantenere una limitazione in tal senso. Infatti nei casi in cui la proprietà cambi, sarà cura del compratore valutare preliminarmente le eventuali limitazioni che derivino da pregresse trasformazioni. È pur vero che il termine di 20 anni definito pare un po' eccessivo rispetto alle finalità sopra indicate e si ritiene dunque opportuno ridurlo a 10 anni.



## Osservazione n. 67

Prot. 11361 del 01/07/2019

Proponente: Unione degli Agricoltori di Firenze

### Sintesi dell'osservazione:

Preme innanzitutto sottolineare che l'osservazione presentata costituisce un contributo che l'Unione degli Agricoltori di Firenze ha inteso proporre nella condivisa esigenza di migliorare la corretta attuabilità del Piano operativo. Per questo è opportuno ringraziarla, a prescindere dall'esito dell'osservazione, per lo sforzo di analisi e approfondimento compiuto.

In relazione all'art. 50 (Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo) delle norme del Piano operativo la Unione degli Agricoltori osserva quanto segue:

1. lamenta la poca chiarezza del § 50.1 punto 5 laddove prevede *"per le aziende agricole superiori a una unità colturale è possibile presentare il Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (di seguito indicato come PAPMAA) e realizzare tutti gli **altri** interventi riservati alle aziende agricole..."*. Rileva che gli "altri" interventi (dunque rispetto alle aziende agricole che non raggiungano la Unità colturale e agli operatori agricoli amatoriali) potrebbero consistere solo nella costruzione di nuove abitazioni rurali (fattispecie non consentita dal Piano operativo). Chiede dunque che alla figura dello IAP sia consentito realizzare ex novo l'abitazione rurale;
2. lamenta inoltre che il § 50.6 (Interventi di nuova edificazione realizzabili dall'imprenditore agricolo) *"risulta esplicitamente in contrasto con la normativa regionale che prevede la realizzazione della residenza dell'imprenditore agricolo; apporta un danno diretto a coloro i quali sono in possesso dell'approvazione del PAPMAA, ma non hanno sottoscritto la convenzione ... limita lo sviluppo di nuove aziende agricole efficienti, utili sia dal punto di vista occupazionale, che della salvaguardia paesaggistica"*. Chiede dunque *"più che dare la possibilità di presentare il PAPMAA a chi è sopra l'unità colturale sarebbe meglio fare le distinzioni previste dalla legge, al limite escludendo alcuni interventi dal PAPMAA"*;
3. In relazione al § 50.2 (Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale) e in particolare al punto 2 che indica i casi in cui il PAPMAA assume valore di piano attuativo rileva la Unione degli Agricoltori che *"dovrebbe essere prescritto direttamente un piano attuativo per coloro che non sono imprenditori agricoli"*;
4. Con riferimento al § 50.3 punti 7 e 8 lamenta la Unione degli Agricoltori un contrasto con l'art. 70 c. 2 della legge regionale 65/2014 che ammette la possibilità di definire disposizioni per i manufatti temporanei *"esclusivamente al fine di assicurare la tutela di immobili ed aree di rilevante interesse paesaggistico o ambientale"*;
5. Al § 50.4 (Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola in assenza di programma aziendale) il punto 7 prevede la possibilità di aumento del numero delle unità residenziali abitative rurali, se già esistenti nell'edificio con un limite minimo di 75 mq di superficie utile; tale indicazione sarebbe irrealizzabile a causa del limite di cui al punto 6 che prevede la possibilità di addizioni volumetriche fino al raggiungimento di 110 mq di superficie utile (SU);

6. Il § 50.6 (Interventi di nuova edificazione realizzabili dall'imprenditore agricolo) e in particolare il punto 5 vieta la costruzione di nuovi annessi agricoli in alcune aree di tutela paesaggistica o ambientale a meno che l'intera consistenza dell'azienda agricola rientri in tali aree; la Unione degli Agricoltori suggerisce di aggiungere che il divieto non si applica neanche nei casi in cui le consistenze aziendali esterne a tali aree risultino "inutilizzabili";
7. Al § 50.7 (Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del programma aziendale) punto 1 la Unione degli Agricoltori ritiene opportuno:
  - a. prescrivere delle superfici massime degli annessi agricoli, questo per non creare un discrimine a coloro che raggiungono le UC indicate agli articoli precedenti;
  - b. che venga specificato se le superfici degli annessi si sommano tra loro nel caso in cui l'azienda sia inferiore a 1 UC. In caso contrario, le dimensioni riportate in tabella 1, in molti casi possono essere insufficienti rispetto alle reali necessità aziendali;
  - c. proporre che per la dimostrazione del bisogno e la costruzione degli annessi sia sufficiente la relazione agronomica già prevista in quanto, ferma restando la coltura specializzata, può verificarsi il fatto che una certa produzione avvenga in coltura non specializzata (ad esempio con le piante da frutto);
  - d. l'azienda agricola dovrebbe poter disporre di annessi agricoli collegati prevalentemente a trasformazione, produzione e vendita;
  - e. chiedere che le consistenze degli annessi agricoli deruralizzati nel ventennio non siano sottratte (come invece prescritto) nel caso in cui la proprietà sia nel frattempo cambiata; questo perché l'imprenditore agricolo non sia vincolato da mutamenti avvenuti nel tempo per iniziativa di soggetti diversi.

## Controdeduzione all'osservazione

PARZIALMENTE ACCOLTA: pare opportuno premettere che il contenuto di questa osservazione è identico alle osservazioni n. 31 e n. 66 le cui controdeduzioni saranno conseguentemente identiche alla presente.

1. Come certamente noto la legge regionale n. 65/2014 regola puntualmente gli interventi edilizi realizzabili nel territorio rurale da parte dell'imprenditore agricolo (professionale e non, di aziende inferiori alla minima unità colturale) e agli agricoltori amatoriali. In molti casi la legge non dà margini al pianificatore comunale di stabilire la fattibilità o meno di alcuni interventi, in altri casi viene riconosciuta al Comune la facoltà di definire limiti e condizioni mentre in altri ancora il Comune è espressamente chiamato a definire la fattibilità di alcuni interventi che altrimenti non sono fattibili. In particolare per l'imprenditore agricolo il Comune ha pochissimo margine per definire le fattibilità degli interventi: l'espressione "altri" utilizzata nelle norme si riferisce a tutti gli interventi che la legge riconosce come possibili per l'imprenditore agricolo. Ma tale espressione è inopportuna nel contesto e viene dunque eliminata. L'abitazione rurale è invece tra le poche fattispecie che la legge demanda di trattare ai Comuni: infatti l'art. 73 c. 2 della legge prevede che la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo, se ammessa

dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunali, è subordinata ...

La ammissibilità, per l'imprenditore agricolo professionale, di realizzare abitazioni rurali mediante nuova costruzione è dunque subordinata a una specifica previsione in tal senso da parte del Comune. Ciò, evidentemente, per consentire una corretta pianificazione in situazioni radicalmente diverse: se è comprensibile l'esigenza per l'imprenditore agricolo di risiedere nel fondo in zone estremamente marginali del territorio toscano, meno condivisibile è dover garantire tale possibilità in un territorio come quello di Lastra a Signa dove l'imprenditore può risiedere facilmente nelle vicinanze del fondo data la densità insediativa del territorio.

Il Comune di Lastra a Signa ha assunto in tal senso la legittima decisione di non ammettere nuove costruzioni a fini abitativi (seppure rurali) già in sede di Piano strutturale laddove, all'art. 23 – Territorio rurale delle norme, si sancisce che il piano non prevede la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo. Tale decisione, come detto già assunta da tempo dal Piano strutturale e dunque non più in discussione in questa sede, non è certamente esplicitamente in contrasto con la normativa regionale come sostenuto al punto 2 dell'osservazione: anzi, è espressione di un esplicito mandato che la legge regionale dà ai comuni come obbligo e non come facoltà.

2. Abbiamo già visto come il divieto di realizzare nuove costruzioni per abitazioni rurali sia stato sancito dal Piano strutturale e sia tutt'altro che esplicitamente in contrasto con la normativa regionale che prevede la realizzazione della residenza dell'imprenditore agricolo; infatti la normativa regionale ammette la costruzione di nuove residenze rurali solo se ammessa dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunali. Peraltro alla data di adozione del Piano operativo non risultava (e non risulta neanche a oggi) approvato alcun PAPMAA per la costruzione di nuove abitazioni rurali. Dunque, tranquillizziamo l'osservante, nessun danno è stato arrecato ad aziende in tali condizioni. Infine ricordiamo che la necessità per taluni interventi di presentare il programma aziendale (e dunque anche la possibilità di realizzarne altri senza la presentazione del programma) è puntualmente definita dalla legge regionale che non lascia, in tal senso, alcun margine decisionale al Comune. Non si comprende quindi cosa intendesse l'osservante nel chiedere di fare le distinzioni previste dalla legge, al limite escludendo alcuni interventi dal PAPMAA.
3. Come certamente noto all'osservante l'art. 74 c. 13 della legge regionale 65/2014 sancisce che il programma aziendale ha valore di piano attuativo ... nei casi previsti dagli strumenti della pianificazione urbanistica comunale demandando dunque al Piano operativo di definire tale caso. Non risulta invece che consenta di prescrivere la presentazione di un piano attuativo per coloro che non sono imprenditori agricoli. Raccogliendo comunque l'esigenza di limitare i casi in cui il PAPMAA debba assumere valore di Piano attuativo si ritiene opportuno incrementare il volume indicato nella norma da 1000 mc a 3000 mc.
4. Non sarà sfuggito all'osservante che il punto 7 del § 50.3 contiene prescrizioni e parametri dimensionali per i manufatti da installare per un periodo superiore a due anni e il punto 8 del § 50.3 contiene prescrizioni e parametri dimensionali per i manufatti non temporanei. Mentre il riferimento riportato dall'osservante (art. 70 c. 2 della legge regionale 65/2014) limita i poteri comunali alle esigenze di tutela paesaggistica o ambientale per i soli manufatti di cui al comma 1 (quelli per un periodo non superiore a due anni). Pertanto le specifiche condizioni per la realizzazione di manufatti per un periodo superiore a due anni e manufatti non

temporanei contenute nel Piano operativo sono riferite a quanto consentito agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunale dall'art. 70 c. 3. In relazione alla segnalazione che le dimensioni possono risultare insufficienti si ritiene opportuno precisare che tali limiti sono da applicarsi salvo diverse documentate esigenze produttive.

5. Obiettivamente sfugge il senso di quanto segnalato al punto 5 dell'osservazione: i 75 mq costituiscono un limite dimensionale minimo in caso di frazionamento di unità abitative agricole presenti; i 110 mq costituiscono un limite dimensionale massimo per gli ampliamenti una tantum riservati allo IAP. Non si ravvisa alcuna contraddizione tra le due indicazioni normative.
6. Si condivide nel merito la richiesta contenuta al punto 6 dell'osservazione. Si ritiene quindi opportuno specificare che i divieti di cui al § 50.6 punto 5 non si applicano, oltre al caso in cui l'intera consistenza dell'azienda agricola rientri nelle aree interessate, anche nel caso in cui su tutte le aree esterne ci siano oggettivi e documentati impedimenti come, a titolo esemplificativo, quelli di natura geologica, idraulica o sismica.
7. Per le aziende che non raggiungono la minima unità colturale (trattate al § 50.7 delle norme):
  - a. al punto 1 viene già specificato che la dimensione dei nuovi annessi deve essere determinata sulla base delle indicazioni contenute nel PTC o del PTCM con i coefficienti correttivi e le dimensioni massime indicate in Tabella 1;
  - b. le superfici previste per ciascuna coltura sono cumulabili in quota proporzionale; infatti si sommano in caso ricorra più di una delle colture previste (come per le aziende superiore alla UC) in proporzione alla percentuale delle colture in atto; non sono ovviamente cumulabili le superfici massime consentite per i casi di sola coltivazione, coltivazione | trasformazione almeno 50% della produzione e coltivazione | trasformazione almeno 50% della produzione | vendita diretta almeno 50% della produzione atteso che il secondo comprende il primo e il terzo comprende primo e secondo; a tal proposito, anche in relazione all'osservazione n. 71, viene meglio chiarito il concetto;
  - c. si ritiene che la richiesta affinché sia sufficiente la relazione agronomica sia volta a eliminare l'atto unilaterale d'obbligo con i contenuti dell'art. 74 c. 6 della legge regionale 65/2014. Al riguardo, e anche in relazione all'osservazione n.71, si ritiene che tale richiesta possa essere accolta; infatti per gli annessi agricoli con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007 vige un divieto generalizzato di mutamento della destinazione d'uso (art. 81 della legge regionale 65/2014). Siccome in accoglimento dell'osservazione 71 viene espressa la possibilità, anche per le aziende che non raggiungono 1 UC, di realizzare interventi edilizi basati su interventi agronomici programmati, l'atto unilaterale d'obbligo viene previsto solo per questa fattispecie.
  - d. Nella tabella 1 del § 50.7 è già prevista la fattispecie per la trasformazione e vendita dei prodotti.
  - e. la norma è finalizzata a garantire la possibilità di realizzare annessi agricoli alle aziende che non raggiungano la UC nei casi in cui il fabbisogno strumentale sia documentabile; è dunque necessario mantenere una limitazione in tal senso. Infatti nei casi in cui la proprietà cambi, sarà cura del compratore valutare preliminarmente le eventuali limitazioni che

derivino da pregresse trasformazioni. È pur vero che il termine di 20 anni definito pare un po' eccessivo rispetto alle finalità sopra indicate e si ritiene dunque opportuno ridurlo a 10 anni.

## Osservazione n. 68

Prot. 11362 del 01/07/2019

### **Sintesi dell'osservazione:**

In relazione alla scheda norma NE – 20 | Conigliolo, il tecnico incaricato dalla proprietà chiede che la superficie edificabile (SE) prevista in 300 mq sia incrementata a 350 mq.

### **Controdeduzione all'osservazione**

ACCOLTA: l'osservazione rileva che la richiesta di una maggiore superficie edificabile (fermo restando il numero degli alloggi) consentirebbe di realizzare unità abitative di dimensioni più adeguate alla zona. Rilevato che tale incremento non determina un sostanziale incremento di carico urbanistico (visto che gli alloggi ammessi restano invariati in numero di 4) si ritiene di poter accogliere l'osservazione. Viene quindi modificata la scheda norma NE – 20 | Conigliolo prevedendo una superficie edificabile (SE) di 350 mq,

## Osservazione n. 69

Prot. 11363 del 01/07/2019

Proponente: Convento Santa Lucia srl

### Sintesi dell'osservazione:

In relazione alla scheda norma RC-UA9 | Convento di Santa Lucia al Serraglio viene richiesto che la scheda recepisca integralmente le risultanze della conferenza dei servizi dell'11/01/2019 circa le aree di concentrazione volumetrica.

### Controdeduzione all'osservazione

ACCOLTA: come chiaramente indicato nell'art. 55 delle Norme adottate la scheda norma Rc – UA9 riguardante il Convento di S. Lucia è volta a recepire integralmente la variante in itinere. Le leggere differenze riscontrate, e dichiaratamente non volute, sono state determinate dalla trasposizione dei contenuti della variante in itinere nel format del Piano operativo; si ritiene pertanto opportuno conformare integralmente la citata scheda norma alle risultanze del procedimento in corso.

## Osservazione n. 70

Prot. 11366 del 01/07/2019

### Sintesi dell'osservazione:

In riferimento ad un immobile posto in via di Carcheri in Tessuto storico A, si chiede di consentire la possibilità di attuare l'intervento di Trasformazione sostitutiva TSb con altezza massima non eccedente la media delle unità edilizie contigue o circostanti e con destinazione d'uso di civile abitazione come previsto nel Regolamento urbanistico.

### Controdeduzione all'osservazione

ACCOLTA: la questione posta riguarda alcuni edifici collocati in tessuto storico (A), non classificati come Beni Culturali né come unità di interesse storico e che presentano elementi di incongruità rispetto al tessuto in cui sono collocati.

Nel caso specifico, in relazione alle pregresse e recenti pratiche che hanno evidenziato la volontà attuale di recuperare l'edificio, e della riscontrata incongruità dell'edificio esistente, si ritiene opportuno redigere una apposita scheda norma (R-14 | Carcheri) per indicare la più corretta strategia di intervento.

**Osservazione n. 71**

Prot. 11367 del 01/07/2019

Proponente: Agronomo operante sul territorio

**Sintesi dell'osservazione:**

Preme innanzitutto sottolineare che l'osservazione presentata costituisce un contributo che il Dott. Agr. ha inteso proporre nella condivisa esigenza di migliorare la corretta attuabilità del Piano operativo. Per questo è opportuno ringraziarlo, a prescindere dall'esito dell'osservazione, per lo sforzo di analisi e approfondimento compiuto.

In qualità di tecnico operante sul territorio l'osservante espone alcune osservazioni di carattere e interesse generale e chiede quanto segue.

1. In riferimento all'art. 50 (Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo) fa notare come non ci sia una esaustiva definizione di azienda agricola tale da distinguerla correttamente dall'operatore agricolo amatoriale; suggerisce dunque di specificare meglio i requisiti dell'azienda agricola.
2. In relazione al § 50.7 (Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del programma aziendale) rileva e chiede che:
  - a. laddove si escludono alcuni "ordinamenti colturali" sarebbe più corretto utilizzare il concetto di "colture attuate";
  - b. non sia limitata l'attività edificatoria per le aziende che, pur non raggiungendo 1 UC, abbiano "colture attuate" a seminativo perché tale coltura è significativamente presente nel territorio di Lastra a Signa;
  - c. venga parificata l'azienda con coltura orto-floro-vivaistica (per la quale è richiesto il raggiungimento di 0,4 UC) a tutte le altre (per le quali è richiesto il raggiungimento di 0,3 UC);
  - d. venga estesa anche alle aziende che non raggiungono 1 UC la riduzione del 30% della superficie aziendale prevista per le aziende biologiche che raggiungono 1 UC;
  - e. venga chiarito che anche per le aziende che non raggiungono 1 UC è possibile programmare gli interventi edilizi sulla base delle colture previste e non solo di quelle esistenti, parificandole dunque alle aziende che possono presentare il PAPMAA;
  - f. venga prevista la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo solo nei casi in cui la superficie edificata superi una certa soglia.
3. In relazione al § 51.1 (Manufatti per l'attività agricola amatoriale) viene rilevato e richiesto di:
  - a. permettere la costruzione dei manufatti amatoriali senza differenziare (in termini di superfici fondiarie minime) le aree agricole dagli ambiti periurbani e dai nuclei rurali;
  - b. sul calcolo delle superfici fondiarie per i fondi con varie colture, oltre a suggerire l'uso del più corretto concetto di "colture attuate" rispetto a "ordinamenti colturali", segnala che il criterio da adottare non può fare riferimento a 1 (sottintendendo quindi l'unità colturale, concetto non riferibile agli operatori amatoriali);

- c. sempre sulle colture promiscue si suggerisce di estendere agli operatori amatoriali i criteri utilizzati per le aziende per la valutazione dell'apporto (in termini di fabbisogni edificatori) delle varie colture in atto.

## Controdeduzione all'osservazione

PARZIALMENTE ACCOLTA:

1. Effettivamente si è riscontrato un perfettibile uso dei termini "imprenditore agricolo" e "azienda agricola". Si ritiene dunque opportuno, più che dare una specifica definizione di imprenditore agricolo (definizione contenuta nel Codice Civile e oggetto di ampio dibattito disciplinare) specificare meglio quali interventi siano riservati all'imprenditore agricolo (dunque all'azienda agricola strutturata) e quali siano invece destinati all'agricoltore amatoriale.
2. In relazione al § 50.7 (Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del programma aziendale) si ritiene che:
  - a. si debba sostituire la dicitura "ordinamento colturale" con la più corretta "colture attuate";
  - b. si condivide quanto richiesto al punto b; dunque le possibilità riservate alle aziende che non raggiungono 1 UC vengono estese anche a quelle con "coltura attuata" a seminativo;
  - c. si condividono le motivazioni addotte e si equiparano dunque le aziende con "coltura attuata" orto-floro-vivaistica alle altre;
  - d. la norma per le aziende che non raggiungono 1 UC prevede già che *la dimensione dei nuovi annessi venga determinata sulla base delle indicazioni contenute nel PTC o del PTCM* ivi compresa la riduzione del 30% per le aziende biologiche. A scanso di equivoci tale possibilità viene espressamente prevista.
  - e. f. Nella norma adottata era previsto l'obbligo di sottoscrivere una convenzione con i contenuti di cui all'art. 74 c. 6 della legge regionale 65/2014 tra i quali quello *ad effettuare gli interventi previsti dal programma aziendale in relazione ai quali sono richiesti ... la realizzazione di nuovi edifici rurali*. Tale fattispecie era dunque già ammessa; ma al punto f. viene suggerito di chiedere tale convenzione (o atto unilaterale d'obbligo) solo in alcuni casi (suggerendo un discrimine dimensionale dell'annesso). Nell'accogliere quanto suggerito al punto f, condividendone le argomentazioni, si ritiene di chiarire che la convenzione, o atto unilaterale, debba essere chiesto solo nei casi in cui l'edificabilità dell'annesso sia subordinata alla realizzazione di interventi agronomici.
3. In relazione al § 51.1 si ritiene che:
  - a. la natura delle aree periurbane è ben chiarita dal § 23.7 delle norme del Piano strutturale laddove si stabilisce che *il Piano operativo disciplina gli ambiti periurbani favorendo le attività agricole non professionali ... favorendo forme aggregative degli insediamenti rurali amatoriali quali gli orti sociali. Negli ambiti periurbani sono comunque consentite le trasformazioni ammesse per le aree agricole*. È dunque da questa direttiva del PS che deriva la norma contenuta nel Piano operativo che non si ritiene opportuno conformare a

quella delle aree agricole per non perdere il senso del riconoscimento delle aree periurbane.

- b. c. la possibilità di realizzare annessi agricoli amatoriali nei fondi agricoli interessati dalla presente disciplina non sono riferibili alla Unità colturale come per l'imprenditore agricolo. Ma la formulazione adottata, infatti, prescrive che debba essere maggiore o uguale a 1 il quoziente ottenuto "dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici minime previste": ciò introduce già un criterio proporzionale analogo a quello dell'imprenditore (in questo caso riferito alla UC) ma riferito alle superfici minime richieste all'agricoltore amatoriale. È dunque un criterio già in linea con quanto suggerito dall'osservante.

## Osservazione n. 72

Prot. 11376 del 02/07/2019

Proponente: SORIM sas di Santetti Ottorino

### Sintesi dell'osservazione:

Per un'unità di interesse storico ex scuola in loc. Calcinaia l'osservante chiede che venga ripristinata la possibilità (presente nel Regolamento urbanistico) di realizzare un ostello per la gioventù e simili.

### Controdeduzione all'osservazione

RESPINTA: l'osservazione fa riferimento a un "atto di diniego" di cui non si forniscono gli estremi. Forse, trattandosi di una osservazione (come indicato in oggetto anche se poi si fa riferimento all'art. 7 della legge 241/90 riguardante l'avvio del procedimento), l'osservante si riferiva alla diversa disciplina contenuta nel Piano operativo rispetto a quella del precedente Regolamento urbanistico. A tal fine pare opportuno ricordare che il Piano operativo costituisce uno strumento completamente nuovo rispetto al Regolamento urbanistico; non vi è quindi alcun obbligo in capo all'Amministrazione di mantenere previgenti previsioni peraltro non attuate nel corso di 10 anni di possesso dell'immobile e di vigenza del Regolamento urbanistico. Nel merito della richiesta si rileva che l'ostello appartiene alla categoria delle strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva (art. 46 della legge regionale 86/2016); tali strutture rientrano dunque nella categoria funzionale turistico-ricettiva di cui all'art. 99 della legge regionale 65/2014. Come noto il Piano operativo è chiamato a definire un dimensionamento dei nuovi insediamenti e *delle nuove funzioni*: tale adempimento non consente più di ammettere strutture ricettive al di fuori di previsioni specifiche di trasformazione degli assetti insediativi (dunque al di fuori di specifiche schede norma con valenza quinquennale) così come era, invece, strutturata la previgente disciplina del Regolamento urbanistico. Tale limitazione non riguarda, invece, le funzioni ricettive extra-alberghiere che possono esse svolte nelle abitazioni che, infatti, la disciplina di distribuzione e localizzazione delle funzioni del Piano operativo classifica nella categoria funzionale "a) residenziale". Nel caso specifico non si ritiene opportuno predisporre una specifica scheda norma per consentire la funzione turistico-ricettiva richiesta: una previsione puntuale in tal senso non può infatti prescindere da una valutazione dell'accessibilità dell'immobile resa difficile nel caso specifico dal carattere rurale della viabilità di accesso (sia in relazione a via di Calcinaia che a via Traccoleria).

## Osservazione n. 73

Prot. 11378 del 02/07/2019

Proponente: DES sas di Santetti Ottorino

### Sintesi dell'osservazione:

In relazione a un terreno posto in via Castracani viene chiesto di confermare la possibilità di costruire un edificio residenziale anche per co-housing prevista dal Regolamento urbanistico.

### Controdeduzione all'osservazione

RESPINTA: l'area oggetto dell'osservazione è classificata, nel Piano strutturale, tra quelle ad assetto compiuto per le quali *Piano operativo può disciplinare inoltre gli interventi finalizzati a migliorare l'abitabilità urbana .... A tal fine, il Piano operativo può prevedere interventi che comportino ... il completamento dell'edificato ...*<sup>49</sup>

Non è previsto alcun automatismo tra la consistenza delle aree ad assetto compiuto del Piano strutturale con gli ambiti di trasformazione del Piano operativo che è, peraltro, chiamato a garantire un ordinato e sostenibile sviluppo del territorio.

Nel caso specifico, la presenza di ambiti di trasformazione vicini all'area oggetto di osservazione non determina l'opportunità di estendere tali previsioni come richiesto; anzi, è proprio la presenza di altri ambiti di trasformazione che suggerisce di definire con gradualità degli interventi di trasformazione. Peraltro, nel caso specifico, il progetto a suo tempo presentato e citato nell'osservazione venne respinto per sostanziali carenze documentali tra le quali l'autorizzazione paesaggistica la cui presenza (se rilasciata in vigenza del PIT-PPR) avrebbe almeno consentito di poter valutare l'intervento proposto come conforme al Piano paesaggistico regionale. E ancora la il lotto oggetto dell'osservazione consentirebbe solo l'edificazione "in secondo piano" cioè non lungo la viabilità ovvero in un lotto intercluso.

A questo si aggiunga che il lotto oggetto dell'osservazione è delimitato da un corso d'acqua appartenente al reticolo idrografico ai sensi della L.R. 79/2012 identificato con la sigla MV34369; tale corso d'acqua non è stato incluso nel modello idraulico ai fini della valutazione della pericolosità idraulica ai sensi della L.R. 41/2018 il che determina un ulteriore motivo per non accogliere l'osservazione presentata.

Per i motivi sopra esposti non si ritiene di poter accogliere l'osservazione.

---

<sup>49</sup> § 22.2 delle Norme del Piano strutturale

## Osservazione n. 74

Prot. 11382 del 02/07/2019

Proponente: tecnico operante sul territorio

### Sintesi dell'osservazione:

In qualità di tecnico operante sul territorio, rileva che per gli immobili classificati come ACp (Attrezzature di interesse comune private esistenti) sia opportuna una revisione della disciplina che, adeguandosi al trend ormai in atto da tempo, consenta di svolgervi anche attività diverse, quali quelle commerciali, che permettano di mantenere in vita l'intero apparato associativo.

In dettaglio, riferendosi all'art. 30 (Attrezzature di interesse comune) delle norme, si chiede:

1. al comma 3 di indicare che alla cessazione dell'attività sia possibile realizzare locali commerciali ai piani terreni e abitativi ai piani superiori;
2. al comma 5 di equiparare il regime dei frazionamenti ai tessuti circostanti, purché sia mantenuta la natura di interesse comune;
3. al comma 7 di specificare che in caso di comprovata impossibilità a continuare l'attività di interesse comune sia consentita la destinazione commerciale al piano terreno e, per gli altri piani, sia applicata la disciplina dei tessuti circostanti.

### Controdeduzione all'osservazione

Preme innanzitutto sottolineare che l'osservazione presentata costituisce un contributo che il Geom. Gian Luca Migliorini ha inteso proporre nella condivisa esigenza di migliorare la corretta attuabilità del Piano operativo. Per questo è opportuno ringraziarlo, a prescindere dall'esito dell'osservazione, per lo sforzo di analisi e approfondimento compiuto.

PARZIALMENTE ACCOLTA: l'osservazione riguarda, tra le attrezzature di interesse comune, quelle classificate come "attrezzature di interesse comune private esistenti" nella tavola Assetto del territorio del Piano operativo. Appartengono a questa categoria principalmente i circoli che costituiscono un patrimonio collettivo di riconosciuta importanza sociale. Anche alla luce di pregresse vicende, e a prescindere dagli aspetti statutari e fiscali, è opportuno rivedere in parte la disciplina urbanistica che regola tali attrezzature. Se da un lato pare condivisibile allargare le possibili funzioni che, all'interno di tali attrezzature, possono essere svolte, è anche opportuno ricordare che obiettivo del Piano operativo è quello *migliorare l'abitabilità urbana, intendendo per tale la fruibilità delle dotazioni di servizi sia in senso quantitativo che qualitativo*.<sup>50</sup>

Per perseguire tale obiettivo è dunque necessario utilizzare ogni possibile cautela per evitare che la condivisibile elasticità determini la riduzione (qualitativa e quantitativa) delle dotazioni di servizi che, seppure privati, rivestono un ruolo di interesse pubblico. A tal fine si è prevista anche una modalità che, in caso di dismissione, restituisca alla collettività un necessario ristoro: per gli enti senza scopo di lucro tale previsione è già contenuta negli statuti, per quelli privati si è invece ricorsi ai principi di cui all'art. 16 c. 4 lett d-ter del D.P.R. 380/2001 (c.d. emendamento Morassut).

---

<sup>50</sup> Cfr, § 22.2 delle norme del Piano strutturale

Per questo motivo viene rivista la disciplina dell'art. 30, limitatamente alle attrezzature di interesse comune private esistenti, introducendo un apposito comma che chiarisca gli aspetti segnalati dall'osservazione.

## Osservazione n. 75

Prot. 11383 del 02/07/2019

### Sintesi dell'osservazione:

In relazione a un terreno posto in via Livornese all'altezza della rotatoria con via S. Maria a Castagnolo, si richiede di:

1. correggere un refuso di intestazione dell'area al Catasto terreni;
2. prevedere una scheda norma che consenta la creazione di un polo commerciale/residenziale.

### Controdeduzione all'osservazione

RESPINTA: pare opportuno premettere che l'osservazione è stata poi integrata con un parere pro veritate redatto dalla Notaio Marta Ranieri. A prescindere dal contenuto di tale parere si segnala che il Piano operativo prescinde dalla titolarità degli immobili nel definire le proprie previsioni. Le previsioni del Piano operativo sono informate unicamente dal perseguimento dell'interesse pubblico in un quadro di valutazione di cui si dà conto nella Relazione. In particolare per la definizione delle aree di trasformazione un *criterio importante adottato nella selezione degli interventi di nuova edificazione è legato alla verifica di fattibilità geologica, sismica ma principalmente idraulica: la nuova legge regionale 41/2018 sulla gestione del rischio alluvioni subordina infatti la nuova edificazione in aree a pericolosità per alluvioni frequenti (la c.d. trentennale) alla preventiva realizzazione di opere idrauliche sui corsi d'acqua tese a eliminare o ridurre fortemente la pericolosità da alluvione. In particolare la sicurezza idraulica del capoluogo dipende dal fiume Arno e dal torrente Vingone la cui messa in sicurezza dipende da Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale e dalla Regione Toscana; non è quindi plausibile che, nell'arco di un quinquennio, fosse possibile realizzare le opere di messa in sicurezza e gli interventi di nuova edificazione. Tali aree sono state dunque escluse ancor prima di verificare l'opportunità di previsioni di nuova edificazione.*<sup>51</sup>

L'area in questione è interessata per la sua interezza da pericolosità idraulica I4 per alluvioni frequenti; qualsiasi previsione edificatoria sarebbe subordinata alla previa realizzazione degli interventi strutturali indicati dall'art. 8 c. 1 lett. a, b<sup>52</sup> della legge regionale 41/2018.

La scelta di destinare l'area oggetto dell'osservazione a Verde di progetto è proprio legata alla auspicata visione a lungo termine: consente infatti di attribuire un ruolo strategico a un'area all'ingresso del paese che merita di riassumere un ruolo degno della sua posizione.

---

<sup>51</sup> Cfr. § 6.1 della Relazione del Piano operativo.

<sup>52</sup> a) opere idrauliche che assicurano l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti;  
b) opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata, unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;

## Osservazione n. 76

Prot. 11384 del 02/07/2019

### **Sintesi dell'osservazione:**

Per un edificio classificato di interesse storico in loc. Ponte Torto viene chiesto di consentirne il frazionamento in almeno 3 unità immobiliari, intervento precluso dalla superficie utile di 75 mq indicata come minimo per il territorio rurale.

### **Controdeduzione all'osservazione**

RESPINTA: la limitazione, in caso di frazionamento, a 75 mq di superficie utile (SU) è stata introdotta per limitare il carico urbanistico in territorio rurale. L'aumento indiscriminato del numero di abitazioni in territorio rurale, infatti, comporterebbe fabbisogni infrastrutturali non compatibili con le esigenze di tutela imposte dalla legge, dal PIT/PPR e introdotte nel Piano strutturale. Non si ritiene dunque opportuno definire un'eccezione alla regola generale per un singolo edificio.

## Osservazione n. 77

Prot. 11385 del 02/07/2019

### Sintesi dell'osservazione:

Per un terreno nei pressi della ferrovia classificato in tessuto residenziale di conservazione B|o, il tecnico incaricato dalla proprietà chiede di modificarlo in tessuto prevalentemente residenziale di consolidamento e rinnovamento B|2.

### Controdeduzione all'osservazione

PARZIALMENTE ACCOLTA: il Piano operativo ha classificato tra i tessuti B|o - prevalentemente residenziale di conservazione quelli *che, pur non costituendo veri e propri tessuti storici (A), rappresentano le prime espansioni, spesso risalenti alla prima metà del '900*<sup>53</sup>.

È dunque plausibile la classificazione dell'area oggetto dell'osservazione in tessuto B|o in quanto limitrofo al tessuto storico A. Anche sulla base di altre osservazioni, però, è stata rivista la disciplina dei tessuti che ora prevede, per quelli B|o, la possibilità di realizzare una trasformazione sostitutiva TS seppure limitatamente all'intervento TSa.

---

<sup>53</sup> Cfr il § 6o.1 delle Norme del Piano operativo

## Osservazione n. 78

Prot. 11390 del 02/07/2019

### Sintesi dell'osservazione:

In riferimento a un edificio e un'area posti all'incrocio tra via Livornese e via Leonardo Da Vinci viene richiesto di:

1. correggere l'intestazione del terreno al Catasto Terreni;
2. eliminare o quanto meno ridurre la previsione di verde che lo interessa;
3. ammettere una potenzialità edificatoria residenziale prevedendo, quale compensazione, la "cessione gratuita di una limitata porzione del lotto per la realizzazione delle aree a verde per arredo urbano".

### Controdeduzione all'osservazione

RESPINTA: preliminarmente pare opportuno ricordare che il Piano operativo prescinde dalla titolarità degli immobili nel definire le proprie previsioni. Le previsioni del Piano operativo sono informate unicamente dal perseguimento dell'interesse pubblico in un quadro di valutazione di cui si dà conto nella Relazione. Nel caso di cui alla presente osservazione si rileva come già il Piano strutturale nella ricognizione degli standard esistenti individui quell'area come Verde. Dunque a prescindere dalle verifiche sulla proprietà dell'area, che appunto non possono essere compiute in questa sede, non si ravvisano motivi di interesse pubblico a sopprimere un'area verde esistente.

Per quanto poi attiene alla richiesta di ammettere una potenzialità edificatoria si ricorda che per la definizione delle aree di trasformazione un *criterio importante adottato nella selezione degli interventi di nuova edificazione è legato alla verifica di fattibilità geologica, sismica ma principalmente idraulica: la nuova legge regionale 41/2018 sulla gestione del rischio alluvioni subordina infatti la nuova edificazione in aree a pericolosità per alluvioni frequenti (la c.d. trentennale) alla preventiva realizzazione di opere idrauliche sui corsi d'acqua tese a eliminare o ridurre fortemente la pericolosità da alluvione. In particolare la sicurezza idraulica del capoluogo dipende dal fiume Arno e dal torrente Vingone la cui messa in sicurezza dipende da Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale e dalla Regione Toscana; non è quindi plausibile che, nell'arco di un quinquennio, fosse possibile realizzare le opere di messa in sicurezza e gli interventi di nuova edificazione. Tali aree sono state dunque escluse ancor prima di verificare l'opportunità di previsioni di nuova edificazione.*<sup>54</sup>

L'area in questione è interessata per la sua interezza da pericolosità idraulica I4 per alluvioni frequenti; qualsiasi previsione edificatoria sarebbe subordinata alla previa realizzazione degli interventi strutturali indicati dall'art. 8 c. 1 lett. a, b<sup>55</sup> della legge regionale 41/2018.

Dunque prima ancora di una valutazione di opportunità è riscontrabile un impedimento oggettivo a recepire la richiesta per i motivi sopra detti.

<sup>54</sup> Cfr. § 6.1 della Relazione del Piano operativo.

<sup>55</sup> a) opere idrauliche che assicurano l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti;  
b) opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata, unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;

## Osservazione n. 79

Prot. 11536 del 04/07/2019

Proponente: Regione Toscana

### Sintesi dell'osservazione:

Va preliminarmente specificato che la Regione Toscana ha inviato un "contributo"; pur non essendo dunque una vera e propria osservazione, si ritiene comunque opportuno controdedurre in questa sede.

Il contributo è costituito da 4 diversi documenti redatti dai seguenti settori regionali:

- Settore Servizi Pubblici Locali Energia e Inquinamenti
- Settore Programmazione Viabilità
- Settore Pianificazione e controlli in materia di cave
- Settore Autorità di gestione FEASR sostegno allo sviluppo delle attività agricole.

#### 1. Settore Servizi Pubblici Locali Energia e Inquinamenti

In un articolato quanto standard promemoria (peraltro molto simile se non identico ai contributi precedentemente inviati per il Piano strutturale), si rappresenta la necessità di tenere in debita considerazione le componenti atmosfera, energia, rumore, radiazioni non ionizzanti e ionizzanti, rifiuti e risorse idriche. Per ciascuna componente viene fatto un excursus dettagliato degli obiettivi, dei piani e programmi regionali di cui la pianificazione comunale deve tenere conto.

#### 2. Settore Programmazione Viabilità

Segnala che il corridoio infrastrutturale rimane definito all'interno degli atti indicati nell'accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 210 del 27/12/2018 e pubblicato sul Burt parte 2 n.1 del 03/01/2019 per la realizzazione dell'adeguamento della viabilità esistente del capoluogo di Lastra a Signa nei lotti funzionali 1 e 2. Tali interventi sono attualmente in fase di progettazione definitiva con contestuale variante urbanistica.

Relativamente al tracciato del nuovo ponte sull'Arno, si evidenzia che con D.G.R. n.1474 del 21/12/2018 viene dato mandato agli uffici regionali Settore Progettazione Viabilità Firenze, Prato e Pistoia, l'individuazione di una soluzione progettuale posizionata nell'area prossima ai centri abitati ed in modo che non vi sia alcuna interferenza con le aree interessate dal progetto del master plan dell'aeroporto e delle aree interessate nell'area tra Piano Manetti e l'abitato di San Mauro a Signa.

Con D.G.R. n.70 del 21/12/2019 è stato approvato l'accordo tra RT Comune di Signa e Lastra a Signa per la realizzazione di un nuovo ponte sull'Arno per il collegamento fra lo svincolo della S.G.C. FIPILI di Lastra a Signa e la S.R.66.

Tale Accordo è relativo alle fasi fondamentali per la realizzazione di un nuovo ponte sull'Arno per il collegamento fra lo svincolo della SGC FIPILI di Lastra a Signa e la SR 66 Pistoiese in località Indicatore che nella parte interessata all'attraversamento del fiume Arno sia localizzato nelle aree indicate nell'allegato A all'accordo.

Successivamente con D.G.R. n.411 del 25/03/2019 è stato approvato l'accordo per la progettazione definitiva e realizzazione.

Il Comune dovrà verificare ed adeguare gli strumenti urbanistici per la realizzazione degli interventi sopra riportati.

### 3. Settore Pianificazione e controlli in materia di cave

Segnala che il PRAER prevede nel territorio comunale un sito per il reperimento di materiali ornamentali storici individuato con la sigla ST 224 I 8 e localizzato in prossimità del confine nord-ovest del Comune in località Ponte Macinaia che il Piano operativo deve segnalare ai fini della tutela.

Segnala inoltre che devono essere individuate le eventuali cave dismesse per le quali non vi sia preventivo impegno alla risistemazione, definendone la specifica disciplina relativamente alle azioni di recupero e riqualificazione ambientale.

### 4. Settore Autorità di gestione FEASR sostegno allo sviluppo delle attività agricole

In relazione al § 54.3 (Recinzioni) delle norme suggerisce una diversa valutazione dei divieti imposti in quanto le recinzioni possono risultare necessarie (anche al di fuori dei casi consentiti) per la difesa di altre colture dagli animali selvatici.

## Controdeduzione all'osservazione

### PARZIALMENTE ACCOLTA

1. NON PERTINENTE: il Settore Servizi Pubblici Locali Energia e Inquinamenti propone sistematicamente un contributo standard composto da una serie di raccomandazioni. Se nelle fasi di avvio del procedimento tale contributo costituisce un utile supporto all'attività pianificatoria, in sede di adozione del Piano operativo lo stesso risulta non pertinente. Il Piano operativo costituisce infatti lo strumento della pianificazione urbanistica comunale conformativo: dunque tutte le raccomandazioni fornite sono già state recepite nei documenti di piano e in particolare nella VAS.

2. ACCOLTA: come evidenziato dal Settore Programmazione Viabilità della Regione Toscana è in corso una complessa e fitta attività per la progettazione della viabilità e del nuovo ponte sul fiume Arno. Già dall'adozione del Piano operativo gli sviluppi sono stati consistenti e hanno determinato la variazione (seppure non sostanziale) del perimetro delle aree interessate contenuto nell'accordo approvato con D.G.R. n.70 del 21/12/2019. Dunque, come richiesto dalla Regione stessa e nel confermare la totale disponibilità del Comune di Lastra a Signa in tal senso, si ritiene opportuno verificare ed adeguare gli strumenti urbanistici per la realizzazione degli interventi sopra riportati al momento in cui il progetto avrà raggiunto un livello di dettaglio sufficiente a definire le aree interessate in maniera irrevocabile. Ciò per garantire una lineare consequenzialità nel processo decisionale e di progettazione che una previsione basata su una fase intermedia del processo potrebbe invece compromettere.

3. ACCOLTA: nel Piano strutturale, e in particolare nella Tav. 2.0 Tutele del territorio, sono puntualmente indicate sia l'area di reperimento di materiali ornamentali storici individuato con la sigla ST 224 I 8 sia le cave dismesse; la disciplina di tutela, che viene integrata e completata, è presente nell'art. 26 delle Norme.

4. ACCOLTA: la disciplina delle recinzioni è stata oggetto anche di altre osservazioni. In effetti la formulazione contenuta nelle Norme del Piano operativo adottate può ingenerare

qualche ambiguità interpretativa soprattutto nella parte in cui sembra voler limitare anche la possibilità di recinzioni appartenenti alla categoria degli interventi privi di rilevanza edilizia di cui all'art. 137 della legge regionale 65/2014. Viene dunque riformulata tale disciplina.

## Osservazione n. 8o

Prot. 11796 del 08/07/2019

### Sintesi dell'osservazione:

In qualità di tecnico progettista della richiesta di permesso di costruire PE n. 3543, che per varie vicissitudini non è ancora definita, chiede che il Piano operativo consenta di realizzare l'intervento previsto così come progettato nella citata pratica edilizia.

### Controdeduzione all'osservazione

PARZIALMENTE ACCOLTA: le misure di salvaguardia, che hanno determinato la sospensione di ogni determinazione su una richiesta di permesso di costruire, sono imposte dalla legge. Ciò, come correttamente indicato nell'osservazione, perché l'intervento progettato è in contrasto con la disciplina del Piano operativo. L'intervento in progetto riguarda la sopraelevazione di un edificio con altezza di un piano sul fronte strada in un contesto caratterizzato da edifici a due piani sul fronte strada. Tale intervento è oggetto anche dell'osservazione n. 23 e in particolare del punto 15 che si è ritenuto opportuno accogliere. Dunque, a prescindere dal caso specifico per il quale sarebbe del tutto inopportuno definire una norma ad hoc, l'osservante (e l'ufficio in relazione alla richiesta di permesso pendente) potrà verificare la fattibilità dell'intervento sulla base della disciplina modificata in accoglimento del punto 15 dell'osservazione 23.

## Osservazione n. 81

Prot. 14641 del 10/09/2019

L'osservazione è stata inviata per PEC in data 27/06/2019; la PEC risulta regolarmente ricevuta dal server Interpro ma, per un problema informatico, non inserita correttamente nel software di protocollo. Per questo motivo risulta protocollata il 10/09/2019 pur se arrivata entro i termini.

### Sintesi dell'osservazione:

In riferimento alla trasformazione prevista in via Vecchia Pisana di cui alla scheda norma NE – 07 | Meucci l'osservante rileva che:

1. la previsione della scheda norma risulta particolarmente afflittiva rispetto alle previgenti previsioni del RU nonostante fosse già stata rilasciata l'autorizzazione paesaggistica n. 1165 del 27/02/2012 e fossero già stati emessi pareri favorevoli (in data 09/10/2018 da parte della Commissione comunale per il paesaggio e in data 08/04/2019 da parte della Soprintendenza) in relazione a una nuova richiesta in tal senso; segnala inoltre che era già stato rilasciato, ma non ritirato, anche il permesso di costruire;
2. la previsione (nella scheda norma) del parcheggio pubblico non tiene conto della morfologia e dei dislivelli presenti nell'ambito; la realizzazione di tale previsione comporterebbe movimenti di terra particolarmente importanti che, oltre all'eccessivo costo, determinerebbero un impatto eccessivo dell'opera; viene chiesto al riguardo di prevedere il parcheggio pubblico lungo Via Vecchia Pisana per ridurre l'impatto;
3. il verde pertinenziale previsto, se da una parte contribuirebbe a limitare l'impatto visivo dell'edificato, lascerebbe completamente in vista il parcheggio pubblico previsto; viene chiesto di prevedere il verde pertinenziale nell'area di maggior pregio dell'ambito di trasformazione;
4. la scheda norma è trattata come nuova edificazione (NE) mentre è presente nell'ambito un edificio da demolire; i costi della demolizione non sono dunque stati considerati per valutare la fattibilità economica della trasformazione che risulta penalizzata in relazione alla superficie edificabile (SE) prevista di 700 mq; viene chiesto un incremento da 700 a 1.000 mq di superficie edificabile senza limitazione del numero di alloggi; viene inoltre chiesto di prevedere, nella disciplina transitoria la possibilità di incrementare del 25% la superficie edificata dell'edificio esistente anche nel caso non venga attuata la trasformazione.

### Controdeduzione all'osservazione

PARZIALMENTE ACCOLTA:

1. Pare opportuno precisare che l'autorizzazione paesaggistica n. 1165 del 27/02/2012 è precedente all'adozione del Piano paesaggistico regionale (avvenuta con Del. C.R. n. 58 del 2/7/2014) e dunque risulta inconferente rispetto alle valutazioni che il PO è chiamato a svolgere in relazione al Piano strutturale conformato al PPR.

È invece più rilevante, ai fini della valutazione dell'osservazione, l'avvenuto rilascio dell'autorizzazione paesaggistica n. 1420 del 10/04/2019 riguardante un diverso progetto (rispetto a quello di cui all'autorizzazione paesaggistica 1165/2012) ma sempre basato sulle previgenti previsioni del Regolamento urbanistico. Dunque se è condivisibile che l'avvenuto rilascio dell'autorizzazione paesaggistica attesti la conformità dell'intervento

progettato al Piano paesaggistico regionale, resta da valutare l'impatto dell'intervento a livello urbanistico, compito specifico del Piano operativo.

Infatti, come specificato nella relazione di piano, il Piano operativo ha anche il compito di garantire un ordinato sviluppo degli insediamenti la cui verifica può prescindere dai meri aspetti paesaggistici. Dunque molte previsioni per le quali è già stata rilasciata almeno l'autorizzazione paesaggistica sono state confermate, altre modificate nelle quantità e nelle qualità (proprio per garantire un carico urbanistico sostenibile a prescindere dalle questioni strettamente paesaggistiche già vagliate), altre non sono state recepite perché non garantivano una soluzione sostenibile dal punto di vista della qualità urbanistica degli insediamenti. La trasformazione prevista nella scheda norma NE – 07 | Meucci interessa un contesto urbano assai denso e non privo di problemi relativi alla viabilità; a questo si aggiunga che nelle immediate vicinanze dell'ambito interessato è previsto nel Piano operativo un altro importante intervento di recupero di un complesso ex produttivo dismesso. È dunque necessaria una valutazione dell'impatto urbanistico della trasformazione prevista, valutazione che ha portato, nella scheda norma adottata, a determinare quantità edificabili inferiori a quelle previste nel vigente Regolamento urbanistico. Questo al netto di quanto sarà detto in relazione ai successivi punti dell'osservazione.

2. È condivisibile quanto rilevato dall'osservante sulla localizzazione del parcheggio pubblico; la proposta formulata, pur garantendo lo stesso numero di posti auto ottenibili con la previsione della scheda norma adottata, determina sicuramente un minore impatto, sia paesaggistico che economico. Si ritiene dunque accoglibile la proposta fatta in tal senso.

3. In conseguenza di quanto detto al punto 2 anche il verde pertinenziale può essere rivisto con una collocazione che garantisca comunque la prestazione di schermatura attesa.

4. In relazione al punto 4, alla luce di quanto detto riguardo ai punti 2 e 3, si ritiene che il nuovo disegno dell'assetto di progetto della scheda norma NE – 07 | Meucci, unitamente alla prescrizione di prevedere l'accesso carrabile al comparto dalla via Vecchia Pisana per non gravare ulteriormente via Meucci, consenta una, seppur parziale, revisione delle quantità edificabili. Per questo si ritiene opportuno prevedere una Superficie edificabile (SE) di 900 mq con un numero massimo di alloggi pari a 10. In relazione alla disciplina transitoria si ritiene opportuno rivederla uniformandola maggiormente a quelle previste per le schede R, attesa la presenza nell'ambito di un edificio esistente.