

Allegato 1

**Repertorio schede controdeduzioni alle osservazioni
e ai contributi tecnici delle Autorità competenti**



Dicembre 2018

Piano
Operativo

Progettista e responsabile unico del procedimento
Lorenzo Paoli

Aspetti geologici
Alberto Tomei

Garante della informazione
e della partecipazione
Cinzia Rettori

Aspetti idraulici
West Systems S.r.l. - Divisione Physis

Ufficio di Piano
Settore edilizia e urbanistica:
Cinzia Rettori
Palma Di Fidio
Fabrizio Fissi
Simonetta Cirri
Alessandra Chiarotti
Chiara Narduzzi

Aspetti archeologici
Michele De Silva

Supporto tecnico
Linea Comune s.p.a.
Suzete Amirato
Tommaso Di Pietro
Fabrizio Milesi
Ilaria Scatarzi

Aspetti socio-economici
**Laboratorio di economia dell'innovazione
dell'Università di Firenze**

Sindaco
Sandro Fallani

Vice Sindaco / Assessore all'urbanistica
Andrea Giorgi

Collaborazioni intersettoriali:
Opere pubbliche e ambiente
Paolo Calastrini
Paolo Giambini

Portavoce del Sindaco
Responsabile Ufficio informazione
Claudia Sereni

Ufficio Stampa
Matteo Gucci

Stesura aggiornata sulla base delle controdeduzioni alle osservazioni

PO
2019 - 2024

Osservazione n° 1

pervenuta il 16.8.2018 prot. n. 41534 del 17.08.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 1 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, per le motivazioni specificate con riferimento all'osservazione n. 28 (prot. 46689 del 19.09.2018), alle quali si fa integrale rinvio.

Osservazione n° 2

prot. n. 41756 del 20.08.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 2 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione proposta dal Settore Edilizia Urbanistica / Ufficio di Piano MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, per le motivazioni di carattere tecnico ivi specificate.

Osservazione n° 3

prot. n. 41985 del 21.08.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 3 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- trattasi di edificio derivante da intervento di ricostruzione di un preesistente *“magazzino in gran parte diruto”* - facente parte di un complesso edilizio originato dalla civilizzazione e strutturazione agricola del territorio - con contestuale ampliamento e mutamento della destinazione d'uso (Concessione Edilizia n. 63 del 30.10.2003).

Appare pertanto opportuno rettificare la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico ('TL - edifici e manufatti a trasformabilità limitata') - recepita dal Piano Operativo adottato - e riclassificare l'edificio di cui trattasi come "Classe 7 - Edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati di interesse architettonico o morfologico".

Osservazione n° 4

prot. n. 43495 del 03.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 4 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**, specificando quanto segue:

- trattasi di fienile di media consistenza dimensionale, di tipologia tradizionale, per il quale la documentazione ad oggi reperita non consente di accertare con certezza la data di realizzazione, e tuttavia - per coerenza morfologica con gli edifici e complessi edilizi originati dalla civilizzazione e strutturazione agricola del territorio che costituiscono, nella loro configurazione architettonica nonché nella localizzazione e distribuzione territoriale, strutture caratterizzanti del paesaggio pedecollinare e collinare - plausibilmente riconducibile ad epoca antecedente alla II^a Guerra Mondiale.

Appare pertanto meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico, recepita dal Piano Operativo adottato ('Classe 4 - Edifici o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale').

Osservazione n° 5

prot. n. 44787 del 11.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 5 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- il riconoscimento, nella disciplina dei suoli del Piano Operativo (livello A), di un confine di zona che tenga conto degli spazi esterni di corredo all'edificio di proprietà dell'Associazione appare corretto dal punto di vista urbanistico, favorendo tra l'altro la gestione dei sottoservizi e la realizzazione di interventi volti al superamento delle barriere architettoniche senza arrecare pregiudizio alla fruibilità dello spazio pubblico. A tale riguardo si rende dunque opportuno procedere alla lieve rettifica degli elaborati di livello A e B01 del Piano Operativo;
- il porticato dell'edificio posto sul lato rivolto verso Piazza G. Di Vittorio costituisce obiettivamente parte integrante del complesso edilizio e non un autonomo manufatto adibito a funzioni accessorie. Si ritiene pertanto opportuno procedere alla correzione della classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico, recepita dal Piano Operativo adottato ('VS - volume secondario') estendendo anche a tale porzione la classificazione attribuita all'edificio ("Classe 13 - Edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico").

Osservazione n° 6

prot. n. 44913 del 11.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 6 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale evidenzia quanto segue:

- per quanto riguarda la *“serra di notevoli dimensioni”* appare appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico, recepita dal Piano Operativo adottato ('TL - edifici e manufatti a trasformabilità limitata'), in coerenza con la classificazione attribuita a tutte le serre presenti sul territorio comunale, come rappresentate nella Cartografia Tecnica Regionale (C.T.R.). Al riguardo si evidenzia altresì che il manufatto di cui trattasi ricade in area dichiarata di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici con D.M. 20.01.1965, nella quale *“non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate”* (prescrizione d'uso 3.c.12 del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, espressamente recepita all'art. 3, punto 7.12, dell'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo);
- quanto al manufatto in muratura, lo stesso - per caratteristiche morfotipologiche e dimensionali e per altezza utile interna - appare idoneo per utilizzazioni meramente accessorie. Date le caratteristiche costruttive del medesimo, tuttavia, appare opportuno correggere la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico, recepita dal Piano Operativo adottato ('TL- edifici e manufatti a trasformabilità limitata'), identificando detto manufatto come 'VS - volume secondario'.

Per quanto sopra specificato l'osservazione è da ritenersi nel complesso MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO.

Osservazione n° 7

prot. n. 45534 del 13.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 7 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale evidenzia che trattasi di edificio originato dalla civilizzazione e strutturazione agricola del territorio e costituente parte integrante del complesso colonico denominato 'Mezzocolle'.

Nonostante le recenti trasformazioni - che non hanno peraltro apportato sensibili alterazioni, né tantomeno introdotto elementi disarmonici rispetto al contesto rurale di riferimento - l'edificio di cui trattasi si connota tuttora come componente qualificata del patrimonio territoriale.

Per esso appare dunque obiettivamente appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico, confermata dal Piano Operativo adottato ("Classe 4 - Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale").

L'osservazione in esame è dunque da ritenersi **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**.

Osservazione n° 8

prot. n. 45841 del 14.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 8 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- la disciplina dei suoli definita dal Regolamento Urbanistico, recepita dal Piano Operativo adottato (*"tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine"*) appare nella fattispecie rispondente all'effettivo stato di fatto dei luoghi e come tale meritevole di conferma;
- contrariamente a quanto affermato dall'osservante, tale destinazione rende il lotto obiettivamente utilizzabile per usi accessori alla residenza (quali ad esempio parcheggi privati a raso, giardini, orti), risultando il medesimo - per le esigue dimensioni e per la sua collocazione - del tutto inidoneo all'uso specialistico proposto (*"aree per il deposito e l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto"*).

Osservazione n° 9

prot. n. 46135 del 17.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 9 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione in esame NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- l'immobile di proprietà dell'osservante ricade nelle "aree di protezione storico ambientale" individuate dal Piano Strutturale in conformità con il vigente P.T.C. della Provincia di Firenze e disciplinate dall'art. 63 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. Il divieto di ampliamenti volumetrici eccedenti il 10% del volume dell'edificio esistente deriva da una prescrizione del P.T.C. (art. 12, comma 3, lett. d, delle relative Norme di Attuazione): tale prescrizione non può dunque essere modificata dagli strumenti di pianificazione di livello comunale.

Per quanto riguarda la richiesta di inserimento dell'abitato di S. Martino alla Palma nel territorio urbanizzato si rinvia alle controdeduzioni formulate con riferimento ai contenuti della variante al Piano Strutturale adottata con Deliberazione C.C. n. 77 del 10.07.2018.

Osservazione n° 10

prot. n. 46200 del 17.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 10 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica riguardo all'osservazione di cui trattasi - volta a inserire nel Piano Operativo una regolamentazione che consenta di installare "box o recinti prefabbricati per cani anche nei terreni classificati agricoli per la salute dell'animale stesso" - il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- la porzione di terreno agricolo di proprietà dell'osservante - per quanto non chiaramente localizzata - ricade verosimilmente nell'ambito territoriale 'AT3' "Pendici collinari settentrionali", disciplinato dall'art. 144 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, e plausibilmente nelle parti qualificate come "aree di pregio paesistico" disciplinate dall'art. 68 delle norme medesime;
- nell'ambito territoriale 'AT3' "Pendici collinari settentrionali", disciplinato dall'art. 144 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo - ambito collinare con maggiore presenza di edifici residenziali ed a più alta fragilità dal punto di vista paesaggistico - è espressamente vietata la realizzazione di canili-rifugio, nonché, allo stato, l'installazione di manufatti per la custodia dei cani, fatto salvo quanto previsto dall'art. 74, punto 5, per l'area agricola degradata individuata negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) lungo la Via di Mosciano (S.P. n. 98), nei pressi del bivio con Via dell'Arrigo;
- per quanto riguarda le residue parti del territorio rurale la realizzazione di box o recinti per cani è invece espressamente consentita dal Piano Operativo negli ambiti territoriali AT4 "Dorsale collinare" e AT5 "Pendici collinari meridionali", sulla base della disciplina di seguito riportata:

"In aree a scarsa fragilità visuale e che distino almeno ml 200 in linea d'aria da edifici esistenti ad uso abitativo sono consentiti, nel rispetto di quanto disposto dai Titoli III, IV e V delle presenti norme:

- *limitatamente ad aree di fondovalle protette da vegetazione di alto fusto, la realizzazione di un canile-rifugio ai sensi delle vigenti norme regionali in materia. La realizzazione di tale struttura è consentita alle aziende agricole, previa approvazione di un apposito P.A.P.M.A.A., ovvero a soggetti in possesso di idonei requisiti, quali le associazioni onlus operanti nel settore. Su richiesta dell'Amm./ne Comunale la struttura può essere dimensionata in modo da sopperire anche ad eventuali fabbisogni di carattere pubblico. Il relativo progetto definisce la sistemazione delle aree interessate secondo criteri di coerenza con i caratteri del paesaggio locale e contiene dettagliate indicazioni in merito all'approvvigionamento idrico e allo smaltimento dei reflui. Il rilascio e/o efficacia del titolo abilitativo è in ogni caso subordinata alla stipula di una apposita convenzione;*
- *l'installazione di manufatti necessari per l'esercizio di attività di allevamento, addestramento e custodia dei cani, con requisiti di alloggiamento degli animali analoghi a quelli previsti dalla specifica normativa regionale per i canili-rifugio, previa stipula di un'apposita convenzione con la quale l'interessato si impegna, in caso di cessazione dell'attività, alla completa rimozione delle opere realizzate e al ripristino dello stato dei luoghi."*

Ferme restando le disposizioni di cui sopra - e richiamate le controdeduzioni formulate riguardo all'osservazione n. 25 (prot. n. 46558 del 18.09.2018) - nel territorio rurale (ivi compreso l'ambito territoriale 'AT3' "Pendici collinari settentrionali") può tuttavia ritenersi ragionevolmente ammissibile l'inserimento di una calibrata disciplina che vada nel senso auspicato dall'osservante, integrando il punto 4 dell'art. 121 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo con il capoverso di seguito riportato:

"Fatta eccezione per le aree di cui agli artt. 139 e 140, e ferme restando eventuali limitazioni derivanti dalla disciplina dei Titoli III, IV e V delle presenti norme, nel territorio rurale, in localizzazioni che distino almeno ml 100 in linea d'aria da edifici esistenti ad uso abitativo è consentita l'installazione di manufatti necessari alla custodia di cani per attività faunistico-venatorie, nel rispetto dei requisiti di alloggiamento previsti dalle vigenti norme regionali per la tutela degli animali - per un numero massimo di 5 cani alloggiati e con recinti non superiori a mq 40 complessivi - previa convenzione, sottoscritta anche da un'Associazione venatoria legalmente riconosciuta, con la quale l'avente titolo di impegni, al cessare della necessità di utilizzo, alla completa rimozione delle opere realizzate e al ripristino dello stato dei luoghi."

Alla luce delle integrazioni normative sopra riportate possono ritenersi adeguatamente contemplate, nella disciplina del Piano Operativo, da un lato la tutela paesaggistico-ambientale del territorio, dall'altro le esigenze correlate alle attività venatorie, prevenendo al tempo stesso inopportune situazioni di conflittualità con i cittadini residenti nelle aree rurali.

Nei termini e nei limiti sopra specificati l'osservazione di cui trattasi è pertanto da ritenersi MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO.

Osservazione n° 11

prot. n. 46207 del 17.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 11 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, per le motivazioni specificate con riferimento all'osservazione n. 28 (prot. 46689 del 19.09.2018), alle quali si fa integrale rinvio.

Osservazione n° 12

prot. n. 46313 del 18.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 12 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**, in quanto la porzione di terreno di proprietà dell'osservante, interposta tra il Deposito della tramvia e l'Autostrada A1, presenta i caratteri tipici delle parti del territorio urbanizzato costituenti margini incompiuti, interstiziali o residuali, in cui si registrano talora usi incongrui e/o situazioni di degrado localizzato.

Appare pertanto appropriata e meritevole di conferma la disciplina dei suoli attribuita dal Piano Operativo adottato (*"verde e altre aree private prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti"* / art. 120 delle Norme per l'Attuazione).

Osservazione n° 13

prot. n. 46314 del 18.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 13 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- trattasi di manufatto di origine rurale di modeste dimensioni adibito, per obiettive caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali, ad utilizzazioni meramente accessorie (deposito/ripostiglio).

Appare pertanto opportuno attribuire al manufatto di cui trattasi la classificazione 'VS - volume secondario', procedendo contestualmente all'aggiornamento della base cartografica.

Osservazione n° 14

prot. n. 46321 del 18.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 15 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- trattasi di edificio plurifamiliare non aggregato, di formazione successiva alla II^a Guerra Mondiale, che presenta elementi di coerenza morfotipologica con il contesto rurale di riferimento.

Appare pertanto opportuno rettificare la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico (Classe 4), recepita dal Piano Operativo adottato, e riclassificare l'edificio di cui trattasi come "Classe 7 - Edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati di interesse architettonico o morfologico", fatta eccezione per la tettoia addossata al lato sud-ovest del fabbricato, da identificarsi come 'VS - volume secondario'.

Dovrà conseguentemente provvedersi anche all'aggiornamento degli altri elaborati del Piano Operativo (e del Piano Strutturale) che identificano il patrimonio edilizio esistente al 1940.

Osservazione n° 15

prot. n. 46518 del 18.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 16 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- a) per quanto riguarda il manufatto identificato dalla particella 293 trattasi di consistenza edilizia fin dall'origine adibita ad usi accessori (ex concimaia), oggetto di intervento di integrale demolizione e ricostruzione legittimato ex post mediante Permesso di Costruire in sanatoria n. 529 del 23.12.2016. Il presupposto di 'doppia conformità' sotteso al rilascio di tale titolo abilitativo non può che confermare la natura accessoria del manufatto 'fedelmente ricostruito'. Per il manufatto di cui trattasi appare pertanto appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Piano Operativo adottato ("VS - volume secondario"). L'attribuzione della Classe 4, ipotizzata dall'osservante, appare ovviamente improponibile in quanto riferita ad edifici appartenenti al patrimonio edilizio di origine rurale presente sul territorio al 1940, ai quali non può certo essere ricondotto un manufatto di recente realizzazione integralmente sostitutivo di una consistenza preesistente;
- b) per quanto riguarda il fabbricato identificato dalla particella n. 249, trattasi di edificio realizzato in forza di titolo abilitativo rilasciato per annesso agricolo (Conc. Ed. n. 2799 del 25.01.1995), ossia come manufatto accessorio di supporto alle attività agricole aziendali. L'attuale configurazione, conseguente alla realizzazione di opere abusive, non risulta conforme alle disposizioni del Piano Strutturale, del Regolamento Urbanistico e del Piano Operativo adottato, che non consentono all'interno del territorio rurale alcuna nuova edificazione ad uso residenziale. Il divieto comprende anche la realizzazione di nuovi edifici per abitazioni rurali da parte delle aziende agricole. In tal senso non assume alcun rilievo il citato "parere favorevole" espresso dalla Provincia di Firenze in ordine all'avvenuta trasformazione dell'annesso rurale in abitazione. Il manufatto è altresì oggetto di procedimento sanzionatorio per la rimessione in pristino (ordinanza/ingiunzione n. 471 del 16.07.2007), cui ha fatto seguito l'istanza di sanatoria n. 1108/2007 proposta dall'osservante, il cui iter si è concluso con il provvedimento di diniego prot. n. 29976 del 21.07.2009. Per quanto sopra specificato (indipendentemente dal ricorso straordinario promosso davanti al Capo dello Stato per l'annullamento del diniego di sanatoria) appare appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico, correttamente recepita dal Piano Operativo adottato ("VS - volume secondario"), pienamente rispondente alla configurazione legittimata dai titoli abilitativi;
- c) riguardo alla disciplina contenuta nell'art. 109, punto 3, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo adottato - fermo restando che, contrariamente a quanto asserito dall'osservante, il rispetto della normativa regionale in materia di agriturismo non può intendersi prevalente né in alcun modo limitativo delle prerogative esclusive del pianificatore comunale in ordine alla disciplina del patrimonio edilizio esistente (non a caso a tale proposito la L.R. 30/2003 e s.m.i. fa espressamente salvi "i limiti e le condizioni previsti dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica") - appare opportuno eliminare formulazioni ed eccezioni che possono ingenerare dubbi interpretativi, laddove il criterio essenziale perseguito dalla norma è da ritenersi sempre e comunque il mantenimento della natura accessoria dei manufatti identificati dal Piano Operativo come 'volumi secondari' (VS). A tal fine il richiamato punto 3 dell'art. 109 andrà così riformulato:

"3. Gli interventi urbanistico-edilizi di cui al punto 2 - anche laddove correlati all'esercizio di attività agrituristiche - non possono in nessun caso determinare:

- *modifica del carattere ed uso accessorio e/o di servizio dei volumi secondari rispetto all'edificio principale di riferimento;*
- *creazione di superficie utile abitabile o agibile (Sua);*
- *realizzazione di vani con requisiti igienico-sanitari idonei alla permanenza continuativa di persone;*
- *realizzazione di servizi igienici.*

Gli interventi comportanti mutamento della destinazione d'uso agricola di volumi secondari (VS) costituenti manufatti rurali, ove attuati mediante demolizione e ricostruzione dei medesimi, non possono determinare incremento della superficie utile lorda (Sul) legittimamente esistente (art. 131, punto 1)."

Per tutto quanto sopra specificato il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO.

Osservazione n° 16

prot. n. 46519 del 18.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 17 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**, specificando quanto segue:

- gli edifici identificati dal Piano Operativo adottato con la 'Classe 3', originati dalla civilizzazione e strutturazione agricola del territorio, costituiscono, nella loro configurazione tipologica ed architettonica nonché nella localizzazione e distribuzione territoriale, strutture fondamentali del paesaggio pedecollinare e collinare, e sono dunque assoggettati a specifiche disposizioni volte a consentire interventi di trasformazione misurati e compatibili con la conservazione dei caratteri di interesse storico-testimoniale di cui sono portatori. Nella fattispecie tale classificazione, attribuita dal Regolamento Urbanistico e recepita dal Piano Operativo adottato agli edifici segnalati dall'osservante - indipendentemente dal precario stato di conservazione dei medesimi - appare corretta e meritevole di conferma;
- l'auspicata possibilità di realizzare terrazze e serre solari su edifici di 'Classe 3' appare in contrasto con le finalità perseguite dal Piano Strutturale e dal Piano Operativo - in coerenza con le direttive e prescrizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale - volte alla tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio di interesse storico-testimoniale presente nel territorio rurale. In tal senso appare pertanto appropriata e meritevole di conferma la disciplina contenuta nell'art. 96 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.

Osservazione n° 17

prot. n. 46520 del 18.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 18 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- il manufatto identificato dalla particella n. 188 (ex conigliera) costituisce obiettivamente una consistenza incongrua con caratteristiche costruttive precarie, la cui permanenza e/o il cui consolidamento confliggono con le finalità perseguite dal Piano Operativo per la tutela e valorizzazione delle pendici collinari meridionali (Ambito Territoriale AT5). Per tale manufatto appare pertanto appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico, recepita dal Piano operativo adottato ('TL - edifici e manufatti a trasformabilità limitata');
- fatte salve le determinazioni dell'Amm./ne Comunale sull'istanza di condono tuttora in fase di definizione, il manufatto identificato dalla particella n. 189, di origine abusiva, risulta idoneo - sia per collocazione che per caratteristiche morfo-tipologiche e dimensionali - per soli usi accessori e non per utilizzo residenziale autonomo, non ravvisandosi in alcun modo nel medesimo i caratteri identificativi tipici degli edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati (Classe 8).

Riguardo alle esigenze aziendali illustrate nell'osservazione (realizzazione di locali per lo stoccaggio delle produzioni di vino e olio) si fa presente comunque che le stesse sono perseguibili mediante proposizione di un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.), nel rispetto delle vigenti norme regionali e delle specifiche disposizioni di cui all'art. 123 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.

Osservazione n° 18

prot. n. 46521 del 18.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 19 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, nel quale viene evidenziato quanto segue:

- la porzione di terreno indicata dall'osservante ricade nel territorio rurale, il cui perimetro è individuato dal Piano Strutturale in conformità con la L.R. 65/2014, con il P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, e con il vigente P.T.C. della Provincia di Firenze;
- l'art. 4, comma 2, della L.R. n. 65/2014 dispone il divieto di nuove edificazioni residenziali al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato;
- la porzione di terreno ricade altresì nelle *“aree di protezione storico ambientale”* individuate dal Piano Strutturale in conformità con il vigente P.T.C. della Provincia di Firenze e disciplinate dall'art. 63 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, ove è vietata *“ogni nuova costruzione o manufatto semi-permanente o permanente di qualsiasi tipo”*, fatta eccezione per gli annessi agricoli aziendali.

L'ipotizzata costruzione di un fabbricato di civile abitazione si pone dunque in evidente contrasto con il quadro normativo e pianificatorio di riferimento.

Vista la carenza di parcheggi pubblici per i residenti nella frazione di S. Martino alla Palma, appare altresì meritevole di conferma la previsione inserita dal Piano Operativo adottato nella porzione di terreno in esame.

Per quanto sopra evidenziato il Consiglio Comunale ritiene pertanto l'osservazione **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**.

Osservazione n° 19

prot. n. 46522 del 18.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 20 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- l'appezzamento di terreno ricade nel territorio rurale, individuato dal Piano Strutturale in conformità alla L.R. 65/2014, al P.I.T./ Piano Paesaggistico Regionale e al vigente P.T.C. della Provincia di Firenze;
- la sistemazione dell'area e l'installazione del manufatto in essa insistente, in forza della disciplina di cui all'art. 166 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico (oggi recepita nel corrispondente art. 153 del Piano Operativo), ha avuto come presupposto imprescindibile la reversibilità delle sistemazioni realizzate e la sottoscrizione di un atto d'obbligo recante espresse garanzie, in caso di cessazione dell'attività, circa *"la rimessione in pristino dello stato dei luoghi (compresa la rimozione delle strutture reversibili eventualmente installate) e l'esecuzione di eventuali operazioni di recupero ambientale"*;
- l'ipotizzata "stabilizzazione" delle sistemazioni poste in essere e la correlata proposta di modifica permanente della destinazione d'uso dell'area non è in alcun modo condivisibile, in quanto contrastante con le finalità perseguite dall'Amm./ne Comunale per le *"aree per attività culturali e/o ricreative all'aperto"* disciplinate dall'art. 153 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. A tale riguardo si ricorda altresì il dichiarato intento dell'Amm./ne Comunale di non introdurre nel Piano Operativo in corso di formazione previsioni comportanti procedimenti di copianificazione ex art. 25 della L.R. 65/2014 e s.m.i.;
- quanto al manufatto attualmente installato nell'appezzamento di terreno di cui trattasi, sia per caratteristiche costruttive, morfotopologiche e dimensionali, che per l'obbligo di integrale rimozione cui è sottoposto in caso di cessazione dell'attività, appare meritevole di conferma la classificazione a suo tempo attribuita dal Regolamento Urbanistico, correttamente recepita dal Piano Operativo adottato ("TL - edifici e manufatti a trasformabilità limitata").

Osservazione n° 20

prot. n. 46523 del 18.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 21 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- per collocazione e per caratteristiche morfotipologiche e costruttive - tipiche delle autorimesse e/o ripostigli pertinenziali - il manufatto di cui trattasi presenta una vocazione eminentemente accessoria, non ravvisandosi in alcun modo nel medesimo i caratteri identificativi tipici degli edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati (Classe 8).

Nella fattispecie appare pertanto appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Piano Operativo adottato ('VS - volumi secondari').

In ordine alla legittimità del manufatto in esame - rispetto al quale dalle ricerche al momento eseguite non è emersa la sussistenza di titoli abilitativi - si ritiene opportuno trasmettere copia dell'osservazione alla Polizia Municipale e all'Ufficio Infrazioni Edilizie per le verifiche del caso.

Osservazione n° 21

prot. n. 46524 del 18.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 22 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, rilevando che il manufatto - per obiettive caratteristiche dimensionali, e per scadente qualità morfotipologica e costruttiva - presenta una vocazione eminentemente pertinenziale ed accessoria, non certo idonea ad una sua classificazione come "edificio unifamiliare o plurifamiliare non aggregato" (Classe 8).

Nella fattispecie appare pertanto appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico, correttamente recepita dal Piano Operativo adottato ("VS - volume secondario").

Osservazione n° 22

prot. n. 46525 del 18.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 23 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**, specificando quanto segue:

- trattasi di manufatto di origine abusiva - legittimato nel 1991 come autorimessa, lavanderia e ripostiglio/cantina - allo stato oggetto di provvedimenti sanzionatori per opere abusive di demolizione/ricostruzione finalizzate alla trasformazione del medesimo in unità immobiliare destinata alla permanenza continuativa di persone. Per tale manufatto appare pertanto appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Piano Operativo adottato, coerentemente riferita alla configurazione legittimata del medesimo ('VS - volume secondario').

Osservazione n° 23

prot. n. 46527 del 18.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 24 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica - nel quale si evidenzia che per le sue caratteristiche e la sua collocazione altimetrica (a livello pressoché completamente interrato rispetto alla quota del piano stradale), il manufatto oggetto dell'osservazione, ancorché adibito a sede di attività artigianale, non possiede i caratteri tipologici e morfologici idonei allo svolgimento di attività produttive o di tipo specialistico tipici degli edifici di Classe 13, né appare opportuna, nella fattispecie, una sua modifica comportante realizzazione di consistenze edilizie fuori terra, data la posizione interstiziale del manufatto all'interno di un isolato urbano a destinazione prettamente residenziale - il Consiglio Comunale ritiene corretto classificare il manufatto di cui trattasi come "VS - volume secondario".

Per quanto sopra specificato l'osservazione è da ritenersi MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO.

Osservazione n° 24

prot. n. 46528 del 18.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 25 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- trattasi di edificio plurifamiliare non aggregato, di formazione successiva alla II Guerra Mondiale, che presenta elementi di coerenza morfotipologica con il contesto urbano di riferimento.

Appare pertanto opportuno rettificare la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico (Classe 6), recepita dal Piano Operativo adottato, e riclassificare l'edificio di cui trattasi come "Classe 7 - Edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati di interesse architettonico o morfologico".

Dovrà conseguentemente provvedersi anche all'aggiornamento degli altri elaborati del Piano Operativo (e del Piano Strutturale) che identificano il patrimonio edilizio esistente al 1940.

Osservazione n° 25

prot. n. 46558 del 18.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 26 (Variante Piano Strutturale)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica riguardo all'osservazione di cui trattasi - volta a inserire nella strumentazione urbanistica comunale una regolamentazione che consenta di installare "box e recinti nelle aree agricole per la detenzione dei cani (...) adeguati al benessere animale", a supporto delle attività venatorie - il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- per quanto riguarda il territorio rurale la realizzazione di box o recinti per cani è espressamente consentita dal Piano Operativo negli ambiti territoriali AT4 "Dorsale collinare" e AT5 "Pendici collinari meridionali", sulla base della disciplina di seguito riportata:

"In aree a scarsa fragilità visuale e che distino almeno ml 200 in linea d'aria da edifici esistenti ad uso abitativo sono consentiti, nel rispetto di quanto disposto dai Titoli III, IV e V delle presenti norme:

- *limitatamente ad aree di fondovalle protette da vegetazione di alto fusto, la realizzazione di un canile-rifugio ai sensi delle vigenti norme regionali in materia. La realizzazione di tale struttura è consentita alle aziende agricole, previa approvazione di un apposito P.A.P.M.A.A., ovvero a soggetti in possesso di idonei requisiti, quali le associazioni onlus operanti nel settore. Su richiesta dell'Amm./ne Comunale la struttura può essere dimensionata in modo da sopperire anche ad eventuali fabbisogni di carattere pubblico. Il relativo progetto definisce la sistemazione delle aree interessate secondo criteri di coerenza con i caratteri del paesaggio locale e contiene dettagliate indicazioni in merito all'approvvigionamento idrico e allo smaltimento dei reflui. Il rilascio e/o efficacia del titolo abilitativo è in ogni caso subordinata alla stipula di una apposita convenzione;*
 - *l'installazione di manufatti necessari per l'esercizio di attività di allevamento, addestramento e custodia dei cani, con requisiti di alloggiamento degli animali analoghi a quelli previsti dalla specifica normativa regionale per i canili-rifugio, previa stipula di un'apposita convenzione con la quale l'interessato si impegna, in caso di cessazione dell'attività, alla completa rimozione delle opere realizzate e al ripristino dello stato dei luoghi."*
- nell'ambito territoriale 'AT3' "Pendici collinari settentrionali", disciplinato dall'art. 144 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo - ambito con maggiore presenza di edifici residenziali ed a più alta fragilità dal punto di vista paesaggistico - è invece espressamente vietata la realizzazione di canili-rifugio, nonché, allo stato, l'installazione di manufatti per la custodia dei cani, fatta eccezione per quanto previsto dall'art. 74, punto 5, per l'area agricola degradata individuata negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) lungo la Via di Mosciano (S.P. n. 98), nei pressi del bivio con Via dell'Arrigo;

Ferme restando le disposizioni sopra richiamate, nel territorio rurale (ivi compreso l'ambito territoriale 'AT3') può tuttavia ritenersi ragionevolmente ammissibile l'inserimento di una calibrata disciplina che vada nel senso auspicato dall'Associazione osservante, integrando il punto 4 dell'art. 121 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo con il capoverso di seguito riportato:

"Fatta eccezione per le aree di cui agli artt. 139 e 140, e ferme restando eventuali limitazioni derivanti dalla disciplina dei Titoli III, IV e V delle presenti norme, nel territorio rurale, in localizzazioni che distino almeno ml 100 in linea d'aria da edifici esistenti ad uso abitativo è consentita l'installazione di manufatti necessari alla custodia di cani per attività faunistico-venatorie, nel rispetto dei requisiti di alloggiamento previsti dalle vigenti norme regionali per la tutela degli animali - per un numero massimo di 5 cani alloggiati e con recinti non superiori a mq 40 complessivi - previa convenzione, sottoscritta anche da un'Associazione venatoria legalmente riconosciuta, con la quale l'avente titolo di impegni, al cessare della necessità di utilizzo, alla completa rimozione delle opere realizzate e al ripristino dello stato dei luoghi."

Alla luce delle integrazioni normative sopra riportate possono ritenersi adeguatamente contemperate, nella disciplina del Piano Operativo, da un lato la tutela paesaggistico-ambientale del territorio, dall'altro le esigenze correlate alle attività venatorie, prevenendo al tempo stesso inopportune situazioni di conflittualità con i cittadini residenti nelle aree rurali.

Nei termini e nei limiti sopra specificati l'osservazione di cui trattasi è pertanto da ritenersi MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO.

Osservazione n° 26

prot. n. 46671 del 19.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 27 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione - nella quale si propone l'incremento della capacità edificatoria attribuita all'area di trasformazione TR 04d-ter (da 800 a 1.300 mq di Sul) con estensione della relativa superficie fondiaria, ovvero, in subordine, la creazione di una separata area CP di completamento con 300 mq di Sul, il tutto accompagnato da una parziale traslazione verso sud-est della viabilità di nuova previsione - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- la disciplina dei suoli delineata nell'osservazione comporta una sensibile riduzione delle aree da cedere gratuitamente all'Amm./ne Comunale per interventi di interesse pubblico rispetto a quanto previsto dal Piano Operativo adottato, oltre a comprimere la frontalità delle aree a destinazione pubblica poste sul lato nord di Viuzzo della Marzoppina;
- il dimensionamento proposto non offre garanzie in ordine ad un corretto inserimento planivolumetrico degli interventi previsti nell'area di trasformazione TR 04d-ter. Da tale punto di vista la proposta risulta priva di elementi di interesse per l'integrazione del "*Quadro previsionale strategico*" riferito al quinquennio 2018-2023. In tale arco temporale le esigenze di nuova edificazione residenziale nel quadrante territoriale considerato appaiono adeguatamente garantite dagli interventi previsti dal Piano Operativo adottato lungo l'asse della tramvia e nelle aree centrali della città;
- è dichiarato intento dell'Amm./ne Comunale - per il quinquennio 2018-2023 - di ridurre il dimensionamento complessivo prelevato dal Piano Strutturale per nuova edificazione residenziale rispetto al quantitativo totale prelevato nella precedente programmazione quinquennale;
- infine, l'ipotizzata demolizione del piccolo fienile (Classe 4) si pone in contrasto con le disposizioni del Piano Strutturale e del Piano Operativo finalizzate alla conservazione del patrimonio edilizio antecedente al 1940 di interesse storico-testimoniale.

Osservazione n° 27

prot. n. 46688 del 19.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 28 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene opportuno precisare quanto segue in merito alla realizzazione di parcheggi di pertinenza di esercizi di somministrazione ricadenti nel territorio rurale:

- la disciplina del Regolamento Urbanistico, confermata dal Piano Operativo adottato, non esclude, in linea generale, la possibilità di realizzare di parcheggi a servizio degli usi e/o attività legittimamente insediati nel territorio rurale;
- a tale scopo, in particolare, i progetti edilizi riferiti ad immobili con destinazione d'uso non agricola definiscono il perimetro, la dimensione e la tipologia delle "pertinenze edilizie" di ciascun immobile, *"da individuarsi in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale (corsi d'acqua, viabilità vicinale e/o poderale, siepi, aree boscate, etc.)"*, provvedendo alle conseguenti variazioni catastali (art. 132, punto 4, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo);
- all'interno delle "pertinenze edilizie" così individuate è consentita la realizzazione di *"spazi per la sosta veicolare, sulla base di progetti estesi unitariamente all'intera area"* (art. 132, punto 5);
- in conformità con le disposizioni contenute nel P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale gli interventi realizzabili nelle aree di "pertinenza edilizia" di cui sopra - ivi compresi gli impianti di vegetazione arborea e l'eventuale sistemazione della viabilità di servizio - devono comunque garantire (art. 132, punto 8):
 - *"il mantenimento delle relazioni spaziali, funzionali e percettive tra l'edificio o complesso edilizio e il paesaggio agrario circostante, storicamente strutturanti il contesto territoriale;*
 - *la conservazione delle caratteristiche di ruralità delle aree di pertinenza degli edifici di interesse architettonico e/o storico-testimoniale, nonché i caratteri tipologici e i materiali propri dei relativi resedi;*
 - *il rispetto della caratteristica unità tipologica e percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni, evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali o con pavimentazioni non omogenee, conservando i manufatti accessori di valore storico-architettonico e quant'altro concorre a definirne il valore identitario, e adottando soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;*
 - *una progettazione paesaggisticamente integrata di tutti gli interventi consentiti dal Piano Operativo (ivi comprese le recinzioni, la viabilità di servizio, i corredi vegetazionali, gli elementi di arredo, etc.)."*
- ove l'area di pertinenza ricada all'interno delle "aree di protezione storico-ambientale" individuate dal Piano Strutturale in conformità con il vigente P.T.C. - come nel caso di cui trattasi - la realizzazione di parcheggi a servizio delle attività consentite non deve determinare la *"modifica degli elementi di interesse paesaggistico esistenti"*.

Per quanto sopra specificato l'osservazione è dunque da ritenersi MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO.

Con l'occasione appare comunque opportuno:

- integrare l'art. 63 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo adottato specificando che negli edifici esistenti all'interno delle "aree di protezione storico-ambientale" sono consentite (anche, ovviamente) le attività di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico ed il commercio di vicinato, destinazioni d'uso non citate, per mero errore materiale, nell'articolo di cui trattasi;
- per migliore interpretazione della norma, inserire nell'art. 132 gli opportuni riferimenti alle attività di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico ricadenti nel territorio rurale.

Osservazione n° 28

pervenuta il 18.9.2018, prot n. 46689 del 19.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 29 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica con riferimento ai contenuti del Piano Strutturale, il Consiglio Comunale - alla luce delle motivazioni addotte dall'osservante e dei riscontri effettuati sulla documentazione agli atti dell'Amm./ne Comunale - ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- nella porzione di terreno indicata nell'osservazione non sono ravvisabili gli elementi di rilevanza storico-testimoniale (sistemazioni del terreno, arredi fissi, alberature a impianto preordinato, percorsi) che qualificano tipicamente le *"pertinenze paesistiche"*, identificate dal Piano Strutturale come 'componenti identitarie del patrimonio territoriale' in quanto espressive di un coerente e storicizzato rapporto edificio-suolo-paesaggio.

Si rende pertanto necessaria - nelle tavole del livello B01 e negli altri elaborati del Piano Operativo nei quali sono rappresentate le 'componenti identitarie del patrimonio territoriale' e/o il *"verde privato soggetto a tutela nel territorio rurale"* - la parziale rettifica della perimetrazione che individua la porzione dell'immobile in questione da considerarsi *"pertinenza paesistica"*.

Osservazione n° 29

prot. n. 46697 del 19.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 30 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica - nel quale si evidenzia che la porzione del lotto in questione si pone in continuità con un ampio marciapiede sul quale si affacciano esercizi commerciali ed attività private di servizio, e che l'eventuale destinazione privata di tale porzione (nell'ipotesi proposta finalizzata alla collocazione di posti auto ad uso privato) non consentirebbe di garantire nel tratto interessato la medesima ampiezza dello spazio destinato alla percorrenza pedonale - il Consiglio Comunale - ritiene l'osservazione di cui trattasi **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**, confermando la collocazione della porzione di terreno nelle *“aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori”*.

Osservazione n° 30

prot. n. 46699 del 19.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 31 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Come evidenziato nel contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, la porzione di terreno di proprietà degli osservanti ricade nel territorio rurale, il cui perimetro è individuato dal Piano Strutturale in conformità con la L.R. 65/2014, con il P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, e con il vigente P.T.C. della Provincia di Firenze. Al riguardo si richiamano integralmente le controdeduzioni formulate con riferimento alla richiesta di modifica del perimetro del territorio urbanizzato definito dalla variante al Piano Strutturale adottata con Deliberazione C.C. n. 77 del 10.07.2017.

Ricordato che l'art. 4, comma 2, della L.R. n. 65/2014 dispone il divieto di nuove edificazioni residenziali al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, e che la porzione di terreno ricade altresì nelle "aree di pregio paesistico" disciplinate dall'art. 68 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, ove è vietata "ogni costruzione stabile di qualsiasi tipo" fatta eccezione per gli annessi agricoli aziendali e le attrezzature di livello provinciale e regionale, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, per evidente contrasto con il quadro normativo e pianificatorio di riferimento.

Osservazione n° 31

prot. n. 46701 del 19.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 32 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- trattasi di edificio di modeste dimensioni, derivante da un intervento edilizio attuato su un preesistente fabbricato rurale semi-diruto. Alla luce della soluzione progettuale attualmente in corso di esecuzione (variante al Permesso di Costruire n. 176 del 27.05.2016), appare opportuno rettificare la classificazione originariamente attribuita dal Regolamento Urbanistico al fabbricato preesistente (Classe 4), recepita dal Piano Operativo adottato, e classificare l'edificio risultante dall'intervento come "Classe 7 - Edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati di interesse architettonico o morfologico". Dovrà conseguentemente provvedersi anche all'aggiornamento degli altri elaborati del Piano Operativo (e quelli del Piano Strutturale) che identificano il patrimonio edilizio esistente al 1940;
- tenuto conto che il presupposto in base al quale è consentita la ricostruzione di fabbricati diruti è la fedele riproduzione della *"consistenza planivolumetrica del fabbricato originario"*, oltre alle sue *"caratteristiche tipologiche, formali e costruttive"*, si rende necessario con l'occasione specificare nell'art. 100 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, che sugli edifici di Classe 7 derivanti dalla ricostruzione di preesistenti fabbricati diruti non sono consentiti interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa 'R2';
- la proposta eliminazione del divieto di realizzare serre solari su edifici di 'Classe 4' appare in contrasto con le finalità perseguite dal Piano Strutturale e dal Piano Operativo - in coerenza con le direttive e prescrizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale - volte alla tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio di interesse storico-testimoniale presente nel territorio rurale. In tal senso appare pertanto appropriata e meritevole di conferma la disciplina contenuta nell'art. 97 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.

Osservazione n° 32

prot. n. 46702 del 19.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 33 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, nel quale si evidenzia che:

- la porzione di terreno indicata dall'osservante ricade nel territorio rurale, il cui perimetro è individuato dal Piano Strutturale in conformità con la L.R. 65/2014, con il P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, e con il vigente P.T.C. della Provincia di Firenze;
- l'art. 4, comma 2, della L.R. n. 65/2014 dispone il divieto di nuove edificazioni residenziali al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato;
- la porzione di terreno ricade altresì nelle "aree di pregio paesistico" disciplinate dall'art. 68 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, ove è vietata "ogni costruzione stabile di qualsiasi tipo" fatta eccezione per gli annessi agricoli aziendali e le attrezzature di livello provinciale e regionale;

il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, per evidente contrasto con il quadro normativo e pianificatorio di riferimento.

Per quanto riguarda il manufatto realizzato in forza di Denuncia di Inizio Attività n. 1097 del 27.09.2001 (cisterna di deposito acqua) è da ritenersi appropriata la classificazione del medesimo - per caratteristiche morfotipologiche e costruttive - come 'manufatto a trasformabilità limitata' (TL), soggetto alle disposizioni dell'art. 110 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.

Osservazione n° 33

prot. n. 46703 del 19.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 34 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- trattasi di edificio di media consistenza dimensionale adibito ad usi accessori, con data di realizzazione allo stato non accertata e tuttavia plausibilmente riconducibile ad epoca antecedente alla II Guerra Mondiale, per coerenza morfotipologica con gli edifici e complessi edilizi originati dalla civilizzazione e strutturazione agricola del territorio che costituiscono, nella loro configurazione architettonica nonché nella localizzazione e distribuzione territoriale, testimonianze significative dell'organizzazione fondiaria della piana fiorentina.

Appare pertanto opportuno rettificare la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico ('VS - volume secondario'), recepita dal Piano Operativo adottato, e riclassificare l'edificio di cui trattasi come "Classe 4 - Edifici o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale".

Dovrà conseguentemente provvedersi anche all'aggiornamento degli altri elaborati del Piano Operativo (e del Piano Strutturale) che identificano il patrimonio edilizio esistente al 1940.

Osservazione n° 34

prot. n. 46720 del 19.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 35 (Variante Piano Strutturale)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione - erroneamente proposta con riferimento al solo Piano Strutturale - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- trattasi - come risulta dal titolo abilitativo del 1969 che ne autorizzava la ricostruzione - di *"capanna ad uso alloggio attrezzi agricoli"*, ossia di manufatto rurale di modeste dimensioni destinato, per obiettive caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali, ad utilizzazioni meramente accessorie.

Per quanto sopra si ritiene necessario correggere la classificazione erroneamente attribuita dal Regolamento Urbanistico e dal Piano Operativo adottato (Classe 4), riclassificando il manufatto come "VS - volume secondario".

La dimostrata origine post-bellica del manufatto comporta altresì l'aggiornamento delle cartografie di Livello B01 del Piano Operativo e delle cartografie del Piano Strutturale che identificano il patrimonio edilizio esistente al 1940.

Osservazione n° 35

prot. n. 46800 del 19.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 36 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- trattasi di porzione di terreno posta in un contesto connotato in prevalenza da edificazione residenziale a bassa densità, che rende necessari usi e sistemazioni qualificanti in termini di dotazioni di verde (pubblico e/o privato), di decoro urbano, di ricomposizione morfologica. L'utilizzazione proposta dall'osservante (*"aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto"*) non risponde a questi requisiti, mentre appare compatibile con altre localizzazioni appositamente individuate dal Piano Operativo per usi specialistici, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C.

Per la porzione di terreno di cui trattasi appaiono pertanto appropriate e meritevoli di conferma le previsioni contenute negli elaborati cartografici di livello A e C del Piano Operativo adottato.

In ordine alla legittimità dell'attuale sistemazione e utilizzazione della porzione di terreno si ritiene opportuno trasmettere copia dell'osservazione alla Polizia Municipale e all'Ufficio Infrazioni Edilizie e per le verifiche del caso.

Osservazione n° 36

prot. n. 46802 del 19.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 37 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- trattasi di area posta in diretta connessione visiva con la viabilità di interscambio tra l'Autostrada A1, la S.G.C. FI-PI-LI e la rete viaria urbana. Tale collocazione determina per l'area di cui trattasi condizioni di elevata fragilità visuale rendendo necessari usi e sistemazioni qualificanti in termini di dotazioni di verde (pubblico e/o privato), di decoro urbano, di ricomposizione morfologica. L'utilizzazione proposta dall'osservante (*"aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto"*) non risponde a questi requisiti, mentre appare compatibile con altre localizzazioni appositamente individuate dal Piano Operativo per usi specialistici, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C.

Per la porzione di terreno di cui trattasi appaiono pertanto appropriate e meritevoli di conferma le previsioni contenute negli elaborati cartografici di livello A e C del Piano Operativo adottato.

Osservazione n° 37

prot. n. 46849 del 20.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 38 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione proposta della Società osservante - volta alla realizzazione di un'area attrezzata per camper e/o piccolo campeggio in località Badia a Settimo, in adiacenza al cimitero della frazione - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, in quanto la porzione di terreno interessata ricade per la quasi totalità nel perimetro delle aree finalizzate alla realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno (casce di espansione identificate dal Piano di Bacino come "Aree A", sottoposte al vincolo di inedificabilità prescritto dalla norma n. 2 del D.P.C.M. 05.11.1999).

Anche in assenza di detto vincolo di inedificabilità, peraltro, ricadendo la porzione di terreno oggetto dell'osservazione nel territorio rurale, si ricorda il dichiarato intento dell'Amm./ne Comunale di non introdurre nel Piano Operativo in corso di formazione previsioni comportanti procedimenti di copianificazione ex art. 25 della L.R. 65/2014 e s.m.i..

Nel Piano Operativo adottato è oltretutto già presente la previsione di un'area attrezzata per autocaravan in località 'Ponte di Formicola', nei pressi del complesso di Villa 'La Lucciola'.

Osservazione n° 38

prot. n. 46850 del 20.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 39 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi - volta a introdurre nel Piano Operativo un'area di trasformazione finalizzata all'edificazione di un lotto di terreno posto all'incrocio tra Via Pisana e Via Charta '77, con realizzazione di un fabbricato produttivo e/o commerciale (in ipotesi destinato alla vendita di autoveicoli) - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando che:

- la porzione di terreno di cui trattasi - per collocazione, dimensioni ed accessibilità - non appare idonea per ospitare un'edificazione di tipo stabile, se non di minime dimensioni. E' dunque da ritenersi appropriato e meritevole di conferma quanto previsto dal Piano Operativo adottato, che, recependo una previsione già presente nel previgente Regolamento Urbanistico, consente su gran parte del lotto l'uso specialistico denominato *"aree per il deposito e/o l'esposizione di merci e materiali all'aperto"*. In tali aree, disciplinate dall'art. 157 delle relative Norme per l'Attuazione, è consentito il deposito o l'esposizione anche di merci di rilevanti dimensioni, quali autoveicoli, motoveicoli, autocaravan, natanti, macchine agricole;
- è dichiarato intento dell'Amm./ne Comunale - per il quinquennio 2018-2023 - di ridurre il dimensionamento complessivo prelevato dal Piano Strutturale per nuovi insediamenti produttivi rispetto al quantitativo totale prelevato nella precedente programmazione quinquennale;
- alla luce delle previsioni contenute nel Piano Operativo adottato (in parte già presenti nel previgente Regolamento Urbanistico), non sussistono al momento nella zona ulteriori esigenze di nuova edificazione per insediamenti produttivi e/o commerciali.

Osservazione n° 39

prot. n. 46851 del 20.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 40 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi - nella quale si ipotizza l'inserimento di un'area CP di completamento per la realizzazione di un piccolo fabbricato produttivo - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando che:

- la porzione di terreno di cui trattasi, di forma allungata e di ridotte dimensioni in larghezza, è posta sul retro ed in immediata adiacenza al tessuto residenziale dell'abitato di Borgo ai Fossi;
- l'accessibilità veicolare al lotto dalla Via del Botteghino appare del tutto inadeguata per un autonomo fabbricato produttivo;
- parte del lotto risulta già inserita dal Piano Operativo nei "*tessuti produttivi consolidati*", come potenziale estensione di lotti produttivi confinanti, mentre la residua parte è opportunamente destinata in prevalenza a verde privato come zona filtro a protezione del tessuto residenziale. Tale disciplina dei suoli è da considerarsi nella fattispecie appropriata e meritevole di conferma;
- è dichiarato intento dell'Amm./ne Comunale - per il quinquennio 2018-2023 - di ridurre il dimensionamento complessivo prelevato dal Piano Strutturale per nuova edificazione produttiva rispetto al quantitativo totale prelevato nella precedente programmazione quinquennale.

Osservazione n° 40

prot. n. 46852 del 20.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 41 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi - volta a prevedere nell'appezzamento di terreno di proprietà un intervento edilizio residenziale "*di completamento*" rispetto all'edificato presente nelle aree adiacenti (tessuti edilizi dell'abitato di Borgo ai Fossi) - priva di elementi di interesse per l'integrazione del "*Quadro previsionale strategico*" riferito al quinquennio 2018-2023, specificando che:

- alla luce dell'edificabilità attribuita all'area di trasformazione TR07a (Casicciole) dal previgente Regolamento Urbanistico - previsione confermata dal Piano Operativo adottato - e dell'intervenuta realizzazione dell'area di completamento CP 07a, non sussistono al momento nella zona di Borgo ai Fossi ulteriori esigenze di nuova edificazione residenziale;
- è dichiarato intento dell'Amm./ne Comunale - per il quinquennio 2018-2023 - di ridurre il dimensionamento complessivo prelevato dal Piano Strutturale per nuova edificazione residenziale rispetto al quantitativo totale prelevato nella precedente programmazione quinquennale.

L'osservazione è pertanto da ritenersi NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO.

Osservazione n° 41

prot. n. 46886 del 20.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 42 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi - volta a consentire nell'area di riqualificazione RQ 02c la realizzazione di nuove residenze a fronte di interventi di sola *"trasformazione"* della struttura commerciale di quartiere esistente, e non della sua completa demolizione e ricostruzione - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando che:

- le finalità dichiaratamente perseguite dal Piano Operativo (*"riorganizzazione e razionalizzazione dell'insediamento commerciale in funzione delle esigenze dell'utenza, in particolare dei cittadini residenti nelle aree centrali del capoluogo"*, nonché *"qualificazione e valorizzazione dello spazio pubblico nell'area oggetto di intervento e nelle aree contermini"*) sono conseguibili solo a fronte della demolizione totale delle consistenze edilizie presenti nell'area di riqualificazione RQ 02c, *in primis* la struttura commerciale di quartiere (da assoggettarsi, non a caso, ad intervento di sostituzione edilizia) e non mediante generici e non meglio specificati interventi di sola *"trasformazione"* della medesima;
- la realizzazione di nuove residenze non costituisce finalità precipua dell'intervento di riqualificazione previsto dal Piano Operativo nell'area RQ 02c, ed è da intendersi pertanto come 'incentivo urbanistico' attivabile solo a fronte degli interventi di complessiva riorganizzazione funzionale del sito sopra specificati.

Osservazione n° 42

prot. n. 46890 del 20.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 43 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica riguardo all'osservazione di cui trattasi - volta a introdurre nel Piano Operativo una nuova area RQ di riqualificazione nel territorio rurale, finalizzata alla realizzazione di nuove unità immobiliari ad uso residenziale in sostituzione di *"due fabbricati adibiti ad uso ripostiglio"*, ovvero, in subordine, al riconoscimento per i medesimi dei caratteri propri degli edifici o complessi edilizi di modesto interesse architettonico e/o storico-testimoniale (Classe 6) - il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- a) il Piano Attuativo di iniziativa privata finalizzato alla realizzazione di un campeggio in località 'La Querce', adottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione C.C. n. 74 del 29.05.2017 e divenuto efficace in data 23.08.2017, non ha ancora prodotto alcuna trasformazione nella porzione di territorio rurale interessata dall'osservazione. Allo stato, a distanza di oltre un anno dall'approvazione di tale Piano Attuativo, non risulta pervenuta alcuna istanza di permesso di costruire volta a dar corso alle realizzazioni in esso previste;
- b) l'inserimento di una nuova area RQ di riqualificazione per il complesso immobiliare di proprietà degli osservanti potrebbe essere eventualmente preso in considerazione in presenza di un'obiettiva esigenza di superamento di condizioni di degrado urbanistico e/o paesaggistico, che nella fattispecie non appaiono evidenti. Tale inserimento non appare viceversa plausibile a titolo di 'compensazione' di trasformazioni di contesto che allo stato non si sono ancora prodotte e che sono state in ogni caso giudicate paesaggisticamente compatibili dalla competente Soprintendenza. In tal senso non appare in alcun modo condivisibile l'affermato *"grave travisamento dei fatti e carenza di istruttoria"* in cui sarebbe incorsa l'Amm./ne Comunale nell'*"ipotizzare che sullo stesso lato della strada vi sia un insediamento turistico ricettivo e accanto si reputi adeguata la previsione di tutela conservativa implicita nella classificazione dell'area come Zona Collinare"*;
- c) parimenti, la classificazione dei singoli edifici e manufatti presenti sul territorio non può che conseguire ad una disamina il più possibile obiettiva delle caratteristiche morfo-tipologiche, costruttive, di uso, nonché del minore o maggiore interesse storico-architettonico e/o storico testimoniale dei medesimi, non certo a logiche di tipo 'compensativo'. Al riguardo appare comunque opportuno attribuire ai *"due fabbricati adibiti ad uso ripostiglio"*, per le parti realizzate con materiali durevoli, la classificazione di 'VS - volumi secondari', che appare più appropriata di quella a suo tempo attribuita dal Regolamento Urbanistico ('TL - edifici e manufatti a trasformabilità limitata'), recepita dal Piano Operativo adottato.

L'osservazione - fatto salvo quanto sopra specificato alla lettera c) - è da ritenersi pertanto NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO.

Osservazione n° 43

prot. n. 46908 del 20.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 44 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi - volta ad estendere agli esercizi di somministrazione presenti nell'U.T.O.E. n. 1 (S. Giusto / Le Bagnese) la disciplina contemplata dall'art. 113, punto 6, lett. f) delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, allo stato limitata alle sole U.T.O.E. n. 6 (Piscetto), n. 7 (L'Olmo / Borgo ai Fossi) e n. 9 (Capannuccia / Viottolone) - MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO.

Nella circostanza la scelta di prevedere gli incrementi volumetrici *una tantum* di cui trattasi - a suo tempo operata dal Regolamento Urbanistico con riferimento alle sole U.T.O.E. n. 6 (Piscetto), n. 7 (L'Olmo / Borgo ai Fossi) e n. 9 (Capannuccia / Viottolone), allo scopo di potenziare l'offerta di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico nelle parti del territorio comunale connotate in prevalenza da insediamenti produttivi, dando sostegno alle attività già presenti - merita di essere estesa a tutti gli esercizi di somministrazione presenti sul territorio comunale ricadenti nei "tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati" e nei "tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine", rispettivamente disciplinati dagli artt. 112 e 113 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.

Osservazione n° 44

prot. n. 46909 del 20.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 45 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- trattasi lotto urbanistico a destinazione produttiva inserito dalla disciplina dei suoli del Piano Operativo adottato (livello A) nei *"tessuti produttivi di tipo promiscuo"*, disciplinati dall'art. 114 delle relative Norme per l'Attuazione, data la presenza nel medesimo di un'unità immobiliare con destinazione residenziale;
- tale lotto è situato in un contesto insediativo connotato in misura significativa da *"tessuti produttivi consolidati"*, disciplinati dall'art. 116 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo adottato, rispetto ai quali non presenta particolari peculiarità (sostanziale equilibrio tra volumi edificati, numero di attività produttive per lotto e spazi liberi pertinentziali, senza evidenti effetti di sovraccarico urbanistico sugli spazi pubblici limitrofi);
- l'osservante manifesta espressamente l'intenzione di *"sviluppare l'attività di tipo produttivo e relativi magazzini, tendendo alla dismissione del fabbricato ad uso abitativo"*.

Appare pertanto opportuno rettificare la disciplina dei suoli del Piano Operativo adottato (livello A), collocando il lotto urbanistico di cui trattasi nei *"tessuti produttivi consolidati"*, disciplinati dall'art. 116 delle relative Norme per l'Attuazione.

Osservazione n° 45

prot. n. 46911 del 20.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 46 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi - volta a introdurre nell'art. 87 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, riferito alle "strutture private di interesse pubblico o collettivo", la possibilità di superare il limite di ampliamento *una tantum* del 50% del volume (V) legittimo esistente alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006) - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando che:

- la proposta ipotizza la possibilità di superare il limite di ampliamento sopra specificato "in caso di necessità, (...) a seguito apposito progetto da sottoporre alla Commissione Urbanistica, ove costituita, previa stipula di apposita convenzione". A tale riguardo è opportuno precisare che non può essere rimessa ad un organo consultivo quale la Commissione Urbanistica la possibilità di definire discrezionalmente i limiti dimensionali di un intervento edilizio. La definizione dei limiti di intervento nelle diverse aree disciplinate dal Piano Operativo è prerogativa esclusiva del Consiglio Comunale, da esercitarsi in maniera univoca in sede di definizione della relativa normativa tecnica di attuazione;
- nel merito, in ogni caso, il limite di ampliamento *una tantum* previsto dall'art. 87 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo - a conferma di quanto già previsto dal previgente Regolamento Urbanistico - appare commisurato alle finalità perseguite dall'Amm./ne Comunale per le "strutture private di interesse pubblico o collettivo" e come tale meritevole di conferma.

Osservazione n° 46

prot. n. 46915 del 20.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 47 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi - volta a destinare una porzione del lotto di proprietà, per complessivi mq 1.450, ad *“aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione”*, disciplinate dall'art. 158 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo adottato - MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, al fine di soddisfare l'esigenza manifestata dalla Ditta osservante di *“affiancare all'esposizione e vendita di materiali per l'edilizia un servizio ai clienti (piccole imprese edili ed artigiani) per lo stoccaggio provvisorio di materiali inerti da conferire in un secondo tempo ad impianti di riciclaggio o a discarica autorizzata”*, utilizzando a tale scopo una porzione del lotto di cui trattasi, pari a circa 1/3 della superficie fondiaria (Sf) (circa mq 4.550 complessivi).

Quanto sopra in considerazione che il Piano Operativo adottato - recependo le previsioni contenute nel previgente Regolamento Urbanistico - destina l'intero lotto di proprietà ad uso specialistico denominato *“aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto”*, la cui disciplina è contenuta nell'art. 157 delle relative Norme per l'Attuazione, e che il contesto insediativo di riferimento, adiacente al tracciato dell'Autostrada A1, comprende edifici a destinazione produttiva, attività commerciali ed un'area destinata ad impianto di autodemolizione.

Osservazione n° 47

prot. n. 46933 del 20.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 48 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica riguardo all'osservazione di cui trattasi - con la quale la Compagnia di Pubblica Assistenza propone di modificare la disciplina dei suoli dell'immobile ove svolge attualmente la propria attività, da *"strutture private di interesse pubblico o collettivo"* a *"tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine"* (immobile A), e di attribuire ad un altro edificio (immobile B) una classificazione diversa da 'IP' (sigla che identifica gli edifici specialistici pubblici o di interesse pubblico di recente origine) - il Consiglio Comunale evidenzia quanto segue:

- pur non determinando l'immediata dismissione del complesso edilizio ove attualmente la Compagnia di Pubblica Assistenza svolge la propria attività, la proposta relativa all'immobile indicato nell'osservazione con la lettera 'A' non è condivisibile, in quanto renderebbe comunque possibili - senza preventivo controllo del Consiglio Comunale - *"interventi per il mutamento della destinazione di uso, anche verso la residenza"*, riducendo pertanto potenzialmente l'offerta di servizi socio-sanitari sul territorio comunale;
- per quanto riguarda l'immobile indicato nell'osservazione con la lettera 'B' - che presenta le caratteristiche tipologiche tipiche dei capannoni per attività artigianali e/o per depositi di materiali - la classificazione più appropriata appare "Classe 13 - Edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico".

Nei limiti e nei termini sopra specificati il Consiglio Comunale ritiene pertanto l'osservazione di cui trattasi **MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO**.

Riguardo alla facoltà del Consiglio Comunale di autorizzare - in limitati casi ed in presenza di adeguate garanzie - il mutamento di destinazione d'uso delle strutture di cui trattasi per utilizzazioni di interesse privato si rinvia alle controdeduzioni formulate con riferimento alle osservazioni proposte dalla Giunta Comunale.

Osservazione n° 48

prot. n. 46936 del 20.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 49 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Come evidenziato nel contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, la porzione di terreno di proprietà dell'osservante ricade nel territorio rurale, il cui perimetro è individuato dal Piano Strutturale in conformità con la L.R. 65/2014, con il P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, e con il vigente P.T.C. della Provincia di Firenze.

Ricordato che l'art. 4, comma 2, della L.R. n. 65/2014 dispone il divieto di nuove edificazioni residenziali al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**, per evidente contrasto con il quadro normativo e pianificatorio di riferimento.

Osservazione n° 49

prot. n. 46937 del 20.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 50 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Come evidenziato nel contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, la porzione di terreno di proprietà dell'osservante ricade in prevalenza nel territorio rurale, il cui perimetro è individuato dal Piano Strutturale in conformità con la L.R. 65/2014, con il P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, e con il vigente P.T.C. della Provincia di Firenze.

Ricordato che l'art. 4, comma 2, della L.R. n. 65/2014 dispone il divieto di nuove edificazioni residenziali al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, e che tale porzione di terreno ricade altresì nelle "aree di pregio paesistico" disciplinate dall'art. 68 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, ove è vietata "ogni costruzione stabile di qualsiasi tipo" fatta eccezione per gli annessi agricoli aziendali e le attrezzature di livello provinciale e regionale, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, per evidente contrasto con il quadro normativo e pianificatorio di riferimento.

Per la porzione di terreno ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato è da ritenersi appropriata e meritevole di conferma la disciplina dei suoli definita dal Regolamento Urbanistico e recepita dal Piano Operativo adottato ("*tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine*")

Osservazione n° 50

prot. n. 46956 del 20.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 51 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**, specificando quanto segue:

- indipendentemente dall'istanza di condono in corso di definizione, il manufatto - per collocazione e per obiettive caratteristiche morfo-tipologiche e costruttive - presenta una natura eminentemente pertinenziale ed accessoria all'edificio collocato nel medesimo lotto urbanistico di riferimento.

Per il manufatto di cui trattasi appare pertanto appropriata e meritevole di conferma la classificazione a suo tempo attribuita dal Regolamento Urbanistico ('VS - volume secondario'), correttamente recepita dal Piano Operativo adottato.

Osservazione n° 51

prot. n. 46968 del 20.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 52 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica riguardo all'osservazione di cui trattasi - volta a ridefinire il dimensionamento ed il mix funzionale dell'area di trasformazione TR 03b (Villa Costanza), prevedendo 3.000 mq di Sul per attività commerciali al dettaglio (dei quali 2.000 destinati alla realizzazione di una media struttura di vendita con Sv di mq 1.500), e 2.000 mq di Sul per attività turistico-ricettive (specificatamente mirate alla realizzazione di residenze collettive speciali convenzionate per studenti e/o per anziani) - il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- appare meritevole di accoglimento la richiesta di rettifica del perimetro dell'area di trasformazione al fine di escludere la piccola fascia di terreno espropriata dalla Soc. Autostrade per la realizzazione del parcheggio scambiatore;
- da verifiche effettuate dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, non sussistono refusi nell'identificazione catastale delle aree destinate a sedi stradali;
- riguardo al mix funzionale proposto per l'area di trasformazione TR 03b (Villa Costanza) si ritiene qualitativamente appropriata una ridefinizione dei dimensionamenti come di seguito specificato:
 - a) mq 2.000 di Sul per attività turistico-ricettive (indicativamente mirate alla realizzazione di residenze collettive speciali convenzionate per studenti e/o per anziani);
 - b) mq 1.500 di Sul di nuova edificazione per attività commerciali al dettaglio (medie strutture di vendita, con Sv massima complessiva di mq 1.000) e/o per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico;
 - c) mq 1.000 di nuova edificazione per attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo) e/o per attività private di servizio (come definite dall'art. 6 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle norme per l'Attuazione del Piano Operativo), eventualmente destinabili anche ad attività turistico-ricettive in aggiunta al dimensionamento di cui alla lettera a), ma solo in caso di realizzazione di un'unica struttura alberghiera o di un'unica residenza collettiva speciale con 3.000 mq di Sul.

In considerazione di quanto sopra, oltre alla modifica della disciplina contenuta nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' relativa all'area di trasformazione TR 03b - da assoggettarsi al contributo straordinario previsto dall'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. - si rende necessario procedere alla preventiva modifica dei dimensionamenti dell'U.T.O.E. n. 3 (Vingone), rispetto a quanto previsto dal Piano Strutturale con la Variante adottata con Deliberazione C.C. n. 77 del 10.07.2018 (2.000 mq aggiuntivi di Sul per nuovi insediamenti turistico-ricettivi, a fronte del minor prelievo di mq 2.000 di Sul per nuovi insediamenti residenziali).

Nei termini e nei limiti sopra specificati l'osservazione di cui trattasi è pertanto da ritenersi MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO.

Osservazione n° 52

prot. n. 46987 del 20.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 53 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica riguardo all'osservazione di cui trattasi - volta a consentire l'ampliamento dello stabilimento produttivo previsto dal Piano Operativo adottato per l'area di riqualificazione RQ 09f (1.000 mq di Sul) non in sopraelevazione bensì sul lato sud di Via del Confine, con possibile collegamento a ponte con il fabbricato produttivo esistente - il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- l'area proposta dall'osservante per l'intervento di ampliamento rientra nelle 'aree con pericolosità da alluvione elevata' (P3) identificate dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) del Distretto Appennino Settentrionale e nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti individuate ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di rischio di alluvioni. Ai sensi dell'art. 11, comma 1, della L.R. 41/2018, l'intervento prospettato risulta pertanto ammissibile solo *"a condizione che sia realizzata almeno una delle opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a) o b)"* della medesima L.R. 41/2018, ovvero:

"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".

In ordine alla definizione di *"opere idrauliche"* e di *"opere di sopraelevazione"* si richiamano le specificazioni contenute nell'art. 2 della L.R. 41/2018.

L'ipotesi proposta pertanto potrà essere contemplata dalla 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' riferita all'area di riqualificazione RQ 09f solo come soluzione alternativa, praticabile solo nel rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico disciplinate dalla normativa regionale, sopra richiamate.

Si segnala in ogni caso che, ove l'intervento proposto risultasse idraulicamente ammissibile, la maggior occupazione di suolo potrebbe comportare difficoltà nel reperimento delle dotazioni di parcheggio pertinenziale per la sosta stanziale.

Nei termini e nei limiti sopra specificati l'osservazione di cui trattasi è dunque da ritenersi MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO.

Osservazione n° 53

prot. n. 46995 del 20.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 54 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi - volta a modificare nelle cartografie di livello A del Piano Operativo il tracciato del percorso pedo-ciclabile che attraversa l'area di riqualificazione RQ 05c (Via Baccio di Montelupo), ovvero, in subordine, a rinviarne la definizione in sede di approvazione del Progetto Unitario convenzionato da parte del Consiglio Comunale, comprendendo la relativa superficie negli 800 mq di aree da cedere gratuitamente all'Amm./ne Comunale - MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO, nei termini di seguito specificati:

- fermo restando che il collegamento pedo-ciclabile di cui trattasi riveste rilevanza strategica per la qualificazione dello spazio pubblico nel quartiere di Casellina, appare tuttavia ragionevole stabilire che la specifica collocazione del tracciato, per la parte ricadente all'interno dell'area di riqualificazione RQ 05c, sia definita in sede di predisposizione e di approvazione del relativo Progetto Unitario convenzionato da parte del Consiglio Comunale, comprendendo la superficie del percorso pedo-ciclabile negli 800 mq di aree da cedere gratuitamente all'Amm./ne Comunale. A tal fine si rende pertanto necessario rettificare gli elaborati di livello A del Piano Operativo adottato ed integrare la disciplina della 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' relativa all'area di riqualificazione RQ 05c;
- non appare in ogni caso condivisibile l'ipotesi prospettata dall'osservante di subordinare la realizzazione del percorso pedo-ciclabile all'esproprio della residua porzione, esterna al perimetro dell'area di riqualificazione RQ 05c, costituendo all'interno della medesima una servitù di uso pubblico per vantaggio futuro.

Nella circostanza è altresì opportuno integrare la disciplina dell'art. 88 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, specificando che i tracciati dei percorsi ciclabili che attraversano le aree di trasformazione (TR) o di riqualificazione (RQ) sono definiti dai rispettivi Piani Attuativi o Progetti Unitari convenzionati laddove non espressamente graficizzati nelle cartografie di livello A del Piano Operativo.

Osservazione n° 54

prot. n. 47000 del 20.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 55 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Per quanto riguarda il Piano Operativo, come evidenziato nel contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione in esame - riferita ai livelli di pericolosità idraulica del lotto - **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**, in quanto **NON PERINENTE** con i contenuti dello strumento medesimo.

Al riguardo si rinvia alle controdeduzioni formulate con riferimento ai contenuti della Variante al Piano Strutturale adottata dal Consiglio Comunale con Deliberazione C.C. n. 77 del 10.07.2018.

Osservazione n° 55

prot. n. 47118 del 20.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 56 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione proposta dell'osservante - volta alla realizzazione di un parcheggio annesso all'impianto di distribuzione dei carburanti in una porzione di terreno di circa mq 645 posta sul retro del medesimo (lato torrente Pesa) - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, in quanto la porzione di terreno indicata è interessata in misura significativa dal perimetro delle aree finalizzate alla realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno (casse di espansione del torrente Pesa identificate dal Piano di Bacino come "Aree A", sottoposte al vincolo di inedificabilità prescritto dalla norma n. 2 del D.P.C.M. 05.11.1999).

Preme altresì evidenziare che la porzione di terreno oggetto dell'osservazione ricade all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, individuato dal Piano Strutturale in conformità con la L.R. 65/2014 e con il P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale. A tale riguardo si ricorda il dichiarato intento dell'Amm./ne Comunale di non introdurre nel Piano Operativo previsioni comportanti procedimenti di copianificazione ex art. 25 della L.R. n. 65/2014, non essendo il parcheggio proposto certamente *"finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive"*.

Osservazione n° 56

prot. n. 47120 del 20.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 58 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica riguardo all'osservazione di cui trattasi - volta a ridefinire lo 'schema planimetrico di riferimento' contenuto nella scheda normativa e di indirizzo progettuale relativa all'area di trasformazione TR 02a (Via Makarenko) - il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- a) per l'esatta individuazione della porzione del lotto in condizioni di pericolosità idraulica I.4, riferita ad eventi alluvionali con tempo di ritorno trentennale ($Tr=30$) - perimetrazione evidenziata nella tav. Fi 10 del Piano Strutturale, elaborata su base aerofotogrammetrica (C.T.R. in scala 1: 10.000) - dovrà farsi riferimento al rilievo topografico dell'area e non alla cartografia elaborata su base catastale;
- b) gli 'schemi planimetrici di riferimento' contenuti nelle schede normative e di indirizzo progettuale riferite ad alcune aree di trasformazione (TR) o di riqualificazione (RQ) previste dal Piano Operativo hanno natura indicativa e non prescrittiva, assumendo, in altri termini, valenza di indirizzo progettuale al quale la soluzione proposta dal soggetto attuatore deve rispondere in termini di coerenza sostanziale, fatta comunque salva la possibilità di proporre ipotesi alternative che risultino migliorative dal punto di vista qualitativo (sia in termini urbanistici che architettonici), e che garantiscano comunque il rispetto di tutti i parametri quantitativi previsti nella scheda normativa.

Per quanto sopra specificato non si ritiene necessario modificare lo 'schema planimetrico di riferimento' contenuto nella scheda normativa e di indirizzo progettuale relativa all'area di trasformazione TR 02a.

Nella circostanza appare comunque opportuno inserire anche nella scheda di cui trattasi la specificazione di cui alla lettera b), in analogia a quanto specificato in altre schede dell'Allegato 'A' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.

Nei termini sopra specificati l'osservazione è da ritenersi pertanto **MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO**.

Osservazione n° 57

prot. n. 47123 del 20.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 59 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica riguardo all'osservazione di cui trattasi - correlata all'osservazione n. 11 riferita ai contenuti del Piano Strutturale e volta all'inserimento nel Piano Operativo di una nuova area di trasformazione con mq 1.500 di superficie utile lorda (Sul) con destinazione residenziale - il Consiglio Comunale, richiamate le controdeduzioni formulate con riferimento alla predetta osservazione n. 11 (prot. n. 47119 del 20.09.2018), specifica quanto segue:

- l'area di trasformazione proposta ricade per la quasi totalità all'esterno della perimetrazione del territorio urbanizzato definita dalla Variante al Piano Strutturale adottata dal Consiglio Comunale con Deliberazione C.C. n. 77 del 10.07.2018, nel rispetto delle disposizioni della L.R. 65/2014 e dei criteri dettati dal P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale. Ai sensi dell'art. 4, comma 2, della L.R. 65/2014 "*non sono comunque consentite nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato*";
- la piccola porzione dell'area di trasformazione proposta all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ricade comunque in un ambito territoriale con battente idraulico per eventi con tempo di ritorno duecentennale (Tr=200) superiori a ml 2,00 (vedi tav. Fi 6 del quadro conoscitivo del Piano Strutturale);
- alla luce delle previsioni residenziali recepite dal Piano Operativo dal previgente Regolamento Urbanistico (TR 09d*, TR 09h*, RQ 09a*, RQ 09e), non sussistono al momento nella zona di S. Giuliano a Settimo ulteriori esigenze di nuova edificazione residenziale;
- è dichiarato intento dell'Amm./ne Comunale - per il quinquennio 2018-2023 - di ridurre il dimensionamento complessivo prelevato dal Piano Strutturale per nuova edificazione residenziale rispetto al quantitativo totale prelevato nella precedente programmazione quinquennale.

Per quanto sopra specificato l'osservazione di cui trattasi è da ritenersi pertanto NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO.

Osservazione n° 58

prot. n. 47124 del 20.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 60 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica riguardo all'osservazione di cui trattasi - volta a ridurre la porzione di area pertinenziale della 'Villa Fantechi' identificata dal Piano Operativo come "*verde privato soggetto a tutela nel territorio urbanizzato*", in conformità con i contenuti statuari del Piano Strutturale, al fine di consentire la realizzazione di una piscina o altra attrezzatura pertinenziale privata consimile per lo sport - il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- indipendentemente dall'epoca di realizzazione (o di ripristino) delle attuali sistemazioni a verde di corredo alla 'Villa Fantechi', appare corretta e meritevole di conferma - per qualità complessiva degli assetti vegetazionali e degli arredi - l'identificazione, da parte del Piano Strutturale, dell'intera area pertinenziale come 'componente identitaria del patrimonio territoriale' (con conseguente individuazione della medesima come "*verde privato soggetto a tutela nel territorio urbanizzato*" nella disciplina dei suoli del Piano Operativo);
- ferme restando le disposizioni di tutela disposte dagli artt. 118 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, appare tuttavia ragionevole consentire nelle aree identificate come "*verde privato soggetto a tutela nel territorio urbanizzato*" - ad esclusione di quelle qualificate come "*parchi storici e giardini formali*" ai sensi dell'art. 58 - la realizzazione una piscina (o altra attrezzatura pertinenziale privata consimile per lo sport) a servizio di attività turistico-ricettive. Restano comunque salve e prevalenti le disposizioni di tutela dettate, secondo i casi, dagli artt. 57 e 61 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.

Nei termini sopra specificati l'osservazione di cui trattasi è pertanto da ritenersi MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO.

Incidentalmente preme precisare che - contrariamente a quanto affermato nell'osservazione - la disciplina dei suoli del Regolamento Urbanistico non è decaduta in data 08.07.2018, trattandosi di contenuti pianificatori afferenti alla "*gestione degli insediamenti esistenti*", come tali validi a tempo indeterminato per espressa indicazione della legge regionale (fatte salve ovviamente le modifiche eventualmente apportate dal Piano Operativo).

Osservazione n° 59

prot. n. 47125 del 20.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 61 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica riguardo all'osservazione di cui trattasi - erroneamente proposta con riferimento alla Variante al Piano Strutturale, ma bensì volta a modificare la disciplina contenuta nell'art. 134 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, al fine di consentire, nel territorio rurale, la realizzazione di una piscina pertinenziale autonoma per ogni unità immobiliare residenziale avente una superficie utile lorda (Sul) di almeno 300 mq ed una pertinenza edilizia di superficie non inferiore "ad almeno dieci volte quella della Sul abitabile" dell'unità immobiliare medesima - il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- la proposta dell'osservante, riferibile a casistiche circoscritte, non appare suscettibile di modificare sostanzialmente la *ratio* della disciplina contenuta nell'art. 134 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo - recepita da quella a suo tempo definita dal Regolamento Urbanistico - tesa a prevenire un'eccessiva proliferazione di piscine ed altre opere pertinenziali private consimili in zone di elevato valore paesaggistico-ambientale, quali gli ambiti territoriali collinari, nei quali si registra frequentemente la presenza di complessi edilizi comprendenti numerose unità immobiliari.

Il punto 2 dell'art. 134 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo andrà quindi integrato con il capoverso sottolineato di seguito riportato:

"2. E' consentita la realizzazione di una sola opera autonoma di corredo (piscina, o campo da tennis, o maneggio, o altra attrezzatura sportiva consimile ad uso privato) per ogni complesso edilizio unitario - ovvero per ogni edificio isolato se non facente parte di un complesso edilizio unitario - a prescindere dal numero di unità immobiliari esistenti o derivanti da eventuali frazionamenti.

Una seconda opera autonoma di corredo è consentita solo nel caso di complessi edilizi unitari il cui volume (V) totale risulti superiore a mc 3.000.

Sono da considerarsi 'complessi edilizi unitari':

- *i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui di origine sincronica e/o legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati;*
- *i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui, anche di origine diacronica e/o non legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati, ma con evidenti relazioni sotto il profilo insediativo e/o paesaggistico.*

In ipotesi di pluralità di proprietari, è richiesto esplicito atto di assenso da parte di tutti gli aventi titolo.

In deroga a quanto sopra stabilito, anche in presenza, nel complesso edilizio unitario, di opere autonome di corredo, è comunque consentita la realizzazione di ulteriori opere autonome di corredo, purché afferenti a unità immobiliari non già provviste di dette opere ed aventi una superficie utile lorda (Sul) di almeno 300 mq, dotate di pertinenza edilizia di uso esclusivo di superficie non inferiore a 10 volte la Sul dell'unità immobiliare medesima."

Nei termini sopra specificati l'osservazione di cui trattasi è da ritenersi pertanto MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO.

Incidentalmente preme precisare che - contrariamente a quanto affermato nell'osservazione - la disciplina dei suoli del Regolamento Urbanistico non è decaduta in data 08.07.2018, trattandosi di contenuti pianificatori afferenti alla "gestione degli insediamenti esistenti", come tali validi a tempo indeterminato per espressa indicazione della legge regionale (fatte salve ovviamente le modifiche eventualmente apportate dal Piano Operativo).

Osservazione n° 60

prot. n. 47145 del 20.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 62 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica riguardo all'osservazione di cui trattasi - volta a consentire la costruzione di un fabbricato produttivo per lo stoccaggio dei materiali nell'area di proprietà, destinata dal Piano Operativo adottato a verde pubblico di progetto - il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- l'area proposta per l'intervento di nuova costruzione rientra nelle 'aree con pericolosità da alluvione elevata' (P3) identificate dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) del Distretto Appennino Settentrionale. Pertanto l'intervento prospettato sarebbe in ipotesi ammissibile solo in caso di rettifica delle cartografie del P.G.R.A. conseguenti ad indagini di maggior dettaglio che accertino, eventualmente, un minor livello di pericolosità idraulica per la porzione di terreno indicata.

Anche nel caso in cui tale ipotesi si concretizzasse occorre comunque evidenziare che:

- il contesto di riferimento risulta già allo stato carente di dotazioni di parcheggio pubblico e di verde pubblico a servizio delle attività produttive presenti in zona;
- è dichiarato intento dell'Amm./ne Comunale - per il quinquennio 2018-2023 - di ridurre il dimensionamento complessivo prelevato dal Piano Strutturale per nuovi insediamenti produttivi rispetto al quantitativo totale prelevato nella precedente programmazione quinquennale;
- alla luce delle previsioni contenute nel Piano Operativo adottato (in parte già presenti nel previgente Regolamento Urbanistico (aree TR 09c, TR 09c-bis, RQ 09d, RQ 09f), non sussistono al momento nella zona ulteriori esigenze di nuova edificazione per insediamenti produttivi.

Per quanto sopra specificato l'osservazione di cui trattasi è pertanto da ritenersi **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**.

Osservazione n° 61

prot. n. 47148 del 20.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 63 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica riguardo all'osservazione di cui trattasi - volta a consentire nell'area di proprietà, con accesso da Via Darwin, la costruzione di un fabbricato per attività commerciali o produttive, con indice di edificabilità ed altezze analoghe a quelle dei fabbricati vicini - il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- la porzione di terreno ricade nell'area nella quale il Piano Operativo adottato - recependo una previsione già contenuta nel Regolamento Urbanistico - colloca il futuro capolinea della Linea T1 della tramvia (con connesso polo di scambio intermodale). L'accoglimento parziale o totale dell'osservazione comprometterebbe la realizzazione di tale opera pubblica di rilevanza sovracomunale;
- alla luce delle previsioni contenute nel Piano Operativo adottato (in parte già presenti nel previgente Regolamento Urbanistico), non sussistono al momento nella zona ulteriori esigenze di nuova edificazione per insediamenti produttivi e/o commerciali. Al riguardo:
 - si ricorda che è dichiarato intento dell'Amm./ne Comunale - per il quinquennio 2018-2023 - di ridurre il dimensionamento complessivo prelevato dal Piano Strutturale per nuova edificazione produttiva rispetto al quantitativo totale prelevato nella precedente programmazione quinquennale;
 - si evidenzia, per quanto riguarda in particolare la programmazione di strutture commerciali, che all'interno dell'area di trasformazione TR 06b (ex C.D.R.), posta in adiacenza alla porzione di terreno oggetto di osservazione, è situata la previsione di due grandi strutture commerciali per complessivi mq 25.000 di superficie di vendita (Sv).

Per quanto sopra specificato l'osservazione di cui trattasi è da ritenersi pertanto **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**.

Osservazione n° 62

prot. n. 47153 del 20.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 64 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**, specificando quanto segue:

- trattasi di manufatto di origine abusiva (annesso agricolo di servizio alla casa colonica padronale), che, pur nell'attuale configurazione, risulta idoneo - sia per collocazione che per caratteristiche morfologiche e dimensionali (altezza ml 2,30 nel punto più basso) - per soli usi accessori e non per utilizzo residenziale autonomo, non ravvisandosi in alcun modo nel medesimo i caratteri identificativi tipici degli edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati (Classe 8).

Appare pertanto appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Piano Operativo adottato ('VS - volume secondario').

In ordine alla legittimità dello stato di fatto - anche con riferimento a quanto dichiarato negli atti abilitativi depositati presso l'Amm./ne Comunale circa l'utilizzazione del manufatto di cui trattasi (magazzino / deposito) - si ritiene opportuno trasmettere copia dell'osservazione alla Polizia Municipale e all'Ufficio Infrazioni Edilizie per le verifiche del caso.

Osservazione n° 63

prot. n. 47154 del 20.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 65 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**, specificando quanto segue:

- trattasi di manufatto di origine abusiva, costituente, per obiettive caratteristiche morfo-tipologiche e costruttive, consistenza qualitativamente incongrua rispetto ai caratteri connotativi del contesto territoriale di riferimento (fascia pedecollinare del territorio rurale). La prossimità ad una linea di elettrodotto ad alta tensione e la pericolosità idraulica del sito definita dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P3 - pericolosità da alluvione elevata) lo rendono a maggior ragione inidoneo ad utilizzazioni che comportino la permanenza continuativa di persone.

Appare pertanto appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico ('TL - edifici e manufatti a trasformabilità limitata'), correttamente recepita dal Piano Operativo adottato.

Osservazione n° 64

prot. n. 47156 del 20.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 66 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi - volta ad eliminare la previsione di parcheggio pubblico a servizio dell'abitato di Rinaldi ricadente su una porzione del terreno di sua proprietà, nel quale è presente un oliveto - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando che, come indicato nell'elaborato di Piano Operativo riferito ai vincoli preordinati all'esproprio, la previsione è finalizzata al potenziamento delle dotazioni di parcheggio pubblico a servizio dell'abitato di Rinaldi, nell'intento di dare risposta alle rilevanti problematiche di sosta veicolare più volte segnalate dai cittadini residenti e nel contempo contribuire all'incremento degli standard urbanistici a fronte del deficit rilevato in sede di formazione della variante al Piano Strutturale adottata dal Consiglio Comunale con Deliberazione C.C. n. 77 del 10.07.2018.

Il Consiglio Comunale evidenzia altresì:

- che la previsione contenuta nel Piano Operativo adottato corrisponde alla perimetrazione già definita dal Regolamento Urbanistico 2013, derivante dal parziale accoglimento di un'osservazione proposta dall'interessato, in conseguenza della quale la quasi totalità dell'area di proprietà del medesimo era stata scorporata dalla previsione di parcheggio pubblico;
- che, in ordine ai profili di compatibilità paesaggistico-ambientale, non sussiste nella disciplina del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, alcuna direttiva o prescrizione d'uso ostativa alla realizzazione del parcheggio pubblico di cui trattasi;
- che in ordine alla richiesta dell'osservante di provvedere all'eliminazione della particella 294 del Foglio 14 (catasto fabbricati) dall'elaborato relativo ai vincoli preordinati all'esproprio, *"evidentemente inserita per mero errore materiale"*, i competenti uffici hanno già provveduto in sede di pubblicazione del relativo avviso.

Osservazione n° 65

prot. n. 47165 del 20.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 67 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica riguardo all'osservazione di cui trattasi - volta alla riproposizione nel Piano Operativo delle previsioni edificatorie relative all'area di trasformazione TR 09i (2.000 mq di Sul per nuovi insediamenti produttivi), già presenti nel previgente Regolamento Urbanistico e non confermate dallo strumento operativo adottato - il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- nel quinquennio trascorso non si è registrata da parte degli aventi titolo alcuna concreta iniziativa volta alla realizzazione delle previsioni edificatorie relative all'area di trasformazione TR 09i;
- è dichiarato intento dell'Amm./ne Comunale - per il quinquennio 2018-2023 - di ridurre il dimensionamento complessivo prelevato dal Piano Strutturale per nuovi insediamenti produttivi rispetto al quantitativo totale prelevato nella precedente programmazione quinquennale;
- alla luce delle previsioni contenute nel Piano Operativo adottato (in parte già presenti nel previgente Regolamento Urbanistico (aree TR 09c, TR 09c-bis, RQ 09d, RQ 09f), non sussistono al momento nella zona ulteriori esigenze di nuova edificazione per insediamenti produttivi.

Per quanto sopra specificato l'osservazione di cui trattasi è pertanto da ritenersi **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**.

Osservazione n° 66

prot. n. 47166 del 20.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 68 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica riguardo all'osservazione di cui trattasi - volta al ripristino della disciplina riferita all'area di trasformazione TR 09c contenuta nel previgente Regolamento Urbanistico, in luogo di quella prevista dal Piano Operativo adottato, in particolare al fine di prevedere *"una disciplina introduttiva dell'obbligo di realizzare standard di verde e parcheggio pubblici, correlati all'edificazione"*, utilmente perseguibile *"senza compressione del diritto di proprietà, fino alla sua perdita a seguito di ablazione"* - il Consiglio Comunale evidenzia che nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' relativa all'area di trasformazione TR 09c è stabilito quanto segue:

"La/e convenzione/i atta/e a regolamentare le realizzazioni previste nell'area di trasformazione, alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia degli atti abilitativi:

- *disciplina/no il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni di terreno specificate nella presente scheda;*
- *individua/no le opere e gli interventi pubblici e/o di interesse pubblico obbligatori con le relative forme di garanzia (ferme restando in ogni caso le vigenti norme in materia di scomputo degli oneri di urbanizzazione);*
- *stabilisce/ono le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione dei parcheggi, delle aree verdi, etc.*
- *(...)"*

Ed inoltre, per quanto riguarda l'Unità di Intervento n. 2, comprendente l'area di proprietà della Società osservante:

"La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata:

- a) *alla contestuale realizzazione:*
 - *del tratto di strada frontistante l'U.I. (ivi compresa la copertura delle indennità di esproprio per le porzioni di terreno da acquisire per completare la strada e per garantire, ove necessario, l'accesso alla U.I.);*
 - *dei parcheggi pubblici e del verde pubblico previsti dal Piano Operativo su terreni di proprietà (Fg. 5, part. 155) e all'interno della attigua part. 181 (ivi compresa la copertura della relativa indennità di esproprio);*
- b) *alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni di terreno di proprietà di cui alla lett. a)."*

Come si può notare, il ricorso al procedimento espropriativo - paventato dalla Società osservante - costituisce un'opzione meramente residuale, verosimilmente esperibile solo in caso di inerzia dei soggetti attuatori dell'area di trasformazione e limitatamente alla realizzazione del tratto di strada di interconnessione tra Via Michelassi e Via delle Fonti.

Nella circostanza preme segnalare che, per mero errore materiale, non risulta riportata negli estratti cartografici contenuti nell'Allegato 'A' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo l'identificazione delle tre Unità di Intervento nelle quali è suddivisa l'area di trasformazione TR 09c, per cui si rende necessario procedere alla relativa integrazione.

Per quanto riguarda il dimensionamento dell'area di trasformazione TR 09c previsto dal Piano Operativo (5.500 mq complessivi di Sul per nuovi insediamenti produttivi, in luogo degli 8.000 mq previsti dal previgente Regolamento Urbanistico) il Consiglio Comunale ritiene la nuova previsione ben calibrata ai fini degli assetti planivolumetrici e meritevole di conferma, evidenziando altresì che:

- è dichiarato intento dell'Amm./ne Comunale - per il quinquennio 2018-2023 - di ridurre il dimensionamento complessivo prelevato dal Piano Strutturale per nuovi insediamenti produttivi rispetto al quantitativo totale prelevato nella precedente programmazione quinquennale;
- alla luce delle altre previsioni contenute nel Piano Operativo adottato (in parte già presenti nel previgente Regolamento Urbanistico (aree TR 09c-bis, RQ 09d, RQ 09f), non sussistono al momento nella zona ulteriori esigenze di nuova edificazione per insediamenti produttivi.

Per quanto sopra specificato l'osservazione di cui trattasi è da ritenersi pertanto NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO.

Osservazione n° 67

prot. n. 47167 del 20.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 69 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica riguardo all'osservazione di cui trattasi - volta alla riproposizione nel Piano Operativo dell'area di trasformazione TR 09a, con superficie fondiaria (Sf) ampliata di mq 12.000, finalizzata alla realizzazione di un corpo di fabbrica "ad alta automatizzazione" con 8.000 mq di superficie coperta (Sc) aggiuntiva - il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- l'edificabilità attribuita dal previgente Regolamento Urbanistico all'area di trasformazione TR 09a (mq 10.000 di Sul) risulta completamente esaurita in ragione del Progetto Unitario approvato con Deliberazione C.C. n. 45 del 24.03.2009 (convenzione urbanistica stipulata in data 14.02.2012) con interventi in avanzato stato di realizzazione;
- per tale motivo il Piano Operativo adottato contiene una disciplina ultrattiva volta a inibire per il quinquennio di validità dello strumento eventuali ampliamenti non correlati ad ulteriori prelievi dal Piano Strutturale. Ad ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario l'area assumerà, in analogia ad altri insediamenti consimili, la disciplina relativa agli "insediamenti produttivi di grande dimensione" (art. 117 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo);
- la superficie fondiaria (Sf) aggiuntiva proposta per l'area di trasformazione (nella quale insiste in parte l'ampliamento ipotizzato per il "corpo di fabbrica (c.d. torre) ad alta automatizzazione") ricade all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato definito dalla Variante al Piano Strutturale adottata dal Consiglio Comunale con Deliberazione C.C. n. 77 del 10.07.2018 nel rispetto delle disposizioni della L.R. 65/2014 e dei criteri dettati dal P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale;
- non essendo dimostrato - al di là delle generiche affermazioni contenute nell'osservazione - che l'ipotizzato "corpo di fabbrica (c.d. torre) ad alta automatizzazione" risulta indispensabile per il "mantenimento delle funzioni produttive" in loco - bensì solo per il (comprensibile, ma non sufficiente) "mantenimento di adeguati livelli competitivi ed occupazionali nel settore della grande distribuzione organizzata" - tale previsione potrebbe essere inserita nel Piano Operativo solo previo assenso della Regione Toscana e della Città Metropolitana espresso in sede di conferenza di copianificazione ex art. 25 della L.R. 65/2014. A tale riguardo si ricorda il dichiarato intento dell'Amm./ne Comunale di non introdurre nel Piano Operativo previsioni comportanti procedimenti di copianificazione. L'area di intervento, oltretutto, è interessata da un battente per eventi alluvionali con tempo di ritorno duecentennale (Tr=200) superiore a ml 2,00;
- è dichiarato intento dell'Amm./ne Comunale - per il quinquennio 2018-2023 - di ridurre il dimensionamento complessivo prelevato dal Piano Strutturale per nuovi insediamenti produttivi rispetto al quantitativo totale prelevato nella precedente programmazione quinquennale. L'incremento richiesto - per di più - eccede il residuo dimensionamento disponibile nell'U.T.O.E. n. 9 (Capannuccia / Viottolone) alla luce della variante al Piano Strutturale adottata con Deliberazione C.C. n. 77 del 10.07.2018;
- la disciplina (parzialmente) limitativa dei frazionamenti immobiliari contenuta nell'art. 117 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo è evidentemente finalizzata a limitare un'eccessiva proliferazione di piccole unità immobiliari negli "insediamenti produttivi di grande dimensione". Una tale dinamica potrebbe infatti impedire in prospettiva il possibile subentro di attività gestite da grandi imprese industriali, con ripercussioni negative su tutto il comparto produttivo scandiccese. A tale riguardo non risulta comprensibile né coerente la richiesta della Società osservante di rimuovere le limitazioni ai frazionamenti immobiliari disposte dal Piano Operativo, nel momento in cui la stessa Società manifesta invece l'esigenza di realizzare un ulteriore ampliamento del proprio insediamento.

Fermo restando quanto sopra indicato, per contemperare la coerenza dei contenuti del Piano Operativo (ed il corretto iter di formazione dello strumento) con le esigenze manifestate dalla Società osservante - anche nell'interesse di altre aziende presenti sul territorio con stabilimenti identificati come "insediamenti produttivi

di grande dimensione” - si ritiene opportuno modificare il punto 4, lett. d), dell’art 117 delle Norme per l’Attuazione del Piano Operativo come segue:

“4. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III, IV e VI delle presenti norme, sono ammessi, in aggiunta alle disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo VII Capo III in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici e/o complessi edilizi, gli interventi urbanistico-edilizi di seguito elencati. Per tali interventi è prescritto il rispetto delle condizioni e dei parametri di cui ai successivi punti 5 e 6:

(...)

d) modifiche della sagoma in aderenza e/o in sopraelevazione per la realizzazione di magazzini a gestione automatizzata o per altre esigenze funzionali, con incremento di superficie utile lorda (Sul) non superiore al 10% della Sul legittimamente esistente alla data di adozione del Piano Operativo;”

Ed inoltre, nella fattispecie, riformulare parzialmente la disciplina ultrattiva della scheda riferita all’area di trasformazione TR 09a contenuta nell’Allegato ‘A’ alle Norme per l’Attuazione del Piano Operativo, come segue:

“Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti del Progetto Unitario, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:

- parcheggi pubblici ed eventuali spazi verdi di corredo: aree ad edificazione speciale per standard ‘esistenti’ (art. 86);*
- area di sedime e spazi di pertinenza del complesso edilizio: insediamenti produttivi di grande dimensione (art. 117);*
- edifici a prevalente od esclusiva destinazione industriale o artigianale: Classe 12. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all’art. 105;*
- edifici a prevalente od esclusiva destinazione direzionale o terziaria: Classe 9. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all’art. 102, a condizione che non comportino incrementi di volume (V) e/o di superficie utile lorda (Sul);*
- volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all’art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).”*

Nei limiti sopra specificati l’osservazione di cui trattasi è da ritenersi pertanto MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO.

Preme infine specificare - con riferimento a determinate annotazioni critiche che accompagnano l’osservazione - che la facoltà di definire i livelli di edificabilità di specifiche porzioni di territorio e/o di dettare la disciplina di trasformazione del patrimonio edilizio esistente (ed i relativi eventuali limiti) in funzione dell’interesse pubblico e/o generale, è prerogativa esclusiva del Consiglio Comunale, e non può certo essere ritenuta insita nelle facoltà riservate ai proprietari di singoli immobili, ancorché più o meno plausibilmente motivate da esigenze di competitività aziendale e/o di mantenimento dei livelli occupazionali.

Osservazione n° 68

prot. n. 47188 del 20.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 70 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica riguardo all'osservazione di cui trattasi - che richiama la mozione approvata dal Consiglio Comunale in data 16.02.2017 la quale, con riferimento ai c.d. "luoghi del commiato", sollecitava il Sindaco e la Giunta a ricercare in sede di formazione del Piano Operativo *"dei luoghi preposti per lo svolgimento di un servizio così delicato, che fossero idonei sia per la popolazione residente che per i dolenti dei defunti"* - il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- indipendentemente da valutazioni di merito in ordine alle finalità sottese all'osservazione proposta, la realizzazione di *"luoghi del commiato"* da parte di soggetti privati - siano essi ricavati da interventi edilizi su edifici esistenti, sia realizzando *ex novo* strutture edilizie specificamente adibite a tale funzione - è riconducibile come destinazione d'uso alle *"attività private di servizio"*, a loro volta inquadrata, ai sensi dell'art. 99 della L.R. 65/2014 e s.m.i., nella categoria funzionale *"direzionale e di servizio"*;
- le più recenti riforme del D.P.R. 380/2001 - ed in particolare l'art 23-ter (introdotto dall'art. 17, comma 1, lett. n, della legge n. 164/2014) - sono tese a comprimere al massimo le possibilità del pianificatore comunale di disciplinare dettagliatamente le destinazioni d'uso, rendendo pressoché impraticabile la formulazione di una disciplina urbanistica che faccia riferimento a singoli tipi di attività e/o forme di utilizzazione. Nel Piano Operativo, in altri termini, possono al massimo distinguersi le *"attività direzionali"* dalle *"attività private di servizio"* - fermo restando che il mutamento dall'una all'altra destinazione non è considerato dalla legge statale e regionale *"urbanisticamente rilevante"* - ma non si può scendere in ulteriori dettagli, se non per indicare (motivatamente) gli specifici casi nei quali inibire il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale (es: non consentire il passaggio da *"direzionale"* a *"di servizio"*, o viceversa), tenuto conto che diversamente tale mutamento è da considerarsi, per legge, *"sempre consentito"*;
- in un quadro normativo quale quello sopra descritto non risulta dunque plausibile l'ipotesi di dettare con il Piano Operativo una disciplina finalizzata ad escludere per i soggetti privati la possibilità di dar corso alla realizzazione dei c.d. "luoghi del commiato" nei nuclei densamente abitati, come ipotizza la mozione approvata nel febbraio 2017 dal Consiglio Comunale, salvo escludere *tout court* dalle aree urbane le attività direzionali e/o le attività private di servizio, il che è evidentemente improponibile. Altrettanto impraticabile, per lo stesso motivo, risulta l'ipotesi di individuare nel Piano Operativo singoli edifici o lotti privati da destinarsi specificamente alla realizzazione di "luoghi del commiato", vietandoli al contempo in tutte le parti del territorio comunale dove sono invece generalmente consentite le "attività private di servizio".

Con riferimento ai contenuti del Piano Operativo - come specificato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica - l'osservazione è da ritenersi pertanto NON PERTINENTE.

Nel merito della proposta il Consiglio Comunale ritiene comunque doveroso un approfondimento delle tematiche segnalate ai fini della definizione di specifiche disposizioni di rango regolamentare. A tale riguardo non appare peraltro il Regolamento Edilizio - come segnalato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica - lo strumento più appropriato per disciplinare i requisiti, le caratteristiche e/o le condizioni per la localizzazione delle strutture di cui trattasi. Tali disposizioni dovranno semmai trovare idonea collocazione nella pertinente disciplina di settore, ovverosia nel Regolamento Comunale di Polizia Mortuaria.

Osservazione n° 69

prot. n. 47243 del 20.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 71 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- indipendentemente dagli interventi di trasformazione abusivamente realizzati e legittimati mediante provvedimenti di sanatoria straordinaria, le porzioni del complesso immobiliare indicate nell'osservazione costituiscono corpi di fabbrica laterali, obiettivamente di minor pregio rispetto al corpo centrale della 'Villa Passerini', chiaramente emergente per caratteristiche architettoniche e qualificazione formale.

Per tali porzioni appare pertanto opportuno rettificare la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico (Classe 1), recepita dal Piano Operativo adottato, e riclassificare le medesime come "Classe 2 - Edifici o complessi edilizi di alto valore storico-architettonico".

Incidentalmente preme precisare che - contrariamente a quanto affermato nell'osservazione - la disciplina del patrimonio edilizio esistente contenuta nel Regolamento Urbanistico non è decaduta in data 08.07.2018, trattandosi di contenuti pianificatori afferenti alla "*gestione degli insediamenti esistenti*", come tali validi a tempo indeterminato per espressa indicazione della legge regionale (fatte salve ovviamente le modifiche eventualmente apportate dal Piano Operativo).

Osservazione n° 70

prot. n. 47259 del 20.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 72 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica riguardo all'osservazione di cui trattasi - volta alla modifica della disciplina riferita all'area di riqualificazione RQ 07b (Ex Centro Servizi del Ministero delle Finanze), finalizzata: a) all'eliminazione dell'obbligo di versare all'Amm.ne Comunale il 15% del prezzo di vendita in caso di alienazione del complesso edilizio a privati, o, in subordine, all'applicazione di tale obbligo solo in caso di destinazione d'uso turistico-ricettiva o commerciale del complesso; b) ad assoggettare la realizzazione della previsione a semplice Progetto Unitario convenzionato in caso di realizzazione di medie strutture di vendita senza demolizione e ricostruzione totale del complesso edilizio, e in ipotesi eliminare comunque la necessità di previo Piano Attuativo anche in caso di totale demolizione e ricostruzione del complesso medesimo; c) all'eliminazione dell'obbligo di corrispondere oneri per nuova costruzione in caso di destinazione del complesso ad attività di interesse privato - il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- a) per quanto riguarda l'obbligo per la Società avente titolo - in caso di alienazione del complesso edilizio - di corrispondere all'Amm.ne Comunale una somma pari al 15% del prezzo di vendita dell'immobile, si richiama il Protocollo d'Intesa sottoscritto dal Ministero delle Finanze e dal Comune di Scandicci in data 05.08.2003. In esso si prevedeva tra l'altro la modifica della disciplina urbanistica riferita all'area in questione *"ai fini del cambiamento di destinazione d'uso dell'immobile, tale da consentire l'insediamento di funzioni di elevato pregio, quali attività direzionali e/o produttive e/o turistico-ricettive"* e si specificava che *"la quota spettante al Comune di Scandicci per effetto delle operazioni di valorizzazione è pari al 15% calcolato sul valore dell'immobile determinato come base d'asta dello stesso ai fini della sua successiva vendita"*. A tale riguardo si evidenzia che la disciplina relativa al complesso edilizio contenuta nel Piano Operativo adottato - a conferma di quanto già previsto dal previgente Regolamento Urbanistico - è già di per sé suscettibile di determinare una valorizzazione dell'immobile, ove raffrontata con la previsione del P.R.G.C. vigente all'epoca di sottoscrizione del Protocollo d'Intesa, che non consentiva l'utilizzazione dell'immobile per attività di interesse privato. Sin dall'adozione del secondo Regolamento Urbanistico (febbraio 2012) l'Amm.ne Comunale ha quindi tenuto fede, per parte sua, all'impegno sottoscritto in sede di Protocollo d'Intesa - come peraltro a suo tempo espressamente richiesto anche dai soggetti divenuti successivamente proprietari del complesso immobiliare - ed ha nel contempo trasferito nella disciplina urbanistica relativa all'area di cui trattasi l'impegno assunto nel 2003 dal Ministero delle Finanze, il tutto in una forma esplicita e innegabilmente conoscibile da ogni avente causa del Ministero medesimo. La prescrizione di cui trattasi - attivabile peraltro, come specificato espressamente nella disciplina del Piano Operativo adottato, solo *"in caso di alienazione a privati del complesso immobiliare o di parte di esso"*, appare pertanto meritevole di conferma;
- b) in ordine agli aspetti procedurali, il ricorso al Progetto Unitario convenzionato appare in effetti appropriato in tutti i casi in cui non si preveda la totale demolizione e ricostruzione del complesso edilizio, restando invece doveroso il ricorso alla previa approvazione di un Piano Attuativo nei restanti casi, ivi compresa l'ipotesi - contemplata dalla 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' di cui trattasi - di realizzazione di nuovi corpi di fabbrica pur in assenza di incrementi di superficie utile lorda (Sul);
- c) per quanto riguarda infine l'obbligo, nella fattispecie, di corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del contributo per costo di costruzione dovuti per gli interventi di nuova edificazione - obbligo ricorrente in tutte le 'schede normative e di indirizzo progettuale' contenute nel Piano Operativo riferite alla dismissione di attrezzature pubbliche - basti rilevare che il semplice mutamento di destinazione d'uso di un immobile fino a quel momento adibito a servizi ed attività di interesse pubblico per convertirlo ad attività di interesse privato, determina evidentemente - a prescindere dalla categoria di intervento edilizio posta in essere (ed anche, in ipotesi, in assenza di opere edilizie) - un rilevante incremento di carico urbanistico, abbinato per di più ad una contestuale riduzione di dotazioni pubbliche. Trattasi, per di più, di immobili appartenenti al demanio pubblico che, per loro stessa natura - diversamente dalle costruzioni private - non sono mai stati assoggettati alla corresponsione di oneri di urbanizzazione e di

contributi per costo di costruzione. La stessa legge regionale, del resto, specifica che la corresponsione degli oneri di urbanizzazione deve correlarsi non ai diversi regimi amministrativi cui sono assoggettati gli interventi edilizi, quanto piuttosto all'effettivo *"incremento dei carichi urbanistici"*. In tal senso il ricorso ai riferimenti tabellari relativi alle costruzioni private (e non alle riconversioni di immobili pubblici) appare nella fattispecie inappropriato e non condivisibile, in quanto palesemente sproporzionato per difetto rispetto all'incremento di carico urbanistico concretamente prodotto dal mutamento della destinazione d'uso. La disposizione di cui trattasi appare quindi pienamente rispondente alla *ratio* sottesa alla normativa regionale vigente e come tale meritevole di conferma.

Nei termini e nei limiti sopra specificati l'osservazione di cui trattasi è da ritenersi pertanto nel complesso MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO.

Osservazione n° 71

prot. n. 47262 del 20.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 73 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica riguardo all'osservazione di cui trattasi - volta a reinserire nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale relativa all'area di trasformazione TR 06a (loc. 'Padule') la previsione di edificazione dell'edificio 'H' a suo tempo previsto dal Piano Particolareggiato approvato nel maggio 2004 e non riproposto dal Piano Operativo, il tutto con un dimensionamento di mq 3.120 di superficie utile lorda (Sul) - il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- le nuove previsioni del Piano Operativo finalizzate al completamento dell'area di trasformazione TR 06a appaiono ben calibrate dal punto di vista del dimensionamento - sensibilmente ridimensionato rispetto alle previgenti - e capaci di valorizzare maggiormente la peculiarità dell'assetto planivolumetrico a suo tempo previsto dal Piano Particolareggiato approvato nel maggio 2004, anche grazie allo stralcio delle previsioni relative agli edifici 'G' e 'H';
- l'eventuale accoglimento parziale o totale dell'osservazione determinerebbe una sensibile riduzione delle aree destinate a parcheggio pubblico in un contesto territoriale che necessita di adeguate dotazioni di standard urbanistici, in considerazione delle attività produttive già presenti e di quelle di previsione;
- è dichiarato intento dell'Amm./ne Comunale - per il quinquennio 2018-2023 - di ridurre il dimensionamento complessivo prelevato dal Piano Strutturale per nuova edificazione produttiva rispetto al quantitativo totale prelevato nella precedente programmazione quinquennale.

Per quanto sopra evidenziato l'osservazione di cui trattasi è da ritenersi pertanto **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**.

Osservazione n° 72

prot. n. 47317 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 74 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica riguardo all'osservazione di cui trattasi - volta ad incrementare la superficie utile lorda (Sul) per nuovi insediamenti residenziali consentita nell'area di riqualificazione RQ 08a, da 500 a 1.600 mq, ed a modificare il perimetro dell'area di riqualificazione medesima stralciando una porzione dell'edificato esistente contenente spazi commerciali al piano terreno e vani abitativi al primo piano, non necessitante (a detta degli osservanti) di interventi di riqualificazione - il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- alla luce degli interventi realizzati in attuazione del P.R.G.C. 1991 e delle precedenti programmazioni quinquennali non sussistono esigenze di ulteriori quantitativi di nuova edificazione residenziale nel quadrante territoriale considerato;
- è dichiarato intento dell'Amm./ne Comunale - per il quinquennio 2018-2023 - di ridurre il dimensionamento complessivo prelevato dal Piano Strutturale per nuova edificazione residenziale rispetto al quantitativo totale prelevato nella precedente programmazione quinquennale. L'incremento richiesto - per di più - eccede il residuo dimensionamento disponibile nell'U.T.O.E. n. 8 (Badia a Settimo / S. Colombano) alla luce della variante al Piano Strutturale adottata con Deliberazione C.C. n. 77 del 10.07.2018;
- per quanto riguarda *"la porzione di fabbricato commerciale e residenziale"* che gli osservanti chiedono di escludere dal perimetro dell'area di riqualificazione, trattasi di consistenza incongrua ricondotta dal Piano Operativo adottato alla casistica degli 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) disciplinati dall'art. 110 delle relative Norme per l'Attuazione, e che merita pertanto di essere ricompresa nel complessivo progetto di riqualificazione dell'area di cui trattasi.

Per quanto sopra specificato l'osservazione di cui trattasi è da ritenersi pertanto NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO.

Osservazione n° 73

prot. n. 47338 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 75 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi - volta a ridurre la perimetrazione dell'area di trasformazione TR 04d-bis (insistente su terreni di proprietà dell'osservante medesimo) al fine di mantenere ad uso privato la porzione dell'area pertinenziale dell'edificio di residenza nella quale insistono due piccoli manufatti in legno per uso accessorio (magazzino), con riduzione dell'area da cedere gratuitamente all'Amm./ne Comunale di circa mq 950 - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando che:

- laddove accolta, l'osservazione comporterebbe una sensibile riduzione della frontalità delle aree a destinazione pubblica poste sul lato nord di Viuzzo della Marzoppina;
- i due manufatti prefabbricati installati in forza di SCIA n. 976/2017 sono facilmente asportabili e ricollocabili in altra localizzazione all'interno dell'area di pertinenza delimitata dal Piano Operativo adottato.

Osservazione n° 74

prot. n. 47341 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 76 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi - volta a scorporare dal perimetro dell'area di riqualificazione TR 04d-bis la porzione di terreno nella quale è presente un pozzo artesiano di utilizzo privato, con riduzione di circa mq 1.000 dell'area da cedere gratuitamente all'Amm./ne Comunale - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando che:

- l'ampliamento dell'area privata di pertinenza dell'edificio residenziale al fine di inglobare il pozzo artesiano esistente, con conseguente riduzione di aree destinabili a spazi e attrezzature di interesse pubblico, non appare giustificato, ove si considerino i potenziali costi gravanti sugli osservanti per la realizzazione di un nuovo pozzo e la posa in opera di nuove tubazioni per l'approvvigionamento idrico, obiettivamente marginali a fronte della valorizzazione attribuita dal Piano Operativo adottato alle aree ricadenti all'interno del perimetro dell'area di trasformazione TR 04d-bis.

Osservazione n° 75

prot. n. 47342 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 77 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica riguardo all'osservazione di cui trattasi - volta all'inserimento di una previsione finalizzata alla realizzazione di un ampio parcheggio pubblico (300-400 posti auto circa) a servizio delle attività produttive presenti nella zona di Via delle Fonti, nonché all'eventuale integrazione della rete viaria locale mediante previsione di un collegamento stradale tra Via delle Fonti e Via del Parlamento Europeo in adiacenza all'argine del torrente Vingone - il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- l'inserimento di una nuova previsione di parcheggio pubblico in un contesto territoriale carente di posti auto a servizio delle attività produttive presenti in zona risulta sicuramente utile e opportuna. Si rende pertanto necessario nella fattispecie procedere alla modifica delle cartografie di livello A del Piano Operativo, nonché all'integrazione in via preliminare dell'elaborato denominato "*Aree con vincoli preordinati all'esproprio*", procedendo altresì all'invio di una comunicazione personale al proprietario dell'area interessata da tale previsione, costituente avviso di avvio del procedimento di apposizione di vincolo preordinato all'esproprio, ai sensi dell'art. 11, comma 2, della D.P.R. 327/2001 e s.m.i. Le eventuali osservazioni pervenute entro il termine di 30 giorni dal ricevimento di detta comunicazione, saranno controdedotte in sede di approvazione del Piano Operativo, determinando in via definitiva la disciplina urbanistica per l'area di cui trattasi;
- a fronte della cessione gratuita all'Amm./ne Comunale, da parte dei soggetti aventi titolo, della porzione di terreno necessaria per la realizzazione del parcheggio pubblico, si ritiene opportuno, in luogo dell'incremento di capacità edificatoria proposto dagli osservanti per l'area di riqualificazione RQ 07d, ampliare le opzioni progettuali consentite in detta area di riqualificazione, elevando da 9,00 a 13,00 ml l'altezza massima consentita.

Per quanto riguarda il collegamento stradale tra Via delle Fonti e Via del Parlamento Europeo, in adiacenza all'argine del torrente Vingone, l'ipotesi prospettata dagli osservanti, sicuramente funzionale sul piano teorico, appare in termini pratici di non facile realizzazione, incidendo potenzialmente in misura rilevante su numerose attività produttive presenti in loco. Tale ipotesi potrà eventualmente essere presa in considerazione in occasione di successive programmazioni quinquennali.

Nei termini e nei limiti sopra specificati l'osservazione di cui trattasi è da ritenersi pertanto MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO. Restano salve eventuali diverse determinazioni che potranno essere assunte in sede di definitiva approvazione del Piano Operativo riguardo alla previsione di parcheggio pubblico.

Osservazione n° 76

prot. n. 47343 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 78 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica riguardo all'osservazione di cui trattasi - volta a ridefinire il dimensionamento delle aree di trasformazione TR 04d, TR 04d-bis, TR 04d-ter, TR 04d-quater e TR 04f del Piano Operativo adottato, proponendo un incremento complessivo di superficie utile lorda (Sul) edificabile a fini residenziali di mq 2.800 - il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- il criterio perequativo citato nell'osservazione, con riferimento alla disciplina riferita all'area di trasformazione TR 04d contenuta nel previgente Regolamento Urbanistico, appare impropriamente invocato, in quanto nel Piano Operativo adottato la disciplina della perequazione urbanistica è circoscritta alla sola 'nuova' area di trasformazione TR 04d, mentre le altre aree di trasformazione citate nell'osservazione beneficiano di un'edificabilità espressa in valore assoluto e attribuita in via esclusiva ai rispettivi aventi titolo, facilitandone in modo evidente l'autonoma iniziativa a fini realizzativi. In ogni caso, ove si raffronti la Sul edificabile a fini residenziali a suo tempo attribuita pro-quota perequativa dal previgente Regolamento Urbanistico ai proprietari delle porzioni di terreno corrispondenti alle aree di trasformazione attualmente identificate con le sigle TR 04d-bis, TR 04d-ter e TR 04d-quater, si può riscontrare un oggettivo vantaggio a favore di questi ultimi, a fronte di un parziale ridimensionamento della Sul residenziale afferente alla 'residua' area di trasformazione TR 04d;
- in considerazione degli interventi previsti dal Piano Operativo adottato lungo l'asse della tramvia e nelle aree centrali della città, non sussistono al momento ulteriori esigenze di nuova edificazione residenziale nel quadrante territoriale considerato;
- è dichiarato intento dell'Amm./ne Comunale - per il quinquennio 2018-2023 - di ridurre il dimensionamento complessivo prelevato dal Piano Strutturale per nuova edificazione residenziale rispetto al quantitativo totale prelevato nella precedente programmazione quinquennale.

Per quanto sopra specificato l'osservazione di cui trattasi è da ritenersi pertanto **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**.

Osservazione n° 77

prot. n. 47345 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 79 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica riguardo all'osservazione di cui trattasi - volta all'inserimento nel Piano Operativo di una nuova area di completamento con destinazione d'uso residenziale in adiacenza all'argine del torrente Vingone e in posizione frontistante al deposito della tramvia, con attribuzione di una superficie utile lorda (Sul) edificabile di mq 300 - il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- in considerazione degli interventi previsti dal Piano Operativo adottato e delle specifiche caratteristiche del contesto di riferimento - con prevalente caratterizzazione produttiva/direzionale degli assetti insediativi - non sussistono in loco esigenze di nuova edificazione a fini residenziali;
- è dichiarato intento dell'Amm./ne Comunale - per il quinquennio 2018-2023 - di ridurre il dimensionamento complessivo prelevato dal Piano Strutturale per nuova edificazione residenziale rispetto al quantitativo totale prelevato nella precedente programmazione quinquennale.

Per quanto sopra specificato l'osservazione di cui trattasi è da ritenersi pertanto **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**.

Incidentalmente preme infine precisare che, contrariamente a quanto affermato nell'osservazione, la disciplina dei suoli del Regolamento Urbanistico non è decaduta in data 08.07.2018, trattandosi di contenuti pianificatori afferenti alla *"gestione degli insediamenti esistenti"*, come tali validi a tempo indeterminato per espressa indicazione della legge regionale (fatte salve ovviamente le modifiche eventualmente apportate dal Piano Operativo).

Osservazione n° 78

prot. n. 47346 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 80 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica riguardo all'osservazione di cui trattasi - volta all'inserimento nel Piano Operativo di una nuova area di riqualificazione comprendente un complesso colonico sito in adiacenza al deposito della tramvia, con attribuzione di superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva di mq 300 con destinazione d'uso residenziale - il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- in considerazione degli interventi previsti dal Piano Operativo adottato e delle specifiche caratteristiche del contesto di riferimento - con prevalente caratterizzazione produttiva/direzionale degli assetti insediativi - non sussistono in loco esigenze di nuova edificazione a fini residenziali;
- è dichiarato intento dell'Amm./ne Comunale - per il quinquennio 2018-2023 - di ridurre il dimensionamento complessivo prelevato dal Piano Strutturale per nuova edificazione residenziale rispetto al quantitativo totale prelevato nella precedente programmazione quinquennale;
- lo stato di degrado in cui versa il complesso immobiliare non è certamente imputabile alla disciplina urbanistica attribuita all'immobile (che non ne impedisce la ristrutturazione né tantomeno la manutenzione, e che appare appropriata e meritevole di conferma) bensì ad autonome scelte degli aventi titolo.

Per quanto sopra specificato l'osservazione di cui trattasi è da ritenersi pertanto **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**.

Incidentalmente, contrariamente a quanto affermato nell'osservazione, preme infine precisare che la disciplina del patrimonio edilizio esistente del Regolamento Urbanistico non è decaduta in data 08.07.2018, trattandosi di contenuti pianificatori afferenti alla "*gestione degli insediamenti esistenti*", come tali validi a tempo indeterminato per espressa indicazione della legge regionale (fatte salve ovviamente le modifiche eventualmente apportate dal Piano Operativo).

Osservazione n° 79

prot. n. 47347 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 81 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi - volta all'eliminazione della previsione di parcheggio pubblico di progetto localizzata in fregio a Via dei Pratonì, al fine di mantenere la stessa ad uso privato (disciplina dei suoli proposta: *"verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nel territorio urbanizzato"* / art. 119 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo) - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando che:

- con atto sottoscritto in data 10.02.1985 - correlato alla Concessione Edilizia n. 1700 del 05.03.1985 - l'avente titolo si era impegnato a realizzare il parcheggio pubblico ivi previsto ed a cedere gratuitamente l'area all'Amm./ne Comunale. A tale riguardo si ritiene opportuno inoltrare apposita segnalazione all'Ufficio Patrimonio per gli aspetti di competenza;
- l'eliminazione della previsione di parcheggio pubblico di cui trattasi dal Piano Operativo comporterebbe una significativa riduzione delle dotazioni di standard urbanistici in un contesto insediativo già allo stato carente di parcheggi pubblici a servizio delle attività produttive presenti in zona.

La previsione di parcheggio pubblico di cui trattasi appare quindi appropriata e meritevole di conferma.

Osservazione n° 80

prot. n. 47350 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 83 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi - volta a riproporre nel Piano Operativo la previsione relativa all'area di trasformazione TR 09g, con mq 3.000 di superficie utile lorda (Sul) con destinazione produttiva - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando che:

- la porzione di terreno ricade all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato definito dalla Variante al Piano Strutturale adottata dal Consiglio Comunale con Deliberazione C.C. n. 77 del 10.07.2018 nel rispetto delle disposizioni della L.R. 65/2014 e dei criteri dettati dal P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale. A tale proposito si fa integrale rinvio alle controdeduzioni formulate con riferimento all'osservazione n. 14 al Piano Strutturale (prot. 47349 del 21.09.2018) riferita alla variante sopracitata e si ricorda il dichiarato intento dell'Amm./ne Comunale di non introdurre nel Piano Operativo previsioni comportanti procedimenti di copianificazione ex art. 25 della L.R. 65/2014;
- oltre a sfavorevoli condizioni di pericolosità idraulica (battente per eventi alluvionali con tempo di ritorno duecentennale superiore a ml 2,00) la porzione di territorio è gravata in misura rilevante da fasce di rispetto generate dalla presenza di linee di elettrodotto e di metanodotto;
- alla luce delle previsioni contenute nel Piano Operativo adottato (in parte già presenti nel previgente Regolamento Urbanistico (aree TR 09c, TR 09c-bis, RQ 09d, RQ 09f), non sussistono al momento nell'U.T.O.E. n. 9 (Capannuccia / Viottolone) ulteriori esigenze di nuova edificazione per insediamenti produttivi.

Osservazione n° 81

prot. n. 47352 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 84 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica riguardo all'osservazione di cui trattasi - volta all'inserimento nel Piano Operativo di una nuova area di trasformazione con mq 2.000 di superficie utile lorda (Sul) a destinazione produttiva in adiacenza all'argine del torrente Vingone, con accesso da Via del Parlamento Europeo - il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- alla luce della variante adottata con Deliberazione C.C. n. 77 del 10.07.2018 il Piano Strutturale:
 - nella tav. Str 3 *"Ripartizione strutturale del territorio"* inserisce la fascia di territorio adiacente al torrente Vingone - di cui l'appezzamento di terreno di cui trattasi è parte - nelle *"aree prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti"* (disciplinate dall'art. 86 delle Norme di P.S.), nelle quali *"il Piano Operativo può consentire interventi correlati alle seguenti attività e/o destinazioni d'uso:*
 - *attività e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico (ivi compresi alloggi ERP di edilizia sovvenzionata)*
 - *verde privato (ivi compresi spazi di parcheggio con fondo permeabile)*
 - *attività ricreative all'aperto e relativi servizi*
 - *attività agricole residuali e funzioni connesse"*.
- L'intervento prospettato nell'osservazione si pone quindi in contrasto con le sopravvenute previsioni del Piano Strutturale;
- la proposta è comunque priva di elementi di interesse per l'integrazione del *"Quadro previsionale strategico"* riferito al quinquennio 2018-2023, per il quale è dichiarato intento dell'Amm./ne Comunale di ridurre il dimensionamento complessivo prelevato dal Piano Strutturale per nuova edificazione produttiva rispetto al quantitativo totale prelevato nella precedente programmazione quinquennale;
- alla luce delle previsioni contenute nel Piano Operativo adottato, non sussistono al momento nella zona ulteriori esigenze di nuova edificazione per insediamenti produttivi.

L'osservazione di cui trattasi è pertanto da ritenersi NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO.

Osservazione n° 82

prot. n. 47354 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 86 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Come evidenziato nel contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, la porzione di terreno di proprietà della Società osservante ricade nel territorio rurale, il cui perimetro è individuato dal Piano Strutturale in conformità con la L.R. 65/2014 e con il P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale. Al riguardo si richiamano integralmente le controdeduzioni formulate con riferimento alla richiesta di modifica del perimetro del territorio urbanizzato definito dalla variante al Piano Strutturale adottata con Deliberazione C.C. n. 77 del 10.07.2017 (osservazione n. 15 al Piano Strutturale / prot. 47353 del 21.09.2018).

Ricordato che l'art. 4, comma 2, della L.R. n. 65/2014 dispone il divieto di nuove edificazioni residenziali al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi - volta all'inserimento nel Piano Operativo di un'area di completamento con mq 600 di superficie utile lorda (Sul) a destinazione residenziale - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, per evidente contrasto con il quadro normativo e pianificatorio di riferimento.

Osservazione n° 83

prot. n. 47361 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 87 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi - volta alla riproposizione nel Piano Operativo della previsione contenuta nel Regolamento Urbanistico di un'area *"per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione"* nella zona di Capannuccia (loc. 'Le Fornaci'), nonché all'inserimento di tale porzione di terreno nel perimetro del territorio urbanizzato - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando che:

- per quanto riguarda la proposta di modifica del perimetro del territorio urbanizzato si fa integrale rinvio alle controdeduzioni espresse con riferimento ai contenuti della variante al Piano Strutturale adottata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 77 del 10.07.2018;
- la localizzazione proposta per l'attività di *deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o di messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione* presenta sostanziali controindicazioni dal punto di vista paesaggistico, in quanto:
 - il lotto è ricompreso tra gli immobili ed aree dichiarati di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici con D.M. 22.04.1969. In tali aree *"non è ammessa la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto, compreso l'ampliamento di quelli esistenti, che interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, dai percorsi della viabilità pubblica ad eccezione di quelli riconducibili ad attività di cantiere. Tali interventi sono ammessi in tutti i casi in cui adottino soluzioni atte a minimizzarne l'impatto visivo, al fine di non compromettere gli elementi valoriali"* individuati dalla scheda di vincolo (prescrizione 4.c.3 del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, espressamente recepita all'art. 5, punto 7.3, dell'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo adottato);
 - il Piano Strutturale - in attuazione delle direttive del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale - individua sulla Via Pisana, in località 'Le Fornaci, un *"varco visuale"*, inteso come visuale connotata da elevato valore estetico-percettivo verso gli elementi valoriali individuati dalla scheda di vincolo (tav. Pae 6 *"Applicazione delle direttive del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale - Elementi della percezione: identificazione delle componenti e dei riferimenti valoriali delle visuali connotate da elevato valore estetico-percettivo"*).

Per tali motivi l'Amm./ne Comunale - alla luce della sopravvenuta integrazione del P.I.T. regionale con valenza di Piano Paesaggistico ai sensi del *Codice dei beni culturali e del paesaggio* - ha ritenuto opportuno non riproporre nel Piano Operativo la previsione contenuta nel previgente Regolamento Urbanistico.

Osservazione n° 84

prot. n. 47362 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 88 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica riguardo alla proposta della Società osservante - che manifesta la disponibilità, a fronte della richiesta privatizzazione di un tratto di Via del Pantano al momento senza sbocco sulla Via Darwin, a sistemare l'area pubblica frontistante lo stabilimento produttivo, realizzando il parcheggio pubblico e l'area verde previsti dal Piano Operativo, oltre ad un laghetto *"che possa fungere da vasca di laminazione"* - il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- il Piano Operativo adottato - a conferma di quanto già previsto dal Regolamento Urbanistico - non esclude (anzi prevede espressamente) la possibilità di realizzare un'intersezione viaria tra il tratto di Via del Pantano oggetto dell'osservazione e la Via Darwin. In tal senso appare pertanto impraticabile l'ipotesi di sdemanializzazione e privatizzazione di tale tratto di strada, oltretutto indispensabile per accedere ad un parcheggio pubblico di previsione;
- in sede di convenzionamento degli interventi previsti nell'area di riqualificazione RQ 07a potrà sicuramente essere programmata la realizzazione delle opere pubbliche previste dal Piano Operativo nelle immediate adiacenze dello stabilimento produttivo di proprietà della Società osservante, come espressamente indicato dalla relativa 'scheda normativa e di indirizzo progettuale'. L'ipotesi di asservimento di aree di proprietà pubblica per eventuali opere di compensazione idraulica che si rendano necessarie per gli interventi edilizi da attuarsi sul lotto di proprietà della Società osservante appare in ogni caso difficilmente praticabile. Al riguardo le soluzioni tecniche più opportune potranno essere eventualmente valutate e individuate successivamente, tenuto conto del quadro normativo vigente in fase attuativa.

Nei limiti sopra specificati l'osservazione di cui trattasi è pertanto da ritenersi MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO.

Osservazione n° 85

prot. n. 47365 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 89 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**, specificando quanto segue:

- trattasi di manufatto agricolo di servizio alla casa colonica padronale, idoneo, per obiettive caratteristiche morfo-tipologiche e dimensionali, per soli usi accessori e non per utilizzo residenziale autonomo, non ravvisandosi in alcun modo nel medesimo i caratteri identificativi tipici degli edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati (Classe 8).

Appare pertanto appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico ('VS - volume secondario'), correttamente recepita dal Piano Operativo adottato.

Osservazione n° 86

prot. n. 47367 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 90 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- trattasi di porzione di fabbricato idonea per utilizzazioni di carattere primario, analogamente all'attiguo fabbricato ad uso magazzino.

Appare pertanto opportuno correggere la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico, recepita dal Piano Operativo adottato ('VS - volume secondario'), attribuendo a detto manufatto la 'Classe 13', relativa agli "Edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico".

Osservazione n° 87

prot. n. 47368 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 91 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Come evidenziato nel contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, la porzione di terreno di proprietà dell'osservante ricade nel territorio rurale, il cui perimetro è individuato dal Piano Strutturale in conformità con la L.R. 65/2014 e con il P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale. Al riguardo si richiamano integralmente le controdeduzioni formulate con riferimento alla richiesta di modifica del perimetro del territorio urbanizzato definito dalla variante al Piano Strutturale adottata con Deliberazione C.C. n. 77 del 10.07.2017.

Ricordato che l'art. 4, comma 2, della L.R. n. 65/2014 dispone il divieto di nuove edificazioni residenziali al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**, per evidente contrasto con il quadro normativo e pianificatorio di riferimento.

Osservazione n° 88

prot. n. 47369 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 92 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica riguardo all'osservazione di cui trattasi - volta all'incremento, da 600 a 1.000 mq della superficie utile lorda (Sul) realizzabile nelle "aree per strutture private di interesse pubblico o collettivo" disciplinate dall'art. 87 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo - il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- a) le "aree per strutture private di interesse pubblico o collettivo" sono destinate in via esclusiva ad utilizzazioni di interesse pubblico o collettivo, con funzioni di carattere sociale, culturale e/o ricreazionale. In esse non sono consentite attività private con finalità di lucro, ad eccezione di "eventuali attività complementari di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico affidate a soggetti terzi, a condizione che le stesse non determinino la creazione di unità immobiliari autonome";
- b) in tal senso, dalla generica finalità dichiarata nell'osservazione ("riorganizzazione funzionale dell'attività ippica, sia per i soci, sia per i potenziali fruitori") non traspare con chiarezza l'ipotesi gestionale di interesse pubblico o collettivo sottesa alla proposta di ampliamento, che - ove invece finalizzata all'attivazione e/o al potenziamento di attività private di tipo turistico-ricettivo - comporterebbe l'integrale modifica della disciplina dei suoli contenuta nel Piano Operativo adottato, a sua volta ammissibile solo previa attivazione presso la Regione Toscana di un procedimento di copianificazione ex art. 25 della L.R. 65/2014 e s.m.i.. A tale riguardo si ricorda il dichiarato intento dell'Amm./ne Comunale di non introdurre nel Piano Operativo previsioni comportanti procedimenti di copianificazione;
- c) per quanto riguarda la particella 372 del Foglio 21, la perimetrazione a suo tempo definita dal Regolamento Urbanistico, recepita dal Piano Operativo adottato, risulta in effetti non corrispondente all'effettivo stato dei luoghi. In tal senso la proposta di ridefinizione del perimetro dell'area soggetta alle disposizioni dell'art. 87 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, con esclusione di detta porzione di terreno, appare condivisibile

L'osservazione è pertanto da ritenersi MERITEVOLE PARZIALE DI ACCOGLIMENTO, limitatamente a quanto sopra specificato alla lettera c).

Osservazione n° 89

prot. n. 47371 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 93 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**, specificando quanto segue:

- per quanto riguarda le due tettoie poste in aderenza all'edificio di Classe 6, trattasi di consistenze accessorie prive di autonoma rilevanza edilizia. Per tali manufatti appare quindi corretta e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Piano Operativo adottato ('VS - volumi secondari);
- gli altri due manufatti indicati nell'osservazione non risultano ricompresi nell'istanza di condono edilizio n. 839 del 30.09.1986 segnalata dall'osservante, né, da ricerche effettuate, risultano al momento reperibili titoli edilizi che ne attestino la legittimità. In assenza di riscontri in tal senso appare pertanto meritevole di conferma la classificazione attribuita a tali manufatti dal Regolamento Urbanistico, recepita dal Piano Operativo adottato ('TL - edifici e manufatti a trasformabilità limitata'), ritenendo altresì opportuno trasmettere copia dell'osservazione alla Polizia Municipale e all'Ufficio Infrazioni Edilizie per le verifiche del caso;
- il fabbricato rurale identificato dalla particella 258 appartiene al patrimonio edilizio originato dalla civilizzazione e strutturazione agricola del territorio, comprendente edifici e manufatti che costituiscono, nella loro configurazione tipologica ed architettonica, nonché nella localizzazione e distribuzione territoriale, strutture caratterizzanti del paesaggio pedecollinare e collinare. Per l'edificio di cui trattasi non si riscontrano alterazioni dei caratteri originari derivanti da successive trasformazioni, né condizioni di degrado tali da rendere problematici o impraticabili eventuali interventi di recupero. Per tale edificio appare quindi corretta e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Piano Operativo adottato ('Classe 4 - Edifici o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale').

Osservazione n° 90

prot. n. 47373 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 94 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Come evidenziato nel contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, la porzione di terreno indicata dagli osservanti ricade nel territorio rurale, il cui perimetro è individuato dal Piano Strutturale in conformità con la L.R. 65/2014 e con il P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale. Al riguardo si richiamano integralmente le controdeduzioni formulate con riferimento alla richiesta di modifica del perimetro del territorio urbanizzato definito dalla variante al Piano Strutturale adottata con Deliberazione C.C. n. 77 del 10.07.2017.

Ricordato che l'art. 4, comma 2, della L.R. n. 65/2014 dispone il divieto di nuove edificazioni residenziali al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**, per evidente contrasto con il quadro normativo e pianificatorio di riferimento.

Osservazione n° 91

prot. n. 47374 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 95 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- trattasi di consistenze edilizie eterogenee asseritamente realizzate *“successivamente al 01/09/1967”* nel resede attiguo all'edificio residenziale principale adiacente. Da ricerche effettuate non sono stati al momento reperiti titoli edilizi legittimanti lo stato di fatto illustrato nella documentazione fotografica allegata all'osservazione. In assenza di riscontri in tal senso appare pertanto meritevole di conferma la classificazione attribuita a tali manufatti dal Regolamento Urbanistico, recepita dal Piano Operativo adottato ('VS - volumi secondari'), ritenendo altresì opportuno trasmettere copia dell'osservazione alla Polizia Municipale e all'Ufficio Infrazioni Edilizie per le verifiche del caso.

Nella circostanza appare altresì necessario procedere alla correzione della classificazione attribuita dal Piano Operativo adottato al fabbricato residenziale adiacente, appartenente al patrimonio edilizio di origine rurale presente al 1940 con caratteri originari parzialmente alterati da successive trasformazioni. Per tale edificio appare pertanto appropriata l'attribuzione della Classe 6 ("Edifici o complessi edilizi di modesto interesse architettonico e/o storico-testimoniale") in luogo della Classe 8, con conseguente aggiornamento delle cartografie di Livello B01 e C del Piano Operativo e delle cartografie del Piano Strutturale che identificano il patrimonio edilizio esistente al 1940.

Osservazione n° 92

prot. n. 47375 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 96 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'ipotesi prospettata nell'osservazione di cui trattasi - volta a inserire nel Piano Operativo una previsione che consenta di realizzare nella zona di Badia a Settimo un fabbricato a destinazione commerciale per 1.000 m di superficie utile lorda (Sul), con attiguo parcheggio pubblico per 35 posti auto - priva di elementi di interesse per l'integrazione del "*Quadro previsionale strategico*" riferito al quinquennio 2018-2023. A tale proposito si specifica che:

- la porzione di terreno di proprietà degli osservanti ricade nel territorio rurale, il cui perimetro è individuato dal Piano Strutturale in conformità con la L.R. 65/2014, con il P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, e con il vigente P.T.C. della Provincia di Firenze. A tale riguardo si ricorda il dichiarato intento dell'Amm./ne Comunale di non introdurre nel Piano Operativo previsioni comportanti procedimenti di copianificazione ex art. 25 della L.R. 65/2014;
- le condizioni di pericolosità idraulica del sito (battente idraulico per eventi con tempo di ritorno duecentennale ($Tr=200$) superiore a 2,00 ml), appaiono difficilmente compatibili con la realizzazione di nuovi edifici con destinazione d'uso commerciale.

L'osservazione di cui trattasi è pertanto da ritenersi NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO

Osservazione n° 93

prot. n. 47384 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 97 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi - volta a ridurre la previsione di parcheggio pubblico in fregio alla Via Pio La Torre, a favore dell'utilizzo a parcheggio privato della porzione di terreno di proprietà degli osservanti - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando che:

- il contesto di riferimento risulta già allo stato carente di dotazioni di parcheggio pubblico a servizio delle attività produttive presenti in zona;
- le finalità di rafforzamento del tessuto economico locale mediante *"interventi qualificati di integrazione e/o riqualificazione degli insediamenti produttivi esistenti"* sono perseguite dal Piano Operativo da un lato con le previsioni quinquennali relative alle aree di trasformazione (TR) e di riqualificazione (RQ) degli assetti insediativi, dall'altro con la disciplina ordinaria dei tessuti produttivi esistenti (artt. 114, 115, 116 e 117 delle Norme per l'Attuazione), non certo riducendo le dotazioni pubbliche a sostegno delle attività produttive.

Osservazione n° 94

prot. n. 47429 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 98 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi - volta a consentire, all'interno di un fabbricato ricadente nei "tessuti produttivi saturi" comprendente 2 civili abitazioni, 6 laboratori e un magazzino, maggiori possibilità di trasformazione a fini residenziali (accorpamenti, mutamenti di destinazione d'uso), inserendo tale fabbricato nei "tessuti produttivi di tipo promiscuo" e modificando in senso meno restrittivo la disciplina contenuta nell'art. 114, punto 4, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo - MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO, nei termini di seguito specificati:

- il complesso edilizio di cui trattasi, sia per caratteristiche morfo-tipologiche che per compresenza di unità immobiliari residenziali e di unità a destinazione produttiva, appare in effetti assimilabile ai lotti confinanti e limitrofi della zona di Casellina identificati dal Piano Operativo come "tessuti produttivi di tipo promiscuo". Si ritiene pertanto opportuno procedere a modificare in tal senso gli elaborati cartografici di livello A del Piano Operativo adottato, assoggettando il lotto urbanistico oggetto di osservazione alla disciplina di cui all'art. 114 delle relative Norme per l'Attuazione, procedendo contestualmente anche al riallineamento *in parte qua* delle cartografie del Piano Strutturale;
- riguardo alle disposizioni di cui all'art. 114, punto 4, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo si ritiene ragionevole consentire, nei "tessuti produttivi di tipo promiscuo", anche mutamenti della destinazione d'uso e/o interventi di ristrutturazione edilizia conservativa comportanti creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale, a condizione che la superficie utile lorda (Sul) complessiva delle unità immobiliari residenziali - comprensiva di quelle eventualmente risultanti dai mutamenti della destinazione d'uso e/o dagli interventi di ristrutturazione edilizia - non superi il 30% della superficie utile lorda del lotto urbanistico di riferimento.

Osservazione n° 95

prot. n. 47476 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 99 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica riguardo all'osservazione di cui trattasi - volta a modificare il tracciato indicato dal Piano Operativo adottato per l'estensione della linea di tramvia veloce fino al nuovo capolinea previsto in località 'Piscetto' (al fine di escludere l'attraversamento dell'area di proprietà, comportante riduzione della dotazione di posti auto pertinenziali), con proposta di n. 4 soluzioni alternative di tracciato e con correlata eliminazione del vincolo preordinato all'esproprio - il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- tenuto conto delle problematiche evidenziate dalla Società osservante - ed in assenza, allo stato attuale, di un progetto di fattibilità tecnica ed economica sufficientemente dettagliato per l'estensione del tracciato tramviario - appare opportuno ridefinire la previsione contenuta nel Piano Operativo, collocando il percorso su aree inedificate di proprietà pubblica (tenendo in considerazione al riguardo, almeno in parte, quanto suggerito dalla Società osservante nella soluzione contraddistinta dalla lettera 'D');
- si rende pertanto necessario procedere alla modifica degli elaborati del Piano Operativo per la parte riferita all'estensione del tracciato tramviario ed alla disciplina relativa all'area di riqualificazione RQ 05b, ivi compresa l'eliminazione dell'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale della striscia di terreno posta in fregio all'Autostrada A1;
- conseguentemente, l'area di proprietà della Società osservante, non più interessata dal tracciato tramviario, non deve essere assoggettata a vincolo preordinato all'esproprio. Si rende pertanto necessario rettificare in tal senso l'elaborato del Piano Operativo "Aree con vincolo preordinato all'esproprio".

Nei termini e nei limiti sopra specificati l'osservazione di cui trattasi è pertanto da ritenersi **MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**.

Restano comunque salve ed impregiudicate, per l'estensione del tracciato tramviario, eventuali diverse soluzioni che l'Amm./ne Comunale potrà successivamente individuare in sede di progettazione dell'opera pubblica di cui trattasi.

Osservazione n° 96

prot. n. 47504 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 100 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Come evidenziato nel contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, la porzione di terreno di proprietà dell'osservante ricade nel territorio rurale, il cui perimetro è individuato dal Piano Strutturale in conformità con la L.R. 65/2014, con il P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, e con il vigente P.T.C. della Provincia di Firenze. Al riguardo si richiamano integralmente le controdeduzioni formulate con riferimento alla richiesta di modifica del perimetro del territorio urbanizzato definito dalla variante al Piano Strutturale adottata con Deliberazione C.C. n. 77 del 10.07.2017.

Ricordato che l'art. 4, comma 2, della L.R. n. 65/2014 dispone il divieto di nuove edificazioni residenziali al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, e che la porzione di terreno ricade altresì nelle "aree di pregio paesistico" disciplinate dall'art. 68 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, ove è vietata "ogni costruzione stabile di qualsiasi tipo" fatta eccezione per gli annessi agricoli aziendali e le attrezzature di livello provinciale e regionale, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, per evidente contrasto con il quadro normativo e pianificatorio di riferimento.

Osservazione n° 97

prot. n. 47506 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 101 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi - volta alla riproposizione nel Piano Operativo delle previsioni relative all'area di trasformazione TR 10b presenti nel previgente Regolamento Urbanistico, che ricomprendevano il terreno di sua proprietà, con conseguente incremento della capacità edificatoria attribuita all'area TR 05d (già identificata con la sigla TR 10b) da 500 a 1.000 mq di Sul con destinazione produttiva, ovvero in subordine, a definire una diversa collocazione del costruito in loco - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando che:

- l'accoglimento totale o parziale dell'osservazione comporterebbe l'eliminazione o la riduzione delle dotazioni di standard urbanistici in un contesto insediativo già allo stato carente di dotazioni di parcheggio pubblico a servizio delle attività produttive presenti in zona. In tal senso l'ipotesi proposta in subordine - volta a collocare la capacità edificatoria prevista per l'area TR 05d sulla porzione di terreno di proprietà dell'osservante destinando la residua porzione di terreno a verde pubblico, sia per avere una migliore visuale in corrispondenza della curva stradale che per realizzare *“un polmone, seppur piccolo, di ricucitura del limitrofo suolo a destinazione verde e spazi prevalentemente non edificati”* - non appare condivisibile, anche per la più funzionale localizzazione dello standard prevista dal Piano Operativo adottato rispetto a quella proposta dall'osservante;
- è dichiarato intento dell'Amm./ne Comunale - per il quinquennio 2018-2023 - di ridurre il dimensionamento complessivo prelevato dal Piano Strutturale per nuovi insediamenti produttivi rispetto al quantitativo totale prelevato nella precedente programmazione quinquennale;
- alla luce delle previsioni contenute nel Piano Operativo adottato (in parte già presenti nel previgente Regolamento Urbanistico), non sussistono al momento nella zona ulteriori esigenze di nuova edificazione per insediamenti produttivi.

Osservazione n° 98

prot. n. 47545 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 102 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi - come già a suo tempo sancito in controdeduzione all'osservazione n. 131 riferita al Regolamento Urbanistico adottato con Deliberazione C.C. n. 31 del 23.02.2012 - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- trattasi di annesso agricolo idoneo per sole funzioni accessorie e/o di servizio, facente parte di un tessuto residenziale con il quale sussistono, o possono essere agevolmente create, dirette relazioni funzionali, oltrech  chiaramente distinguibile - per le diverse caratteristiche tipologiche, formali e costruttive - dagli edifici adibiti ad uso primario presenti nelle immediate vicinanze.

Per il manufatto di cui trattasi appare pertanto appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico ("VS - volume secondario"), correttamente recepita dal Piano Operativo adottato.

In ordine alla legittimit  dello stato di fatto - rispetto al quale dalle ricerche al momento eseguite non   emersa la sussistenza di titoli abilitativi, n    stata fornita in sede di osservazione dimostrazione alcuna in riferimento all'asserita costruzione in epoca antecedente il 1942 - si ritiene opportuno trasmettere copia dell'osservazione alla Polizia Municipale e all'Ufficio Infrazioni Edilizie per le verifiche del caso.

Osservazione n° 99

prot. n. 47548 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 103 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi - come già a suo tempo sancito in controdeduzione all'osservazione n. 132 al Regolamento Urbanistico adottato con Deliberazione C.C. n. 31 del 23.02.2012 - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO specificando quanto segue:

- trattasi di consistenza edilizia abusivamente realizzata, costituita da un solo piano f.t., dalle caratteristiche morfo-tipologiche proprie dei manufatti da adibirsi a funzioni accessorie e/o di servizio.

Per la consistenza edilizia di cui trattasi appare pertanto appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico ("VS - volume secondario"), recepita dal Piano Operativo adottato, coerentemente riferita alla configurazione del manufatto risultante dall'istanza di condono non ancora definita.

Gli uffici competenti effettueranno ulteriori accertamenti in ordine alla richiamata istanza di condono (n. 742 del 01.03.1995) e alla corrispondenza dello stato di fatto del manufatto con quanto all'epoca documentato.

Osservazione n° 100

prot. n. 47583 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 105 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi - volta ad ampliare la perimetrazione dell'area di riqualificazione RQ 10a *"al fine di poter prevedere la collocazione di dotazioni impiantistiche"* - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando che:

- data la particolare fragilità paesaggistica del sito e la presenza, nelle immediate vicinanze, di emergenze di rilevante valore storico-architettonico, la finalità prioritaria del Piano Operativo - che conferma in tal senso l'orientamento del previgente Regolamento Urbanistico - non è quella di consolidare ed ampliare l'attività in essere, quanto di favorire *"un migliore inserimento paesaggistico ed ambientale dell'insediamento, consentendo anche di optare per la sostituzione dell'attività insediata con una modesta edificazione integrativa ad uso residenziale ben inserita nel contesto di riferimento"*;
- la porzione di terreno oggetto dell'osservazione ricade nel territorio rurale, il cui perimetro è individuato dal Piano Strutturale in conformità con la L.R. 65/2014, con il P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, e con il vigente P.T.C. della Provincia di Firenze. L'eventuale inserimento nel Piano Operativo di una previsione quale quella proposta comporterebbe il previo assenso della Regione Toscana e della Città Metropolitana espresso in sede di conferenza di copianificazione ex art. 25 della L.R. 65/2014. A tale riguardo si ricorda il dichiarato intento dell'Amm./ne Comunale di non introdurre nel Piano Operativo previsioni comportanti procedimenti di copianificazione.

Per quanto riguarda la segnalazione relativa al livello di pericolosità idraulica del sito (I.4 - pericolosità molto elevata) la stessa, da verifiche effettuate, appare corretta e meritevole di conferma.

Osservazione n° 101

prot. n. 47595 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 106 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica riguardo all'osservazione di cui trattasi - volta a riproporre nel Piano Operativo la disciplina a suo tempo riferita all'area di riqualificazione RQ 02a (volume ricostruibile pari al volume delle consistenze edilizie demolite incrementato del 30%), ovvero, in subordine, finalizzata alla variazione della classificazione delle consistenze identificate dal Piano Operativo come volumi secondari (VS) in edifici di Classe 13 - il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- con riferimento al Piano di Recupero approvato con Deliberazione C.C. n. 161 del 16.12.2003, non si sono registrate - in tutto l'arco temporale di validità del medesimo - concrete iniziative volte alla realizzazione degli interventi previsti nell'Unità Minima di Intervento n. 2, comprendente gli immobili di proprietà degli osservanti (interventi a suo tempo dimensionati sulla base del premio di edificabilità sopra richiamato);
- la classificazione attribuita dal Piano Operativo adottato alle varie consistenze edilizie di proprietà degli osservanti (corrispondente alla classificazione già presente nel Regolamento Urbanistico) appare corretta e meritevole di conferma in quanto: a) il fabbricato cui è attribuita la Classe 13 corrisponde ad un capannone con copertura a volta, nel quale sono chiaramente riscontrabili le caratteristiche indicate dall'art. 106 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo; b) le consistenze identificate come volumi secondari (VS) corrispondono a manufatti accessori (ripostigli, depositi, magazzini) inidonei, per caratteristiche morfotipologiche e per localizzazione, per utilizzazioni di carattere primario;
- l'area interessata dall'osservazione, ricadente per intero all'interno di un isolato costituito in prevalenza da edifici residenziali, non favorisce interventi di demolizione e ricostruzione con eccessivo dimensionamento, anche per le limitazioni derivanti dal rispetto delle distanze minime tra fabbricati prescritte dalla legge.

Per quanto sopra specificato l'osservazione di cui trattasi è da ritenersi pertanto **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**.

Osservazione n° 102

prot. n. 47598 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 107 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi - volta ad attribuire capacità edificatoria a tutta o a congrua parte della porzione di terreno di proprietà, *"ad uso residenziale ricettivo o quant'altro possa renderla fruttifera"* - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando che:

- la porzione di terreno di cui trattasi ricade nelle *'aree prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti'* individuate dal Piano Strutturale. Come specificato dall'art. 86 delle relative Norme, tali aree sono in genere *"vocate alla collocazione di attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico"*;
- per la sua particolare collocazione la porzione di terreno di cui trattasi risulta indispensabile per la realizzazione del futuro capolinea della tramvia e del connesso polo di scambio intermodale, nonché di interventi di integrazione della rete viaria. In tal senso la disciplina del Piano Operativo adottato traduce coerentemente in previsioni conformative le indicazioni strategiche contenute nel Piano Strutturale e risulta pertanto meritevole di conferma.

Osservazione n° 103

prot. n. 47599 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 108 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, occorre specificare quanto segue:

- il Consiglio Comunale, formulando le proprie controdeduzioni all'osservazione n. 301 riferita al Regolamento Urbanistico adottato in data 30.03.2006, aveva disposto l'identificazione della piccola porzione di edificio a destinazione residenziale segnalata dall'osservante come "Classe 8 - Edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati privi di interesse architettonico o morfologico", uniformandola in tal modo alla porzione adiacente, già così classificata dal Regolamento Urbanistico medesimo;
- per mero errore materiale, a tale pronunciamento del Consiglio Comunale non era a suo tempo conseguita la necessaria rettifica cartografica;
- negli elaborati di livello C del Piano Operativo adottato la piccola porzione di edificio di cui trattasi risulta ancora identificata come "Classe 13 - Edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico".

Tutto ciò premesso, alla luce delle verifiche effettuate dai competenti uffici sulla situazione di fatto, il Consiglio Comunale ritiene necessario procedere alla rettifica di classificazione della porzione di edificio oggetto di osservazione, come a suo tempo disposto in sede di controdeduzioni. L'osservazione di cui trattasi è pertanto da considerarsi MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO.

Osservazione n° 104

prot. n. 47608 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 109 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi - volta a consentire nell'area di pertinenza dell'edificio, sito in prossimità dell'abitato di S. Martino alla Palma, la realizzazione di un canile per custodia e addestramento dei cani, con requisiti analoghi ai canili-rifugio disciplinati dalla normativa regionale - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando che:

- la porzione di terreno interessata dall'osservazione - posta in immediata adiacenza all'edificio di proprietà degli osservanti e in prossimità di altre abitazioni limitrofe - ricade nelle "aree di pregio paesistico" disciplinate dall'art. 68 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, ove è vietata "ogni costruzione stabile di qualsiasi tipo", fatta eccezione per gli annessi agricoli aziendali e le attrezzature di livello provinciale e regionale;
- nell'ambito territoriale 'AT3' "*Pendici collinari settentrionali*", disciplinato dall'art. 144 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, è espressamente vietata la realizzazione di canili-rifugio e l'installazione di manufatti per l'esercizio di attività di allevamento e/o custodia dei cani, fatto salvo quanto previsto dall'art. 74, punto 5, per l'area agricola degradata individuata negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) lungo la Via di Mosciano (S.P. n. 98), nei pressi del bivio con Via dell'Arrigo;
- le disposizioni del Piano Operativo riferite all'ambito territoriale 'AT3' - a maggior ragione per le parti qualificate come "*aree di pregio paesistico*" - appaiono nella fattispecie condivisibili e meritevoli di conferma.

Osservazione n° 105

prot. n. 47610 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 110 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**, specificando quanto segue:

- trattasi di porzione di terreno di proprietà comunale destinata dal Piano Operativo a parcheggio pubblico di progetto, proprio al fine di incrementare le dotazioni di standard a servizio delle numerose attività produttive e logistiche presenti in zona;
- alla luce delle problematiche di parcheggio al momento sussistenti in loco - evidenziate dalla stessa Società osservante - la richiesta alienazione della porzione di terreno da parte dell'Amm./ne Comunale al fine di consentirne l'utilizzo privato esclusivo appare evidentemente improponibile in termini di pubblico interesse e di corretta definizione degli assetti insediativi nel quadrante territoriale di cui trattasi.

Osservazione n° 106

prot. n. 47611 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 111 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica riguardo all'osservazione di cui trattasi - volta a inserire nei *"tessuti produttivi saturi"* una porzione di terreno collocata dal Piano Operativo adottato nei *"tessuti consolidati prevalentemente residenziali"* al fine di ridurre il rapporto di copertura del lotto in cui ricade il fabbricato produttivo adiacente, così da poter consentire al medesimo di usufruire dell'incremento volumetrico previsto dall'art. 115, punto 5, lett. b), delle Norme per l'Attuazione (3% della Sul esistente) - il Consiglio Comunale ritiene la proposta della Società osservante coerente con le strategie del Piano Operativo volte al rafforzamento del tessuto economico locale e al consolidamento dei livelli occupazionali, e come tale MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO.

Riguardo alla segnalata presenza di un *"parcheggio privato di proprietà"* nella porzione di terreno interessata dall'osservazione - trattandosi di intervento comportante trasformazione permanente di suolo inedificato che, da riscontri effettuati sulla documentazione agli atti, non risulta allo stato legittimato da regolare permesso di costruire - si ritiene opportuno trasmettere copia dell'osservazione alla Polizia Municipale e all'Ufficio Infrazioni Edilizie per le verifiche del caso.

Osservazione n° 107

prot. n. 47613 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 112 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi - volta ad inserire nel Piano Operativo la previsione di un campeggio o di un'area attrezzata per autocaravan in un ampio appezzamento di terreno agricolo pianeggiante posto lungo Via delle Prata, in prossimità dell'incrocio con Via di Triozzi - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando che:

- l'area proposta si trova a poca distanza dalla località 'La Querce', ove è già prevista la realizzazione di un campeggio alla luce del Piano Attuativo adottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione C.C. n. 74 del 29.05.2017, con efficacia decorrente dal 23.08.2017;
- nel Piano Operativo adottato è altresì già presente la previsione di un'area attrezzata per autocaravan in località 'Ponte di Formicola', nei pressi del complesso di Villa 'La Lucciola';
- l'appezzamento di terreno oggetto dell'osservazione ricade nel territorio rurale, il cui perimetro è individuato dal Piano Strutturale in conformità con la L.R. 65/2014, con il P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, e con il vigente P.T.C. della Provincia di Firenze. A tale riguardo si ricorda il dichiarato intento dell'Amm./ne Comunale di non introdurre nel Piano Operativo previsioni comportanti procedimenti di copianificazione ex art. 25 della L.R. 65/2014.

Osservazione n° 108

prot. n. 47618 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 113 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO specificando quanto segue:

- trattasi di porzione di fabbricato - per quanto in origine destinata a magazzino, uffici e alloggio del portiere dello stabilimento produttivo - che presenta caratteristiche morfo-tipologiche tipiche degli edifici a destinazione residenziale, come attesta del resto la stessa classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico ('Classe 10 - Edifici multipiano o comunque aggregati privi di interesse architettonico o morfologico') recepita dal Piano Operativo adottato.

Appare pertanto opportuno rettificare la disciplina dei suoli definita dal Regolamento Urbanistico per l'edificio e la sua area di pertinenza (*"tessuti produttivi saturi"*) - recepita dal Piano Operativo adottato - ed inserire l'intero edificio di Classe 10 e la sua area di pertinenza nei *"tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine"* disciplinati dall'art. 113 delle relative Norme per l'Attuazione.

Per la porzione di edificio collocata a ponte sul lotto attiguo a destinazione produttiva appare meritevole di confermare la disciplina dei suoli definita dal Regolamento Urbanistico (*"tessuti produttivi saturi"*), recepita dal Piano Operativo adottato.

Osservazione n° 109

prot. n. 47621 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 114 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO specificando quanto segue:

- i manufatti evidenziati nell'osservazione non sono rappresentati nella cartografia di base (Carta Tecnica Regionale in scala 1:2000 e 1:10.000), per cui si rende necessario procedere ad un aggiornamento speditivo della medesima;
- trattasi nella fattispecie di tettoie e di piccoli annessi agricoli di servizio alla villa padronale (a suo tempo utilizzati per deposito di legname, ricovero animali da cortile, etc.), idonei - sia per collocazione che per obiettive caratteristiche morfo-tipologiche e dimensionali - per soli usi accessori. A tali manufatti, realizzati in muratura ed attualmente in condizioni di degrado, appare corretto attribuire la classificazione di 'VS - volumi secondari' (disciplinati dall'art. 109 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo adottato).

Osservazione n° 110

prot. n. 47635 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 115 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi - finalizzata all'inserimento nel Piano Operativo di una previsione volta alla realizzazione di un *"manufatto a basso impatto volumetrico"* (superficie utile lorda e destinazione d'uso non specificate) nella zona di Largo San Zanobi, intesa come *"volano di riqualificazione di una vasta area di margine urbano"* - priva di elementi di interesse per l'integrazione del *"Quadro previsionale strategico"* riferito al quinquennio 2018-2023, evidenziando al riguardo quanto segue:

- l'area interessata dall'osservazione, posta in immediata adiacenza al torrente Vingone, ricade interamente negli "ambiti perifluviali" (porzioni di territorio comprendenti e circostanti i principali corsi d'acqua del territorio comunale, riconosciute quali "componenti identitarie del patrimonio territoriale" per il loro valore strategico sotto il profilo biotico, idrologico, paesaggistico e di rete ecologica). Ai sensi dell'art. 37 delle Norme del Piano Strutturale gli elementi qualificativi degli "ambiti perifluviali" *"sono soggetti a tutela nella loro consistenza geomorfologica, chimica, floristica e faunistica, nonché ad azioni di valorizzazione culturale, paesaggistica e ambientale in quanto segmenti dell'infrastrutturazione ecologica del territorio"*;
- eventuali proposte di trasformazione degli assetti insediativi nell'area di cui trattasi devono essere prioritariamente orientate alla tutela e valorizzazione degli elementi qualificativi dell'ambito perifluviale del torrente Vingone, finalità che non si riscontrano nella proposta di cui trattasi;
- per il quinquennio 2018-2023 è dichiarato intento dell'Amm./ne Comunale la riduzione del dimensionamento complessivo prelevato dal Piano Strutturale per nuova edificazione residenziale e direzionale rispetto al quantitativo totale prelevato nella precedente programmazione quinquennale;
- contrariamente a quanto affermato nell'osservazione, non sussiste in loco l'esigenza di nascondere *"le infrastrutture retrostanti (tracciato autostradale) ad alto impatto ambientale"* realizzando un nuovo edificio con funzione di *"limite urbano e architettonico"*, in quanto gli assetti vegetazionali presenti lungo il torrente Vingone rendono già allo stato tale infrastruttura non percepibile dallo spazio pubblico.

La proposta contenuta nell'osservazione di cui trattasi è pertanto da ritenersi NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO. In occasione di successive programmazioni quinquennali potranno essere eventualmente valutate proposte rispondenti alle finalità di tutela e valorizzazione sopra evidenziate.

Osservazione n° 111

prot. n. 47641 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 116 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi - volta alla riproposizione nel Piano Operativo delle previsioni relative all'area di trasformazione TR 10b presenti nel previgente Regolamento Urbanistico, che ricomprendevano il terreno di sua proprietà, con conseguente incremento della capacità edificatoria attribuita all'area TR 05d (già identificata con la sigla TR 10b) da 500 a 1.000 mq di Sul con destinazione produttiva - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando che:

- l'accoglimento totale o parziale dell'osservazione comporterebbe l'eliminazione o la riduzione delle dotazioni di standard urbanistici in un contesto insediativo già allo stato carente di parcheggi pubblici a servizio delle attività produttive presenti in zona;
- è dichiarato intento dell'Amm./ne Comunale - per il quinquennio 2018-2023 - di ridurre il dimensionamento complessivo prelevato dal Piano Strutturale per nuovi insediamenti produttivi rispetto al quantitativo totale prelevato nella precedente programmazione quinquennale;
- alla luce delle previsioni contenute nel Piano Operativo adottato (in parte già presenti nel previgente Regolamento Urbanistico), non sussistono al momento nella zona ulteriori esigenze di nuova edificazione per insediamenti produttivi.

Per quanto riguarda infine l'auspicato reinserimento della porzione di terreno di cui trattasi *"fra le aree di frangia previste come nel precedente piano"*, trattasi di richiesta afferente a previsioni del Piano Strutturale (vedi tav. Str 3 *"Ripartizione strutturale del territorio"*) e come tale non pertinente con i contenuti del Piano Operativo. A tale riguardo si rinvia alle controdeduzioni formulate nell'ambito dell'iter di formazione della Variante al Piano Strutturale con riferimento all'osservazione di cui trattasi.

Osservazione n° 112

prot. n. 47643 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 117 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO** specificando quanto segue:

- il manufatto oggetto dell'osservazione costituisce obiettivamente una consistenza incongrua con caratteristiche costruttive precarie, la cui permanenza e/o il cui consolidamento confliggono con le finalità perseguite dal Piano Operativo per la tutela e valorizzazione delle pendici collinari settentrionali (Ambito Territoriale AT3). Per tale manufatto appare pertanto appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico, recepita dal Piano Operativo adottato ('TL - edifici e manufatti a trasformabilità limitata').

Osservazione n° 113

prot. n. 47644 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 118 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO** specificando quanto segue:

- trattasi di porzione di un complesso edilizio originato dalla civilizzazione e strutturazione agricola del territorio, da annoverarsi, per configurazione tipologica ed architettonica, tra le strutture costituenti testimonianze significative dell'organizzazione fondiaria della Piana di Settimo.

Appare pertanto appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico ('Classe 4 - Edifici o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale'), correttamente recepita dal Piano Operativo adottato.

Osservazione n° 114

prot. n. 47645 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 119 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO specificando quanto segue:

- trattasi di piccolo annesso agricolo che - sia per collocazione che per caratteristiche morfo-tipologiche e dimensionali - risulta idoneo per soli usi accessori e non per utilizzo primario, non ravvisandosi in alcun modo nel medesimo i caratteri identificativi degli *“edifici o complessi edilizi che di minor interesse architettonico e/o storico-testimoniale”* (Classe 6) individuati dal Piano Operativo, costituenti parte del patrimonio edilizio riconosciuto quale *“componente identitaria del patrimonio territoriale”* dal Piano Strutturale.

Appare pertanto appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Piano Operativo adottato ('VS - volume secondario').

Osservazione n° 115

prot. n. 47646 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 120 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica riguardo all'osservazione di cui trattasi - volta a inserire nel Piano Operativo una regolamentazione che consenta di installare box o recinti per cani che tutelino la salute dell'animale e garantiscano il decoro rurale anche nei terreni agricoli - il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- la porzione di terreno agricolo di proprietà degli osservanti per quanto non chiaramente localizzata - ricade verosimilmente nell'ambito territoriale 'AT3' *"Pendici collinari settentrionali"*, disciplinato dall'art. 144 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, e plausibilmente nelle parti qualificate come *"aree di pregio paesistico"* disciplinate dall'art. 68 delle norme medesime;
- nell'ambito territoriale 'AT3' *"Pendici collinari settentrionali"*, disciplinato dall'art. 144 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo - ambito collinare con maggiore presenza di edifici residenziali ed a più alta fragilità dal punto di vista paesaggistico - è espressamente vietata la realizzazione di canili-rifugio, nonché, allo stato, l'installazione di manufatti per la custodia dei cani, fatto salvo quanto previsto dall'art. 74, punto 5, per l'area agricola degradata individuata negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) lungo la Via di Mosciano (S.P. n. 98), nei pressi del bivio con Via dell'Arrigo;
- per quanto riguarda le residue parti del territorio rurale la realizzazione di box o recinti per cani è invece espressamente consentita dal Piano Operativo negli ambiti territoriali AT4 *"Dorsale collinare"* e AT5 *"Pendici collinari meridionali"*, sulla base della disciplina di seguito riportata:

"In aree a scarsa fragilità visuale e che distino almeno ml 200 in linea d'aria da edifici esistenti ad uso abitativo sono consentiti, nel rispetto di quanto disposto dai Titoli III, IV e V delle presenti norme:

- *limitatamente ad aree di fondovalle protette da vegetazione di alto fusto, la realizzazione di un canile-rifugio ai sensi delle vigenti norme regionali in materia. La realizzazione di tale struttura è consentita alle aziende agricole, previa approvazione di un apposito P.A.P.M.A.A., ovvero a soggetti in possesso di idonei requisiti, quali le associazioni onlus operanti nel settore. Su richiesta dell'Amm./ne Comunale la struttura può essere dimensionata in modo da sopperire anche ad eventuali fabbisogni di carattere pubblico. Il relativo progetto definisce la sistemazione delle aree interessate secondo criteri di coerenza con i caratteri del paesaggio locale e contiene dettagliate indicazioni in merito all'approvvigionamento idrico e allo smaltimento dei reflui. Il rilascio e/o efficacia del titolo abilitativo è in ogni caso subordinata alla stipula di una apposita convenzione;*
- *l'installazione di manufatti necessari per l'esercizio di attività di allevamento, addestramento e custodia dei cani, con requisiti di alloggiamento degli animali analoghi a quelli previsti dalla specifica normativa regionale per i canili-rifugio, previa stipula di un'apposita convenzione con la quale l'interessato si impegna, in caso di cessazione dell'attività, alla completa rimozione delle opere realizzate e al ripristino dello stato dei luoghi."*

Ferme restando le disposizioni di cui sopra - e richiamate le controdeduzioni formulate riguardo all'osservazione n. 26 (prot. n. 46522 del 18.09.2018) - nel territorio rurale (ivi compreso l'ambito territoriale 'AT3' *"Pendici collinari settentrionali"*) può tuttavia ritenersi ragionevolmente ammissibile l'inserimento di una calibrata disciplina che vada nel senso auspicato dagli osservanti, integrando il punto 4 dell'art. 121 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo con il capoverso di seguito riportato:

"Fatta eccezione per le aree di cui agli artt. 139 e 140, e ferme restando eventuali limitazioni derivanti dalla disciplina dei Titoli III, IV e V delle presenti norme, nel territorio rurale, in localizzazioni che distino almeno ml 100 in linea d'aria da edifici esistenti ad uso abitativo è consentita l'installazione di manufatti necessari alla custodia di cani per attività faunistico-venatorie, nel rispetto dei requisiti di alloggiamento previsti dalle vigenti norme regionali per la tutela degli animali - per un numero massimo di 5 cani alloggiati e con recinti non superiori a mq 40 complessivi - previa convenzione, sottoscritta anche da un'Associazione venatoria legalmente riconosciuta, con la quale l'avente titolo di impegni, al cessare della necessità di utilizzo, alla completa rimozione delle opere realizzate e al ripristino dello stato dei luoghi."

Alla luce delle integrazioni normative sopra riportate possono ritenersi adeguatamente temperate, nella disciplina del Piano Operativo, da un lato la tutela paesaggistico-ambientale del territorio, dall'altro le esigenze correlate alle attività venatorie, prevenendo al tempo stesso inopportune situazioni di conflittualità con i cittadini residenti nelle aree rurali.

Nei termini e nei limiti sopra specificati l'osservazione di cui trattasi è pertanto da ritenersi MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO.

Osservazione n° 116

prot. n. 47647 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 121 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica riguardo all'osservazione di cui trattasi - volta ad attribuire alla porzione di fabbricato una classificazione "*similare a quella dell'abitazione, quale Classe 8*" - il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- la porzione di fabbricato oggetto dell'osservazione è stata realizzata, per quanto riferito, anteriormente all'entrata in vigore della Legge 765/1967, in una parte del territorio all'epoca ricadente all'esterno alla perimetrazione dei centri abitati;
- la classificazione attribuita al manufatto dal Piano Operativo adottato non è 'VS - volume secondario' - come erroneamente indicato nell'osservazione - bensì Classe 11;
- detta classificazione, relativa agli 'Edifici di interesse architettonico modesto o nullo incoerenti con i caratteri morfologici prevalenti nel contesto di riferimento', non impedisce la trasformazione della porzione di fabbricato per utilizzazioni di carattere primario, ed appare nella fattispecie corretta e meritevole di conferma.

Nei termini sopra specificati l'osservazione è pertanto da ritenersi **MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO**.

Osservazione n° 117

prot. n. 47648 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 122 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi - volta a consentire nella porzione di terreno di proprietà la realizzazione di un parcheggio privato - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- il terreno di proprietà dell'osservante ricade nel territorio rurale, e segnatamente negli "*ambiti periurbani*" individuati dal Piano Strutturale in conformità alle disposizioni di cui all'art. 67 della L.R. 65/2014. In tali aree gli strumenti comunali di pianificazione devono perseguire prioritariamente - laddove ancora presenti - la salvaguardia degli elementi del paesaggio rurale ed il mantenimento delle connessioni ecologiche e fruibili di valenza territoriale. In tal senso appare appropriata e meritevole di conferma la disciplina contenuta nell'art. 136 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo riferita alle "*aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica*", nelle quali è correttamente inserita la porzione di terreno di cui trattasi.

Riguardo alla segnalata carenza di parcheggi nella zona interessata dall'osservazione si rinvia alla disciplina relativa all'attigua area di riqualificazione RQ 08b, nella quale è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico con verde di corredo in un lotto di circa mq 2.000, con obbligo di cessione gratuita dell'area all'Amm./ne Comunale.

Osservazione n° 118

prot. n. 47649 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 123 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO nei termini di seguito specificati:

- per quanto riguarda la consistenza principale, trattasi di addizione volumetrica all'edificio principale attiguo (ex fienile ristrutturato) da lungo tempo adibita ad utilizzo primario (ex tintoria) e dotata di terrazzo praticabile in copertura. Per tale consistenza, in assenza di riscontri certi sull'epoca di costruzione, appare appropriata l'attribuzione della Classe 13 ("Edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico");
- quanto al manufatto in muratura con tetto a capanna legittimato con Concessione Edilizia in sanatoria n. 3350 del 21.12.1998, lo stesso risulta idoneo per utilizzazioni meramente accessorie. Date le caratteristiche costruttive del medesimo, tuttavia, appare opportuno correggere la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico, recepita dal Piano Operativo adottato ('TL - edifici e manufatti a trasformabilità limitata'), identificando detto manufatto come 'VS - volume secondario'.

Nella circostanza appare altresì necessario procedere alla correzione della classificazione attribuita dal Piano Operativo adottato agli edifici adiacenti (fabbricato residenziale ed ex fienile ristrutturato), entrambi appartenenti al patrimonio edilizio di origine rurale presente al 1940 con caratteri originari parzialmente alterati da successive trasformazioni. Per tali edifici appare pertanto appropriata l'attribuzione della Classe 6 ("Edifici o complessi edilizi di modesto interesse architettonico e/o storico-testimoniale") in luogo della Classe 10, con conseguente aggiornamento delle cartografie di Livello A, B01 e C del Piano Operativo e delle cartografie del Piano Strutturale che identificano il patrimonio edilizio esistente al 1940.

Osservazione n° 119

prot. n. 47650 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 124 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi - volta a modificare il punto 5, lettere a) e b) dell'art. 116 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, riferito ai *"tessuti produttivi consolidati"*, per consentire più ampie addizioni volumetriche ad uso lavorativo e residenziale ed un incremento volumetrico del 5% anche per i volumi secondari (VS), oltre a rendere possibile *"la riorganizzazione dell'intero lotto"* per parcheggi di pertinenza - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando che:

- l'area interessata dall'osservazione era inserita dal previgente Regolamento Urbanistico in un'area di riqualificazione (RQ 01a) soggetta alla disciplina della perequazione urbanistica, mentre il Piano Operativo adottato consente all'avente titolo di procedere in piena autonomia alla trasformazione/riqualificazione del sito mediante intervento urbanistico-edilizio diretto;
- la modifica dell'art. 116, punto 5, lett. a) richiesta dall'osservante non appare condivisibile, in quanto suscettibile di produrre effetti incontrollati su tutti i *"tessuti produttivi consolidati"* presenti nel territorio comunale. Nel merito l'osservazione risulta oltretutto alquanto confusa e non pertinente riguardo all'incremento percentuale citato: il 20% previsto dalla norma non si riferisce infatti allo sfruttamento *una tantum* della eventuale capacità edificatoria attribuita P.R.G.C. 1991 e non ancora utilizzata prima dell'entrata in vigore del primo Regolamento Urbanistico (28 marzo 2007) - sfruttamento che è consentito *integralmente* dal Piano Operativo, a conferma di quanto già stabilito dal R.U. 2013 - bensì alle condizioni cui è subordinata l'applicazione dell'indice del P.R.G.C. 1991 in lotti urbanistici ineditati. In quest'ultimo caso - che non pare peraltro riferibile alla fattispecie in esame - il 20% della superficie del lotto ineditato deve essere destinata alla contestuale realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- altrettanto non condivisibile - per gli stessi motivi sopra evidenziati - appare l'ipotesi di modificare l'art. 116, punto 5, lett. b) al fine di comprendere nel 'bonus' del 5% di incremento anche i volumi secondari (VS) presenti nel lotto;
- riguardo all'esigenza di procedere alla *"riorganizzazione dell'intero lotto in zone di parcheggio per lavoratori ed occupanti"* non si ravvisano nella disciplina del Piano Operativo specifiche disposizioni ostative, fermo restando ovviamente il rispetto delle vigenti norme relative alla permeabilità dei suoli.

Per quanto riguarda la richiesta all'Amm./ne Comunale di acquisire le particelle 1764 e 1765 del Foglio 68, *"di fatto adibite a sede stradale"*, si ritiene opportuno provvedere a trasmettere copia dell'osservazione al competente Ufficio Patrimonio per le valutazioni del caso.

Osservazione n° 120

prot. n. 47651 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 125 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**, specificando quanto segue:

- trattasi di manufatto di origine abusiva ad uso magazzino costituente - per obiettive caratteristiche morfologiche e costruttive - consistenza qualitativamente incongrua rispetto ai caratteri connotativi del contesto territoriale di riferimento (fascia pedecollinare del territorio rurale), come tale idoneo per soli usi accessori e non per utilizzo residenziale autonomo, non ravvisandosi in alcun modo nel medesimo i caratteri identificativi tipici degli edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati (Classe 8).

Appare pertanto appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Piano Operativo adottato ('VS - volume secondario').

Osservazione n° 121

prot. n. 47652 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 126 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica riguardo all'osservazione di cui trattasi - volta a richiedere la soppressione della fascia di rispetto di 200 ml circostante il cimitero per animali d'affezione in via di realizzazione in loc. 'Spazzavento', oltre a modifiche alla disciplina urbanistica ad esso riferita - il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- alla luce del parere formulato dalla ASL competente per territorio (allegato all'osservazione) e del sopravvenuto Regolamento Regionale D.P.G.R. 73/R/2016, è opportuno procedere ad eliminare dalle cartografie del Piano Operativo l'indicazione relativa alla fascia di rispetto di 200 ml;
- la destinazione d'uso dei manufatti da realizzarsi a corredo del cimitero per animali d'affezione è riconducibile alle "attività private di servizio" (come definite dall'art. 6 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" / Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo). Eventuali attività complementari di diversa natura (es: somministrazione di cibi e bevande) svolte nei medesimi manufatti, ove eccedenti i limiti dettati dalle vigenti norme statali e regionali (D.P.R. 380/2001, art. 23-ter, comma 2; L.R. 65/2014, art. 99, comma 4) determinerebbero un mutamento della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante e non consentito dal Piano Operativo;
- l'ipotesi di trasformazione dell'insediamento da cimitero per animali d'affezione a parco 'multifunzionale', comprendente anche attività di somministrazione di cibi e bevande - con possibilità "di installare nuovi manufatti reversibili e/o di utilizzare quelli di progetto per creare quegli spazi (cucine e servizi) per poter preparare cibi da consumarsi o all'interno di strutture coperte o all'aperto" - cambierebbe sostanzialmente la natura della previsione. L'eventuale accoglimento di tale proposta, ricadendo l'area nel territorio rurale, comporterebbe il previo assenso della Regione Toscana e della Città Metropolitana espresso in sede di conferenza di copianificazione ex art. 25 della L.R. 65/2014. A tale riguardo si ricorda il dichiarato intento dell'Amm./ne Comunale di non introdurre nel Piano Operativo previsioni comportanti procedimenti di copianificazione;
- per quanto riguarda la richiesta relativa all'impianto di cremazione si segnala che all'art. 145, punto 7, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo adottato, con riferimento all'area di cui trattasi, è già previsto quanto segue: "Ove sia possibile individuare una collocazione idonea sotto il profilo della sicurezza e della compatibilità paesaggistica, l'intervento può comprendere l'installazione di un impianto di cremazione a bassa capacità, di modeste dimensioni e facilmente reversibile."

Nei termini sopra specificati l'osservazione di cui trattasi è quindi da ritenersi nel complesso MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO.

Osservazione n° 122

prot. n. 47653 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 127 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi - volta a modificare la disciplina contenuta nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' relativa all'area di riqualificazione RQ 05g al fine di incrementare le dimensioni delle strutture accessorie reversibili a servizio dell'attività (dai 600 mq complessivi di superficie coperta (Sc) previsti dal Piano Operativo adottato ad 800 mq per l'area di allenamento coperta, più ulteriori 200 mq per i box per cavalli e attrezzature) - MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO, nei termini di seguito specificati:

- è da ritenersi condivisibile la richiesta di incremento dimensionale delle strutture accessorie reversibili a servizio dell'attività, limitatamente a quanto necessario per adeguare l'area di allenamento coperta ai requisiti indicati dalla Federazione Italiana Sport Equestri (Dipartimento Equitazione Paralimpica), passando pertanto dai 600 mq complessivi di superficie coperta (Sc) previsti dal Piano Operativo adottato ad 800 mq complessivi di superficie coperta (Sc). Resta fermo comunque l'obbligo di integrale rimozione delle strutture accessorie reversibili in caso di cessazione dell'attività;
- per quanto riguarda il dimensionamento delle residue realizzazioni appare appropriato e meritevole di conferma quanto previsto per l'area di riqualificazione RQ 05g dalla relativa 'scheda normativa e di indirizzo progettuale': superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile mq 400, ivi compresa l'eventuale ristrutturazione del volume secondario (VS) esistente per utilizzazioni di carattere primario.

Osservazione n° 123

prot. n. 47654 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 128 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione - riferita all'area di trasformazione TR 05d (mq 500 di superficie utile lorda (Sul) con destinazione produttiva) - **MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO**, nei termini di seguito specificati:

- **ACCOGLIE** l'osservazione per quanto riguarda il richiesto incremento dell'altezza massima consentita (da ml 9,00 a ml 10,00), per le motivazioni addotte dall'osservante;
- **RESPINGE** l'osservazione per quanto riguarda il proposto incremento del rapporto di copertura (da 40% a 50%): le ridotte dimensioni dell'area di intervento consigliano nella fattispecie la definizione di un intervento edilizio non comportante eccessiva occupazione di spazio a terra.

Osservazione n° 124

prot. n. 47655 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 129 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica riguardo all'osservazione di cui trattasi - volta a eliminare dal Piano Operativo la previsione di parcheggio pubblico di progetto riferita ad un ampio piazzale antistante lo stabilimento produttivo, utilizzato da varie aziende per il carico e lo scarico delle merci - il Consiglio Comunale specifica che:

- la porzione di terreno di cui trattasi, non delimitata da recinzioni, si presta utilmente sia all'utilizzo aziendale che come spazio di parcheggio liberamente accessibile al pubblico;
- l'eliminazione della previsione di parcheggio pubblico dal Piano Operativo comporterebbe una significativa riduzione delle dotazioni di standard urbanistici in un contesto insediativo nel quale non abbondano i parcheggi pubblici a servizio delle attività produttive presenti in zona.

Per quanto sopra specificato l'osservazione di cui trattasi è da ritenersi pertanto **NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**.

Osservazione n° 125

prot. n. 47656 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 130 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi - volta ad eliminare dal Piano Operativo la previsione di parcheggio pubblico di progetto a servizio dell'abitato di San Colombano per la parte ricadente nell'appezzamento di terreno di proprietà, adibita a giardino privato - MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando che:

- l'accoglimento dell'osservazione, pur comportando in loco la riduzione della dotazione di standard per parcheggi pubblici di progetto, per una superficie di circa mq 1.800 (da mq 6.000 circa a mq 4.200 circa), non determina squilibri sostanziali nell'U.T.O.E. n. 8 (Badia a Settimo / S. Colombano), comunque complessivamente provvista di dotazioni di parcheggio pubblico - esistenti e di previsione - superiori ai quantitativi ottimali indicati dal Piano Strutturale;
- la destinazione dei suoli proposta nell'osservazione è finalizzata alla sola conservazione e "*valorizzazione*" di un'area adibita a verde privato, senza richieste di attribuzione di capacità edificatoria. A tale riguardo si ritiene opportuno - richiamate al riguardo le controdeduzioni formulate riguardo alla modifica del perimetro del territorio urbanizzato definito dal Piano Strutturale - inserire l'appezzamento di terreno di cui trattasi, ricadente nel territorio rurale, nelle "*aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica*" disciplinate dall'art. 136 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.

Osservazione n° 126

prot. n. 47657 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 131 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Come evidenziato nel contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, la porzione di terreno indicata dall'osservante ricade nel territorio rurale, il cui perimetro è individuato dal Piano Strutturale in conformità con la L.R. 65/2014, con il P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, e con il vigente P.T.C. della Provincia di Firenze.

Ricordato che l'art. 4, comma 2, della L.R. n. 65/2014 dispone il divieto di nuove edificazioni residenziali al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, e che la porzione di terreno ricade altresì nelle "aree di protezione storico ambientale" individuate dal Piano Strutturale in conformità con il vigente P.T.C. della Provincia di Firenze e disciplinate dall'art. 63 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, ove è vietata "ogni nuova costruzione o manufatto semi-permanente o permanente di qualsiasi tipo", fatta eccezione per gli annessi agricoli aziendali, l'ipotizzata costruzione di un fabbricato di civile abitazione si pone in evidente contrasto con il quadro normativo e pianificatorio di riferimento.

Vista la carenza di parcheggi pubblici per i residenti nella frazione di S. Martino alla Palma, appare altresì meritevole di conferma la previsione inserita dal Piano Operativo adottato nella porzione di terreno in esame, nella configurazione indicata negli elaborati di livello A.

Per quanto sopra evidenziato il Consiglio Comunale ritiene pertanto l'osservazione NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO.

Osservazione n° 127

prot. n. 47658 del 21.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 132 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi - che sulla base di una asserita "*disparità di trattamento*" chiede di assoggettare ad identica disciplina ("*seminativo o edificabile*") la propria porzione di terreno e quella confinante (identificata dal Piano Operativo adottato come area di trasformazione TR 02a) - priva di elementi di interesse per la modifica o per l'integrazione del "*Quadro previsionale strategico*" riferito al quinquennio 2018-2023. In considerazione degli interventi previsti dal Piano Operativo adottato nelle aree centrali della città e lungo l'asse della tramvia, non sussistono al momento ulteriori esigenze di nuova edificazione residenziale nel quadrante territoriale considerato. Si ricorda altresì il dichiarato intento dell'Amm./ne Comunale - per il quinquennio 2018-2023 - di ridurre il dimensionamento complessivo prelevato dal Piano Strutturale per nuova edificazione residenziale rispetto al quantitativo totale prelevato nella precedente programmazione quinquennale.

La proposta contenuta nell'osservazione di cui trattasi è pertanto da ritenersi NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, e potrà essere eventualmente valutata in occasione di successive programmazioni quinquennali.

Riguardo a specifiche argomentazioni contenute nell'osservazione il Consiglio Comunale ritiene opportuno precisare quanto segue:

- per quanto riguarda la lamentata carenza di informazioni circa il processo di formazione del Piano Operativo, basti ricordare che l'Amm./ne Comunale ha promosso al riguardo una capillare campagna di coinvolgimento della cittadinanza, veicolata su molteplici canali di informazione. Tra le tante iniziative promosse si possono segnalare in sintesi:
 - la specifica sezione del sito web dell'Ente attivata da gennaio 2017 per l'invio di contributi mediante semplice compilazione di apposita scheda, accessibile *on line*;
 - il dialogo diretto con i cittadini - n. 17 incontri tenutisi nelle varie realtà locali del territorio comunale e numerosi incontri con gli studenti delle scuole di diverso ordine e grado;
 - il dialogo diretto con gli attori sociali - n. 10 incontri con le categorie economiche e sociali, con le associazioni e con i soggetti portatori di interessi, tenutisi in sedi istituzionali e/o rappresentative dell'attività dell'Ente;
 - l'evento finale della fase di partecipazione tenutosi in data 15 giugno 2018, presso il Teatro Studio "Mila Pieralli".

Nell'ambito del percorso partecipativo sono pervenute all'Amm./ne Comunale n. 197 proposte formulate per iscritto inerenti i contenuti del Piano Operativo in corso di formazione.

Per quanto sopra ricordato appare del tutto immotivato - oltre che evidentemente irrealistico - l'auspicato invio di comunicazioni personali a singoli cittadini a mezzo di lettera raccomandata per sollecitare l'invio di contributi per la formazione dello strumento urbanistico;

- la disciplina contenuta nel Regolamento Urbanistico 2007, richiamata nell'osservazione (l'area di trasformazione TR 02a comprendeva all'epoca anche la proprietà dell'osservante ed era soggetta alla disciplina della perequazione urbanistica), non registrò a suo tempo nessuna concreta iniziativa a fini realizzativi da parte degli aventi titolo. L'Amm./ne ritenne pertanto di non riproporre tale previsione nel successivo Regolamento Urbanistico 2013-2018;
- un pregresso assoggettamento alla disciplina della perequazione urbanistica non determina in alcun modo un legame permanente tra le porzioni di terreno coinvolte, restando prerogativa esclusiva e incondizionata del pianificatore comunale - nel rispetto del quadro normativo di riferimento - la definizione, con valenza quinquennale, della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio;

- il rischio di espropriazione del terreno paventato dall'osservante, come effetto derivante dalla disciplina dei suoli contenuta nel Piano Operativo adottato, è totalmente privo di fondamento, non essendo l'area né in alcun modo soggetta a previsioni finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche, né - conseguentemente - ricompresa nell'elaborato denominato "Aree con vincoli preordinati all'esproprio". Altrettanto priva di fondamento l'affermazione secondo la quale la previsione contenuta nel Piano Operativo adottato comprometterebbe "in tutto o in parte la possibilità di edificazioni future", non trattandosi nella fattispecie di lotto intercluso;
- da rilevare infine come la richiesta di considerare la porzione di terreno di cui trattasi come "un corpo unico" con l'area di trasformazione TR 02a risulti parzialmente contraddetta dall'osservazione n. 157 (prot. n. 47754 del 22.09.2018) inoltrata dall'osservante medesimo, nella quale si richiede invece di inserire nel Piano Operativo un'autonoma area CP di completamento per la realizzazione di "un piccolo fabbricato residenziale".

Osservazione interna n. 128

depositata in data 21.09.2018

Proponente: Giunta Comunale

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi - che comunica l'intenzione di recepire nel Piano Operativo i nuovi parametri urbanistici unificati definiti dalla Regione Toscana con D.P.G.R. 24.07.2018, n. 39/R, recante il *"Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio"*, in applicazione dell'Intesa Stato-Regioni-Comuni del 20.10.2016 sul Regolamento Edilizio Tipo (RET), proponendo altresì alcune rettifiche puntuali di mero dettaglio alla disciplina del Piano Operativo adottato - MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, per le motivazioni in essa addotte.

Osservazione n° 129

prot. n. 47665 del 22.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 133 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi - finalizzata all'inserimento nel Piano Operativo di una previsione volta alla realizzazione di un "*manufatto a basso impatto volumetrico*" (superficie utile lorda e destinazione d'uso non specificate) nella zona di Largo San Zanobi, intesa come "*volano di riqualificazione di una vasta area di margine urbano*" - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, rinviando alle controdeduzioni formulate con riferimento all'osservazione n. 110 (prot. 47635 del 21.09.2018), proposta dalla medesima Società e con identico contenuto.

Osservazione n° 130

prot. n. 47666 del 22.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 134 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica riguardo all'osservazione di cui trattasi - volta ad eliminare il vincolo preordinato all'esproprio per parcheggio pubblico dall'area di loro proprietà (richiamando al riguardo la sentenza del T.A.R. Toscana n. 923/2018) ed a *"consentire l'edificazione della medesima secondo i parametri dell'Utoe di appartenenza (n. 2) e comunque in modo tale da rendere opportuno e possibile un investimento sull'area"* - il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- contrariamente a quanto affermato nell'osservazione, la previsione di parcheggio pubblico contenuta nel Piano Operativo adottato è ampiamente e specificamente motivata nell'elaborato denominato *"Aree con vincoli preordinati all'esproprio"* (con un dettaglio ben superiore a quello ordinariamente richiesto ad uno strumento di pianificazione generale), come di seguito riportato:

"Via 4 Novembre.

La creazione di un parcheggio pubblico nell'area di cui trattasi, reso accessibile da viabilità parimenti pubblica, oltre a rispondere ad esigenze di decoro urbano e di sicurezza più volte segnalate dai cittadini (l'area è attualmente in condizioni di scarsa manutenzione e sorveglianza), si rende non ulteriormente procrastinabile in un contesto edificato ad alta densità residenziale, con presenza di attività ricreative e di somministrazione, oltretutto suscettibile essere interessato da ulteriori interventi di riqualificazione dell'edificato con creazione di nuove unità abitative (edificio di Classe 15 adiacente all'area destinata a parcheggio), e come tale particolarmente necessitante di standard urbanistici, in loco obiettivamente carenti al di là dei dati risultanti da calcoli tabellari riferiti ad ambiti urbani più vasti.

La previsione del Piano Operativo - che reitera opportunamente il vincolo espropriativo apposto dal previgente Regolamento Urbanistico, non portato a definizione nel trascorso quinquennio per la necessità di far fronte, nei limiti delle risorse finanziarie a disposizione dell'Ente, ad interventi pubblici di maggiore urgenza - costituisce pertanto, allo stato, riferimento imprescindibile per la revisione/aggiornamento del programma triennale delle Opere Pubbliche. Da segnalare in ogni caso che l'utilizzazione privata dell'area non è del tutto preclusa, in quanto l'art. 86 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo consente comunque al soggetto privato avente titolo "interventi nel sottosuolo" quali autorimesse, box-auto e depositi ad uso privato, purché vengano contestualmente realizzate nel soprasuolo le attrezzature e/o i servizi pubblici e/o di interesse pubblico previsti dal Piano Operativo, fatte salve le infrastrutture di collegamento tra i livelli. Va infine evidenziato che nell'area interessata e nelle vicinanze non sono reperibili spazi ineditati idonei per soluzioni alternative."

- la localizzazione del parcheggio individuata dal Piano Operativo adottato persegue coerentemente l'interesse pubblico volto a garantire le necessarie dotazioni di standard pubblici a servizio dei centri abitati, dotazioni particolarmente necessarie ed utili in contesti come quello in esame, nel quale alla densità insediativa si somma la presenza di attrezzature di interesse pubblico e collettivo. Il compito del pianificatore comunale non può infatti ritenersi limitato al mero reperimento "quantitativo" di standard, nel rispetto (perlomeno) dei minimi di legge, ma consiste soprattutto nella capacità di assicurare una idonea *localizzazione e distribuzione* dei medesimi nei diversi contesti urbani. Nella fattispecie è oggettivamente riscontrabile l'assenza nell'intorno urbano di riferimento di altri spazi ineditati analoghi, idonei per la collocazione di un parcheggio pubblico di adeguata ampiezza, e dunque nel caso specifico l'interesse pubblico è da ritenersi indubitabilmente prevalente rispetto all'interesse privato a destinare ad uso esclusivo la porzione ineditata di terreno di cui trattasi come pertinenza degli edifici di proprietà, tra l'altro realizzati in epoca antecedente all'entrata in vigore della Legge 765/1967, e pertanto fin dall'origine privi delle dotazioni pertinenti private di parcheggio;
- in particolare, per quanto riguarda il calcolo degli standard di parcheggio pubblico (esistenti e di previsione) relativi all'U.T.O.E. n. 2, risulta un deficit persistente nell'U.T.O.E. pari a mq 3.048 (mq 9.228 - 6.180 = mq 3.048). Il calcolo tiene conto di un errore materiale riscontrato nel resoconto tabellare di cui al Piano Operativo adottato, derivante dal mancato inserimento delle superfici a parcheggio presenti in Piazza Togliatti (mq 6.180). Le argomentazioni degli osservanti in ordine ad una presunta e non motivata

eccedenza di standard di parcheggio nelle previsioni del Piano Operativo adottato si dimostrano pertanto prive di fondamento;

- la porzione di terreno indicata dagli osservanti per una diversa localizzazione del parcheggio pubblico (area in fregio a Via Makarenko) non può essere in alcun modo ritenuta una plausibile ipotesi alternativa alla previsione di cui trattasi, in quanto oggettivamente riferibile - laddove inserita nel Piano Operativo - ad un bacino di utenza del tutto differente. E' evidente infatti la scarsa utilità, per i tanti residenti nelle aree centrali immediatamente circostanti alla Via IV Novembre (Via Burchietti, Via S. Maria a Greve, Via Roma) di un parcheggio localizzato nei pressi del Cimitero di S. Antonio, ad una distanza media di 300-400 ml dalle loro abitazioni. Per di più la proposta di un parcheggio pubblico di grandi dimensioni in tale localizzazione viene riferita a scenari del tutto ipotetici (*"Via Makarenko (...) sarà necessariamente in futuro la via di scorrimento intorno al centro commerciale naturale della vecchia Scandicci, nel caso venga attuata la auspicata semipedonalizzazione di Via Paoli e di un tratto di Via Roma dove ci sono i negozi "storici" di Scandicci"*): tali scenari - per quanto da sempre ritenuti auspicabili dall'Amm./ne Comunale - si sono rivelati finora impraticabili in termini di fattibilità delle (indispensabili) integrazioni della rete viaria e di gestibilità dei flussi di traffico da e verso Firenze. La proposta "alternativa" degli osservanti si appalesa quindi del tutto avulsa dalle esigenze concrete ed attuali della cittadinanza. E' singolare poi che da un lato gli osservanti lamentino una immotivata eccedenza di standard di parcheggio nell'U.T.O.E. n. 2 (eccedenza in realtà insussistente, come sopra specificato) - chiedendo al riguardo di ridurre le dotazioni per *"adeguare i parametri percentuali degli standard destinati a parcheggio a quelli [minimi] previsti dal DM 1444/1968"* - e dall'altro proponano di inserire nella medesima U.T.O.E. un parcheggio pubblico di dimensioni pressoché doppie di quello previsto dal Piano Operativo adottato;
- riguardo all'asserito *"persistente contrasto"* tra Piano Strutturale e Piano Operativo - a parte l'improprio riferimento ad una caratterizzazione *"territoriale"* del Piano Operativo (con relativo ed inedito acronimo "P.O.T."), caratterizzazione che non trova riscontro nella normativa regionale e che attiene semmai alla natura e ai contenuti del Piano Strutturale - basti rilevare che:
 - il Piano Strutturale è (notoriamente) strumento 'multidisciplinare' non conformativo della disciplina dei suoli, le cui disposizioni si concretizzano in *direttive* ed *indirizzi* ai quali non solo il Piano Operativo, bensì tutti gli atti regolamentari e gestionali dell'Amm./ne Comunale sono tenuti a riferirsi in termini di coerenza sostanziale;
 - l'obiettivo strategico indicato per l'U.T.O.E. n. 2 (*"interventi di mitigazione del traffico privato e riordino della mobilità con priorità per il trasporto pubblico"*) si riferisce essenzialmente alle attività di organizzazione e gestione della circolazione veicolare privata e del trasporto pubblico locale, tese in particolare a favorire e rafforzare la semipedonalizzazione del cosiddetto 'asse urbano' (Piazza Resistenza / Piazza Togliatti / Piazza Matteotti). In tal senso il Piano Strutturale è volto quindi ad orientare *in primis* le attività ordinarie di natura "amministrativa" dell'Ente, e solo residualmente ad incidere sui contenuti previsionali relativi alla disciplina dei suoli, propri del Piano Operativo. In ogni caso il richiamato obiettivo strategico costituisce un semplice *indirizzo*, e non può certo essere inteso come *prescrizione* finalizzata a sviare il Piano Operativo dal compito di provvedere ad una adeguata programmazione (in termini di dimensionamento, localizzazione e distribuzione) degli standard urbanistici, soprattutto in contesti urbani strutturalmente carenti, per origine e conformazione, di dotazioni pubbliche. A meno che non si voglia (paradossalmente) sostenere che per elevare la qualità urbana e favorire l'uso dei mezzi pubblici di trasporto il Piano Operativo dovrebbe ridurre le dotazioni pubbliche nei quartieri a più alta densità abitativa, già allo stato carenti di standard, al fine di rendere (ulteriormente) difficoltoso per i cittadini residenti l'utilizzo ed il parcheggio della propria autovettura;
 - in termini di conformità al Piano Strutturale - al contrario di quanto erroneamente affermato dagli osservanti in materia di dotazioni di parcheggio pubblico - una vera e propria direttiva/prescrizione alla quale il Piano Operativo è tenuto scrupolosamente a conformarsi in tutto il territorio urbanizzato (ivi compresa l'U.T.O.E. n. 2) è piuttosto quella contenuta ai punti 5 e 7 dell'art. 81 delle Norme P.S. (a conferma di una disposizione già presente nel Piano Strutturale fin dalla sua prima approvazione nel maggio 2004):

"5. Il Piano Strutturale fissa come parametro complessivo minimo di riferimento una dotazione di standard urbanistici pari a 24 mq /abitante, anche alla luce del livello qualitativo e quantitativo già conseguito nel territorio comunale. Tale quantità discende da:

 - *opportunità di trasformare le eventuali eccedenze quantitative rispetto ai minimi fissati dalla normativa statale in miglioramento e diversificazione qualitativa;*

- *necessità di aumentare le dotazioni relative a funzioni amplificate dai comportamenti sociali recenti, come i servizi alla collettività (ed in particolare alla popolazione anziana ed ai giovani), le attrezzature sportive, gli spazi per le attività motorie ed il tempo libero all'aria aperta, i parcheggi.*

Le articolazioni quantitative di riferimento assunte sono le seguenti:

- *parcheggi pubblici* 3,5 mq / abitante
- *verde pubblico* 12,5 mq / abitante
- *attrezzature scolastiche* 4,5 mq / abitante
- *attrezzature collettive* 3,5 mq / abitante

"7. Il Piano Operativo, nell'ottica di una equilibrata programmazione/gestione delle risorse disponibili, può orientarsi al conseguimento di un livello ottimale tendenziale delle dotazioni di standard attestato sui 30 mq / abitante, indicativamente ripartiti nel modo seguente:

- *parcheggi pubblici* 5 mq / abitante
- *verde pubblico* 16 mq / abitante
- *attrezzature scolastiche* 5 mq / abitante
- *attrezzature collettive* 4 mq / abitante"

- l'utilizzo, già in essere, della porzione di terreno come parcheggio a servizio delle attività insediate nella zona circostante - utilizzo prettamente 'locale' descritto dagli stessi osservanti, che specificano che *"l'area (...) veniva e viene tutt'ora utilizzata come parcheggio dai conduttori [degli edifici locati dagli osservanti] ed anche dai clienti della vicina Casa del Popolo"* - conferma in modo inequivocabile l'utilità di una previsione finalizzata alla realizzazione *in loco* di spazi pubblici di sosta per le autovetture, e induce altresì a ritenere che la realizzazione del previsto parcheggio pubblico non determinerebbe affatto, rispetto alla situazione attuale, il paventato sensibile aumento di traffico veicolare (aumento tra l'altro irrealistico, dal momento che Via Burchiotti non è un'asse viario di scorrimento, bensì una strada secondaria di sola penetrazione, e Via IV Novembre è una strada senza sfondo);
- riguardo al vincolo espropriativo è essenziale evidenziare e ribadire che le facoltà del privato sono solo parzialmente comprese dalla previsione urbanistica adottata, e che dunque, nella fattispecie, non vi è affatto *"ablazione totale"* né *"del diritto di proprietà"* né *"delle prerogative"* degli osservanti. Nella porzione di terreno di cui trattasi - per la parte ricadente in area ad edificazione speciale per standard - sono infatti consentiti *"interventi nel sottosuolo da parte del soggetto privato avente titolo, (...) purché vengano contestualmente realizzate nel soprasuolo le attrezzature e/o i servizi pubblici e/o di interesse pubblico previsti dal Piano Operativo, fatte salve le infrastrutture di collegamento tra i livelli. Per i manufatti realizzati dal privato in sottosuolo (...) sono ammesse destinazioni (...) quali autorimesse, box-auto, depositi (...)"* (art. 86, punto 6, lett. a, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo adottato).

Tutto ciò premesso, ritenuto comunque opportuno ricercare una soluzione capace di contemperare l'interesse pubblico - sopra ampiamente illustrato e motivato - con l'interesse privato volto al reperimento di spazi da destinare ad utilizzo esclusivo, come pertinenze degli edifici di proprietà, il Consiglio Comunale dispone l'inserimento nel Piano Operativo di un'apposita previsione atta a porre in relazione, mediante specifico Progetto Unitario convenzionato, gli interventi di sostituzione edilizia delle consistenze edilizie incongrue presenti *in loco* con una complessiva riqualificazione e riorganizzazione funzionale dell'area di cui trattasi. A tale scopo viene inserita nel Piano Operativo un'area di riqualificazione denominata "RQ 02g (Via IV Novembre / riqualificazione di area con consistenze incongrue)" disciplinata da apposita 'scheda normativa e di indirizzo progettuale inserita nell'Allegato 'A' alle Norme per l'Attuazione, comprendente le particelle 450, 519, 520, 521, 530 e 531 del Foglio di Mappa n. 17, di proprietà degli osservanti, che preveda in sintesi:

- a) l'assoggettamento dell'area a Progetto Unitario convenzionato, ex art. 121 della L.R. 65/2014 e s.m.i.;
- b) la destinazione d'uso residenziale e/o terziario-direzionale dell'edificio o complesso edilizio derivante dall'intervento di demolizione e ricostruzione del fabbricato incongruo (Classe 15) attualmente presente nella part. 521, con volume massimo ricostruibile di mc 3.200 ed altezza non superiore a quella degli edifici preesistenti e circostanti;
- c) come condizione per la realizzazione dell'intervento di demolizione e ricostruzione di cui al punto b) e dell'eliminazione del vincolo preordinato all'esproprio sulle particelle 530 e 531 del Foglio 17:
 - l'istituzione a titolo gratuito di una servitù permanente di uso pubblico per parcheggio sulla part. 530, oppure, in alternativa, la realizzazione di un parcheggio pubblico in superficie con cessione gratuita del soprasuolo all'Amm./ne Comunale, a fronte della realizzazione di box e/o posti auto privati nel sottosuolo;

- l'istituzione a titolo gratuito, sulla part. 531, di una servitù permanente di uso pubblico per transito pedonale e ciclabile - estesa al porticato presente nell'edificio prospettante su Via Roma/Via Paoli (part. 429) - e di una servitù permanente di accesso carrabile al parcheggio pubblico o ad uso pubblico da prevedersi nella part. 530;
- d) la possibilità di utilizzo privato della part. 531 del Fg. 17 per sistemazioni a raso (es: parcheggi privati con verde di corredo) e/o per utilizzo edificatorio, nei limiti del volume edificabile massimo realizzabile in ricostruzione nell'area RQ 02g, ferme restando le servitù di cui alla lett. c);
- e) per quanto riguarda il manufatto accessorio ivi presente (VS), la trasformazione in volume edificabile del volume totale legittimamente esistente alla data di adozione del Piano Operativo:
- nella misura del 50%, in caso di asservimento della part. 530 a parcheggio ad uso pubblico;
 - nella misura del 100% nell'ipotesi di realizzazione nella medesima particella di un parcheggio pubblico da cedere all'Amm./ne Comunale.

Nelle more della formazione del Progetto Unitario gli interventi consentiti non dovranno comportare sostanziali modifiche della situazione legittimamente esistente.

Nei termini e nei limiti sopra specificati l'osservazione di cui trattasi è da ritenersi pertanto nel complesso MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO.

Osservazione n° 131

prot. n. 47670 del 22.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 135 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica riguardo all'osservazione di cui trattasi - volta a modificare in misura significativa la disciplina relativa all'area di trasformazione TR 04a*, destinando ad attività direzionali e/o di servizio l'intero dimensionamento previsto dal Piano Operativo adottato (4.579 mq di Sul), con aggiunta di ulteriori 900 mq di Sul per commercio al dettaglio e/o per attività di somministrazione di alimenti e bevande, e con possibilità di ulteriori modifiche progettuali (tra le quali: incremento fino a 6 piani f.t. dell'altezza dell'edificio; creazione di un'autorimessa pertinenziale per ambulanze di mq 700 al piano interrato, con altezza interna di ml 3,50; realizzazione di uno spazio funzionale al piano terreno di mq 250 per sosta temporanea delle ambulanze; possibilità di traslare l'area di sedime del fabbricato rispetto al Progetto Unitario approvato per creare declivi in facciata al fine di areare gli spazi di attesa al piano interrato) - il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- l'area di trasformazione TR 04a* costituisce una componente particolarmente significativa del *"Programma Direttore per la realizzazione del nuovo centro della città"*, elaborato dall'arch. Richard Rogers ed approvato nel luglio 2003, in quanto finalizzata al completamento della nuova piazza civica (Piazza della Resistenza) mediante realizzazione della quinta urbana non ancora realizzata (lato sud), nonché alla risistemazione dell'area antistante l'ingresso al Palazzo Comunale (lato Via Pantin). L'intervento si inquadra nel più ampio progetto strategico teso alla realizzazione del nuovo centro della città di Scandicci;
- per l'area di trasformazione di cui trattasi il Consiglio Comunale ha già approvato, con Deliberazione C.C. n. 24 del 08.04.2014, relativo il Progetto Unitario, previo parere favorevole espresso ai fini paesaggistici dalla Conferenza di Servizi tenutasi in data 27.02.2014 presso la Regione Toscana, alla presenza dei rappresentanti dalla Soprintendenza competente per territorio e della Provincia di Firenze;
- i proposti incrementi dimensionali (aumento della superficie edificabile, aumento dell'altezza massima con realizzazione di un piano aggiuntivo, traslazione del sedime dell'edificio *"al fine di trovare spazi per declivi in facciata al fine di areare direttamente gli spazi di attesa al piano interrato"*) non sono condivisibili, in quanto suscettibili di determinare squilibri plano-altimetrici nell'assetto complessivo della nuova piazza civica (Piazza della Resistenza), oltre a possibili interferenze con la fruibilità pedonale dello spazio pubblico;
- non sussistono viceversa particolari controindicazioni alla previsione di una maggiore flessibilità del mix funzionale, fermo restando il quantitativo di superficie utile lorda (Sul) fuori terra dell'intervento, pari a mq 4.579 mq. Nel rispetto di tale dimensionamento complessivo - da destinarsi interamente o prevalentemente ad attività terziario-direzionali e/o di servizio - potranno quindi essere realizzati, in tutto o in parte, a scelta del soggetto attuatore, i proposti 900 mq Sul per commercio al dettaglio e/o per attività di somministrazione di alimenti e bevande. A corredo delle attività collocate fuori terra il Progetto Unitario potrà altresì prevedere al piano interrato la collocazione di ulteriori spazi e locali, anche con altezza interna netta (Hin) superiore a ml 2,40, purché con soluzioni progettuali non incidenti sulla qualità e la fruibilità dello spazio pubblico;
- in aggiunta all'ipotesi di intervento di cui sopra è opportuno specificare che l'area di trasformazione può essere destinata in tutto o in parte ad attività private di interesse pubblico o collettivo - come identificate all'art. 87 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo - purché con vincolo permanente di destinazione d'uso. In tal caso il relativo dimensionamento non costituirà prelievo dalla capacità edificatoria definita dal Piano Strutturale per l'UTOE n. 4. Eventuali eccedenze rispetto alla superficie edificabile complessivamente realizzabile fuori terra nell'ipotesi di attività di esclusivo interesse privato (mq 4.579) dovranno comunque garantire il sostanziale rispetto dell'ingombro massimo determinato dalla sagoma dell'edificio di cui al Progetto Unitario approvato con Deliberazione C.C. n. n. 24 del 08.04.2014;
- per quanto riguarda l'ipotizzato stazionamento in superficie di ambulanze, la proposta non appare compatibile con il dichiarato obiettivo di *"integrazione e qualificazione degli spazi di relazione e delle aree pedonali nelle aree centrali del capoluogo"* sotteso alla realizzazione dell'area di trasformazione.

In considerazione di quanto sopra, oltre alla modifica della disciplina contenuta nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' relativa all'area di trasformazione TR 04a*, si rende necessario procedere alla preventiva modifica dei dimensionamenti dell'U.T.O.E. n. 4 (Scandicci / Nuovo Centro), rispetto a quanto previsto dal Piano Strutturale con la Variante adottata con Deliberazione C.C. n. 77 del 10.07.2018 (1.069 mq aggiuntivi di Sul per nuovi insediamenti direzionali/di servizio, e contestuale riduzione di mq 1.069 di Sul per nuovi insediamenti commerciali al dettaglio), mantenendo in tal modo invariati i saldi residui.

Nei termini e nei limiti sopra specificati l'osservazione di cui trattasi è da ritenersi pertanto nel complesso MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO.

Osservazione n° 132

prot. n. 47672 del 22.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 136 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica riguardo all'osservazione di cui trattasi - contenente una serie articolata di proposte relative all'abitato di S. Vincenzo a Torri, alla frazione collinare di S. Martino alla Palma, ed al territorio collinare in generale - il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- a) per quanto riguarda la ex-scuola (ed ex-ufficio postale) di S. Martino alla Palma, occorre evidenziare che il Piano Operativo adottato non ripropone l'identificazione dell'edificio e del suo lotto di pertinenza come area di riqualificazione RQ 11b (nella quale il previgente Regolamento Urbanistico consentiva interventi di sostituzione edilizia a fini residenziali), inserendo invece l'immobile nelle *"aree per strutture private di interesse pubblico o collettivo"* disciplinate dall'art. 87 delle Norme per l'Attuazione, nelle quali possono essere svolte senza alcun impedimento le attività socio-culturali auspiccate dall'Associazione osservante, ponendo in essere anche interventi di demolizione e ricostruzione e/o di ampliamento dell'edificio;
- b) in ordine alle proposte riferite ai limiti del territorio urbanizzato si richiamano integralmente le controdeduzioni formulate con riferimento alla Variante al Piano Strutturale adottata con Deliberazione C.C. n. 77 del 10.07.2017;
- c) la previsione relativa alla variante stradale in località 'Citille', già contenuta nel previgente Regolamento Urbanistico e rimasta inattuata, non è stata riproposta nel Piano Operativo per le rilevanti problematiche correlate alla fattibilità dell'opera, sia in termini di costi di realizzazione che di inserimento paesaggistico. La previsione di cui trattasi, per il momento accantonata, potrà essere eventualmente riconsiderata in occasione di future programmazioni quinquennali ove non fossero state nel frattempo altrimenti risolte, o perlomeno mitigate, le problematiche di gestione dei flussi veicolari segnalate dall'Associazione osservante;
- d) le condizioni di degrado della villa storica di proprietà della Madonnina del Grappa, in località 'Citille', dipendono da carenze di manutenzione e da difficoltà gestionali imputabili alla responsabilità del soggetto proprietario del complesso immobiliare, non ascrivibili né direttamente né indirettamente alle previsioni contenute nello strumento urbanistico comunale, che disciplina correttamente gli interventi edilizi consentiti sul complesso immobiliare e comprende una vastissima gamma di destinazioni d'uso ammissibili (ivi comprese le attività socio-culturali, formative e/o espositive auspiccate dall'Associazione osservante);
- e) per quanto riguarda la scuola di San Vincenzo a Torri, alla luce delle incertezze sulla natura e sul futuro del plesso scolastico evidenziate dalla stessa Associazione osservante, appare quantomeno prematuro inserire nella programmazione quinquennale del Piano Operativo la previsione di un vincolo espropriativo finalizzato all'ampliamento del resede di pertinenza;
- f) in ordine alle previsioni di parcheggi pubblici aggiuntivi:
 - per quanto riguarda la frazione di S. Martino alla Palma, le previsioni di nuovi parcheggi pubblici sono collocate dal Piano Operativo adottato in posizione baricentrica tra la Chiesa di S. Martino e la piazzetta ove ha sede la Casa del Popolo. Tali previsioni, sia per localizzazione che per più contenuto impatto paesaggistico (anche in ragione della favorevole orografia dei siti prescelti e della presenza di muri in pietra di delimitazione dei fondi agricoli) appaiono preferibili rispetto alle collocazioni proposte dall'Associazione osservante;
 - quanto all'abitato di S. Vincenzo a Torri, si ritiene che il dimensionamento e la collocazione più opportuna di nuove previsioni di parcheggio pubblico debba scaturire dagli esiti del processo di progettazione partecipata degli spazi pubblici della frazione programmata dall'Amministrazione Comunale in concomitanza con la realizzazione del nuovo tracciato della S.P. n. 12 Empolese in fregio al torrente Pesa, in un quadro organico di ridefinizione degli spazi di relazione, delle aree verdi, dei percorsi ciclo-pedonali, della viabilità carrabile e delle aree di sosta per gli autoveicoli. Nell'immediato appare

comunque opportuna la collocazione di una previsione di parcheggio pubblico in adiacenza all'attuale Piazza Vezzosi (lato Pesa), ove ricollocare, con le necessarie integrazioni, i posti auto attualmente presenti nella piazza;

g) per quanto riguarda il Mulinaccio si evidenzia quanto segue:

- la costruzione principale è individuata dal Piano Strutturale (tav. Pt 3) come 'manufatto antico di ingegneria idraulica' (componente identitaria del patrimonio territoriale tutelata dall'art. 35 delle Norme P.S.);
- il corpo idrico del Borro del Lago e le sue adiacenze sono collocati dal Piano Strutturale (tav. Pt 3) negli 'ambiti perifluviali' (componente identitaria del patrimonio territoriale tutelata dall'art. 37 delle Norme P.S.);
- tutta l'area a valle della costruzione principale è coperta da boschi, ed è pertanto soggetta a tutela paesaggistica ex art. 142, comma 1, lett. g), del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*. A seguito dell'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale (marzo 2015) nelle aree boscate si applicano inoltre le relative disposizioni, recepite all'art. 20 delle Norme del Piano Strutturale ed all'art. 8 dell'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo;
- nell'areale di riferimento del Mulinaccio il Piano Strutturale (tav. Pt 3) individua altresì una porzione di territorio rurale con sistemazioni agrarie storiche (componente identitaria del patrimonio territoriale tutelata dall'art. 42 delle Norme P.S.);
- il Piano Operativo - oltre a recepire le disposizioni di tutela contenute nello Statuto del Territorio del Piano Strutturale - attribuisce alla costruzione principale la Classe 1, assoggettando pertanto gli eventuali interventi sul manufatto alle stringenti disposizioni di cui all'art. 94 delle Norme per l'Attuazione, ed inserisce altresì una porzione di territorio agricolo a valle del Mulinaccio nelle "aree di pregio paesistico" (rif.: elaborati cartografici di livello B 02 / art. 68 delle Norme per l'Attuazione).

Come si evince da quanto sopra specificato, la strumentazione comunale contiene un amplissimo compendio di disposizioni volte alla tutela e alla valorizzazione del Mulinaccio e del suo areale paesaggistico-ambientale di riferimento, alle quali si potrà oltretutto aggiungere il vincolo storico-culturale in corso di istituzione da parte della competente Soprintendenza. Non si ravvisa pertanto la necessità di introdurre nella strumentazione comunale ulteriori (e non meglio precisati) "vincoli di tipo paesaggistico-ambientale-naturalistico" oltre quelli già presenti;

h) in ordine alle previsioni di aree di verde pubblico attrezzato a servizio dell'abitato di S. Vincenzo a Torri valgono le considerazioni espresse al precedente punto f): dagli esiti del processo di progettazione partecipata degli spazi pubblici della frazione programmato dall'Amm./ne Comunale in concomitanza con la realizzazione del nuovo tracciato della S.P. n. 12 Empolese in fregio il torrente Pesa - in un quadro organico di ridefinizione degli spazi di relazione, delle aree verdi, dei percorsi ciclo-pedonali, della viabilità carrabile e delle aree di sosta per gli autoveicoli - si potranno ricavare indicazioni mirate per l'eventuale adeguamento delle previsioni del Piano Operativo, risultando al momento quantomeno premature previsioni comportanti aggiunta di vincoli preordinati all'esproprio.

Nei termini e nei limiti sopra specificati l'osservazione di cui trattasi è pertanto da ritenersi nel complesso MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO.

In merito infine alla nota aggiuntiva relativa alle strade vicinali, ed alle problematiche di natura tecnica, giuridica ed amministrativa ivi esemplificate, si evidenzia che trattasi di profili di dettaglio che esulano dai contenuti del Piano Operativo, e che potranno essere semmai analizzati ed affrontati dall'Amm./ne Comunale in sede gestionale. Al riguardo potranno essere eventualmente attivate proficue forme di collaborazione con l'Associazione osservante, anche al fine di pervenire ad un ulteriore aggiornamento e affinamento delle identificazioni grafiche riferite ai tracciati delle strade vicinali, con conseguente adeguamento degli elaborati cartografici del Piano Strutturale e del Piano Operativo.

Osservazione n° 133

prot. n. 47675 del 22.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 137 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica riguardo all'osservazione di cui trattasi - finalizzata: a) a chiarire che le *“aree attrezzate per autocaravan”* previste dal Piano Operativo sono assimilate come regime urbanistico ai *“campeggi”* e non alle *“aree di sosta”* per camper disciplinate dalla L.R. 20.12.2016, n. 86 ; b) a consentire di computare la superficie utile lorda (Sul) consentita al netto dei servizi igienici di dotazione dell'insediamento, *“nonché dei volumi tecnici e di un locale per un guardiano”*; c) a chiarire che la destinazione urbanistica di cui trattasi *“include la possibilità di destinare una parte delle medesime aree a locali e spazi per l'esercizio dell'attività di somministrazione e vendita al dettaglio al pubblico di beni e servizi”* - il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- a) le disposizioni contenute nell'art. 152 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo disciplinano in modo assai simile il campeggio previsto in località 'La Querce' e l'area attrezzata per autocaravan prevista in località Ponte di Formicola, entrambe intese come attività turistico-ricettive all'aperto per soggiorni anche prolungati, non limitati a soste dei turisti *“per non più di settantadue ore”*. In tal senso non appare pertinente l'assimilazione dell'area oggetto di osservazione alle *“aree di sosta”* disciplinate dall'art. 28 della L.R. 20.12.2016, n. 86;
- b) in ordine al dimensionamento, si ritiene ragionevole prevedere anche nell'area attrezzata per autocaravan - come già per il campeggio previsto in località 'La Querce' - l'esclusione dei servizi igienici dal calcolo della superficie utile lorda (Sul) edificabile, purché tali servizi siano *“ricavati all'interno di strutture realizzate con materiali leggeri, facilmente asportabili in caso di cessazione dell'attività”*. Il locale per il guardiano dovrà invece essere ricompreso nel computo. Quanto ai volumi tecnici, trattasi di manufatti non computati nella Sul ai sensi delle vigenti disposizioni regionali;
- c) per quanto riguarda le destinazioni d'uso, occorre ricordare che trattasi di insediamento con finalità turistico-ricettive (con apposito prelievo di dimensionamento dal Piano Strutturale per tale categoria funzionale). Non a caso al punto 5 dell'art. 152 viene specificato che per le strutture stabili realizzate nell'insediamento *“sono (...) preclusi utilizzi diversi da quelli accessori all'area attrezzata per autocaravan, e comunque da quelli individuati nella convenzione”*. In tal senso eventuali attività di commercio al dettaglio e/o di somministrazione non possono complessivamente superare i limiti di superficie stabiliti dalle vigenti norme statali e regionali (DPR 380/2001, art. 23-ter, comma 2; L.R. 65/2014, art. 99, comma 4) né avere separata gestione rispetto all'attività turistico-ricettiva.

Nei limiti di quanto sopra specificato l'osservazione di cui trattasi è da ritenersi nel complesso MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO.

Osservazione n° 134

prot. n. 47676 del 22.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 138 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica riguardo all'osservazione di cui trattasi - formulata per conto di un'importante azienda intenzionata a sviluppare un ambizioso piano industriale per la realizzazione di un "Audio Competence Center", concentrando le proprie attività produttive e logistiche sul territorio di Scandicci, e volta quindi a incrementare in misura rilevante (da 5.000 a 20.000 mq di Sul) la capacità edificatoria dell'area di trasformazione TR 07b, ad aumentare l'altezza massima consentita da 9,00 a 15,00 ml, e ad incrementare la superficie territoriale del comparto da 16.200 a quasi 46.000 mq - il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- la proposta è da considerarsi di rilevante interesse dal punto di vista delle potenziali ricadute economiche ed occupazionali sul comparto produttivo di Scandicci, ed è pertanto da ritenersi accoglibile nei limiti della sua compatibilità paesaggistica ed ecosistemica con il contesto territoriale di riferimento. A tale riguardo la disciplina della 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' relativa all'area di trasformazione TR 07b dovrà essere modificata con le seguenti specifiche dimensionali e tecniche:
 - Superficie territoriale (St): mq 45.500 mq circa;
 - Capacità edificatoria: max mq 16.000 di superficie utile lorda (Sul);
 - Superficie coperta (Sc): max mq 4.000;
 - Altezza degli edifici (Hmax): ml 15,00;
 - destinazione d'uso principale e prevalente: attività industriali e artigianali. La superficie utile lorda (Sul) complessiva eventualmente destinata ad attività direzionali e terziarie non potrà superare il 40% della Sul totale consentita;
 - Standard urbanistici: mq 6.800 complessivi minimi di aree per parcheggio pubblico (collocati in prevalenza lungo Via del Parlamento Europeo e per la residua parte su Via Pisana) con relativo verde di corredo (caratterizzato da adeguata dotazione di alberature di alto fusto);
 - i punti di ingresso e di uscita dal nuovo insediamento produttivo dovranno essere collocati su Via del Parlamento Europeo, escludendo accessi dalla Via Pisana;
- dal punto di vista paesaggistico l'intervento ricade in area dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 22.04.1969. Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui all'art. 5 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. In particolare - in recepimento delle disposizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale - il Piano Operativo specifica opportunamente che *"l'intervento dovrà risultare armonico per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale ed essere realizzato con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica, privilegiando l'edilizia eco-compatibile"*. Si rende soprattutto necessario garantire la tutela del varco visuale verso la fascia collinare presente sulla Via Pisana, in adiacenza al distributore di carburanti: il progetto dovrà essere pertanto particolarmente curato a tal fine, anche mediante foto-simulazioni comprovanti;
- per quanto riguarda il rispetto delle disposizioni relative all'Invariante strutturale II *"I caratteri ecosistemici del paesaggio"* (tav. Inv 2 del Piano Strutturale) la parte privata dell'area di intervento dovrà essere dotata di ampie aree verdi con fasce continue di vegetazione arborea e arbustiva, capaci di garantire il mantenimento ed il rafforzamento degli elementi funzionali della Rete Ecologica Comunale (REC) (in particolare della *"Connessione trasversale urbana"*), contribuendo altresì alla realizzazione di un tratto dell'*"Asse est-ovest multifunzionale da costituire"* rappresentato indicativamente nella tav. Inv 2 del P.S.;

- nel complesso le aree verdi pubbliche e private previste dal progetto - come già opportunamente specificato dal Piano Operativo - *“devono contribuire a caratterizzare qualitativamente lo spazio pubblico, ponendosi altresì in continuità con gli elementi contigui della Rete Ecologica Comunale (REC) (...) garantendone in tal modo il mantenimento e il consolidamento dei livelli prestazionali”*;

In considerazione di quanto sopra, oltre alla modifica della disciplina contenuta nella ‘scheda normativa e di indirizzo progettuale’ relativa all’area di trasformazione TR 07b, si rende necessario procedere:

- alla preventiva modifica dei dimensionamenti dell’U.T.O.E. n. 7 (L’Olmo / Borgo ai Fossi), rispetto a quanto previsto dal Piano Strutturale con la Variante adottata con Deliberazione C.C. n. 77 del 10.07.2018 (11.000 mq aggiuntivi di Sul per nuovi insediamenti produttivi);
- alla riadozione *in parte qua* del Piano Operativo per quanto riguarda le previsioni riferite all’area di trasformazione TR 07b.

Nei termini e nei limiti sopra specificati l’osservazione di cui trattasi è pertanto da ritenersi MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO.

Osservazione n° 135

prot. n. 47680 del 22.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 139 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi - come già a suo tempo sancito in controdeduzione all'osservazione n. 132 al Regolamento Urbanistico adottato con Deliberazione C.C. n. 31 del 23.02.2012 - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO specificando quanto segue:

- trattasi di consistenza edilizia abusivamente realizzata, costituita da un solo piano f.t., dalle caratteristiche morfo-tipologiche proprie dei manufatti da adibirsi a funzioni accessorie e/o di servizio.

Per la consistenza edilizia di cui trattasi appare pertanto appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico ("VS - volume secondario"), recepita dal Piano Operativo adottato, coerentemente riferita alla configurazione del manufatto risultante dall'istanza di condono non ancora definita.

Gli uffici competenti effettueranno ulteriori accertamenti in ordine alla richiamata istanza di condono (n. 742 del 01.03.1995) e alla corrispondenza dello stato di fatto del manufatto con quanto all'epoca documentato.

Osservazione n° 136

prot. n. 47682 del 22.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 140 (Piano Operativo)

Contributo tecnico: SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi - volta a riproporre nel Piano Operativo la previsione relativa all'area di completamento CP 02a (mq 150 di Sul con destinazione residenziale), non realizzata nell'arco temporale di validità del previgente Regolamento Urbanistico - priva di elementi di interesse per l'integrazione del "*Quadro previsionale strategico*" riferito al quinquennio 2018-2023. In considerazione degli interventi previsti dal Piano Operativo adottato nelle aree centrali della città e lungo l'asse della tramvia, non sussistono al momento ulteriori esigenze di nuova edificazione residenziale nel quadrante territoriale considerato. Si ricorda altresì il dichiarato intento dell'Amm./ne Comunale - per il quinquennio 2018-2023 - di ridurre il dimensionamento complessivo prelevato dal Piano Strutturale per nuova edificazione residenziale rispetto al quantitativo totale prelevato nella precedente programmazione quinquennale.

La previsione contenuta nel Piano Operativo adottato, finalizzata alla realizzazione di un piccolo spazio verde di quartiere nell'area di cui trattasi, appare nella fattispecie rispondente all'interesse pubblico e come tale meritevole di conferma.

La proposta contenuta nell'osservazione di cui trattasi è pertanto da ritenersi NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO.

Osservazione n° 137

prot. n. 47686 del 22.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 141 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Alla luce delle indicazioni fornite dall'osservante in ordine agli apparati tecnici per il funzionamento delle piscine, e richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi **MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO** specificando quanto segue:

- il dimensionamento dei vani per l'alloggiamento degli apparati tecnici previsto dal Regolamento Urbanistico (mq 6,00 di Snr) - recepito dal Piano Operativo adottato - risulta in molti casi insufficiente a garantire idonei spazi di manovra per operazioni di manutenzione e sostituzione di parti usurate;
- il P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale conferma la prescrizione già presente nelle Norme per l'Attuazione dello strumento urbanistico comunale, specificando che gli apparati tecnici delle piscine *“devono essere completamente interrati”*.

Per quanto sopra, si ritiene opportuno riformulare il quarto capoverso dell'art. 134, punto 4, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, come segue:

“(…) Gli apparati tecnici devono essere collocati in vani completamente interrati, con superficie non residenziale o accessoria (Snr) commisurata alle dimensioni delle apparecchiature da alloggiare in ragione della capacità d'invaso della piscina, fino ad un massimo di mq 12,00 calpestabili, e con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,25. Il ciclo idraulico deve essere a circuito chiuso, con apposito sistema di smaltimento per la svuotatura e per la pulizia stagionale.”

Osservazione n° 138

prot. n. 47690 del 22.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 142 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi - volta ad incrementare la capacità edificatoria per nuovi insediamenti residenziali attribuita all'area di trasformazione TR 04d-quater, da 800 a 1.000 mq di superficie utile lorda (Sul) - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando che:

- il quantitativo di superficie utile lorda (Sul) attribuito all'area di trasformazione di cui trattasi è ben commisurato e funzionale all'obiettivo di dare luogo ad un'integrazione del tessuto edificato in corretta relazione planoaltimetrica con gli edifici adiacenti, qualitativamente caratterizzata dal punto di vista architettonico e prestazionale, nonché capace di contribuire alla qualificazione dello spazio pubblico.

Il quantitativo di superficie utile lorda (Sul) previsto dal Piano Operativo adottato per l'area di trasformazione TR 04d-quater appare quindi appropriato e meritevole di conferma.

Osservazione n° 139

prot. n. 47691 del 22.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 143 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi - volta a modificare parzialmente la disciplina contenuta nella scheda normativa riferita all'area di trasformazione TR 04d-quater per consentire di collocare la nuova edificazione anche in posizione frontistante al complesso denominato 'Villa Baccini' e non solo in fregio a Via della Marzoppina - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando che:

- la proposta è suscettibile di determinare una maggior dispersione del costruito, oltre a prefigurare la collocazione di nuovi edifici residenziali in posizione limitrofa ad un complesso edilizio di interesse storico-testimoniale.

Osservazione n° 140

prot. n. 47709 del 22.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 144 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi - volta ad eliminare dalla fascia di territorio interposta tra l'autostrada A1 e la Via di Vingone la previsione di *"area per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione"* contenuta nel Piano Operativo adottato (a conferma di quanto già previsto dal previgente Regolamento Urbanistico) - MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando che:

- la porzione di terreno indicata nell'osservazione ricade all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, e segnatamente negli *"ambiti periurbani"* individuati dal Piano Strutturale in conformità alle disposizioni di cui all'art. 67 della L.R. 65/2014. In tali aree gli strumenti comunali di pianificazione devono perseguire prioritariamente - laddove ancora presenti - la salvaguardia degli elementi del paesaggio rurale ed il mantenimento delle connessioni ecologiche e fruibili di valenza territoriale.

Si rende pertanto necessario procedere alla modifica degli elaborati cartografici di livello C del Piano Operativo adottato nel senso sopra indicato.

Per quanto riguarda il lotto di terreno confinante, in cui è già presente un'attività di deposito ed esposizione di merci e materiali edili (disciplinata dall'art. 157 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo) - della quale gli osservanti, residenti in loco, auspicano il trasferimento *"in area più idonea"* - si evidenzia che la medesima ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dal Piano Strutturale in conformità con la L.R. 65/2014 e con il P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale.

Osservazione n° 141

prot. n. 47720 del 22.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 146 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO specificando quanto segue:

- la ristrutturazione edilizia conservativa 'R2', come definita dall'art. 23 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, consente espressamente *"modeste modifiche alle coperture, tali comunque da non determinare aumenti della volumetria complessiva e/o consentire incrementi della superficie calpestabile interna del fabbricato (Sua e/o Snr)"*;
- fermo restando che l'attuale pendenza del tetto non impedisce certo la realizzazione di interventi manutentivi o sostitutivi della copertura - suscettibili di offrire piene garanzie circa l'eliminazione dei fenomeni di infiltrazione delle acque meteoriche - nel caso in esame appare comunque possibile, nell'ambito di una ristrutturazione edilizia conservativa 'R2', procedere ad un incremento di pendenza delle falde mediante lieve rialzamento del colmo e altrettanto lieve abbassamento della linea di gronda (con modesto ridimensionamento di una delle due finestre del vano sottotetto).

Osservazione n° 142

prot. n. 47728 del 22.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 147 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi - volta a consentire "senza artificiosi ostacoli" la trasformazione di fondi commerciali sfitti che abbiano "ragionevoli requisiti" in alloggi di civile abitazione - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, segnalando che:

- negli edifici multipiano di recente origine, ai quali è attribuita la Classe 9 o 10, il Piano Operativo - a conferma della disciplina già contenuta nel Regolamento Urbanistico - dispone quanto segue (artt. 102 e 103 delle Norme per l'Attuazione):

"Non è comunque consentito il mutamento della destinazione d'uso a fini residenziali - né l'utilizzo abitativo - di fondi e spazi collocati al piano terreno o seminterrato, fatti salvi i casi in cui:

- *la destinazione d'uso residenziale fosse espressamente prevista dal titolo abilitativo originario (di prima realizzazione dell'edificio);*
- *il fondo - sia nella configurazione iniziale, che in quella modificata dall'intervento - non abbia accesso diretto dalla pubblica via o da spazi pubblici o ad uso pubblico, né aperture esterne su di essi. L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore a mq 60.*

In tali casi è fatto salvo comunque il rispetto delle norme regolamentari comunali in materia igienico-sanitaria."

- tale disposizione - finalizzata da un lato a prevenire l'indebolimento del tessuto commerciale, elemento essenziale di qualità urbana, soprattutto nelle realtà di quartiere più marginali, dall'altro ad impedire la formazione di unità immobiliari residenziali insalubri o gravemente carenti dal punto di vista qualitativo - appare pienamente condivisibile e meritevole di conferma.

Osservazione n° 143

prot. n. 47733 del 22.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 148 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale rileva che l'osservazione di cui trattasi è esclusivamente riferita ai contenuti delle tavole agronomico-vegetazionali del quadro conoscitivo del Piano Strutturale (elaborati serie Av).

Con riferimento ai contenuti del Piano Operativo - nel quale non è presente alcuna identificazione cartografica di aree qualificate come "arbusteti" - l'osservazione è da ritenersi pertanto NON PERTINENTE, e come tale NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO.

Nel merito specifico dei contenuti dell'osservazione si rinvia alle controdeduzioni formulate nell'ambito del procedimento di formazione della variante al Piano Strutturale adottata dal Consiglio Comunale con Deliberazione C.C. n. 77 del 10.07.2018.

Osservazione n° 144

prot. n. 47735 del 22.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 149 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi - volta a modificare la disciplina del Piano Operativo al fine di consentire loro di recingere l'appezzamento agricolo di proprietà per limitare gli atti di vandalismo e i danni alle colture arrecati da animali, ovvero, in subordine, di poter installare un manufatto reversibile per l'agricoltura amatoriale - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando che:

- l'appezzamento di terreno di cui trattasi ricade nelle *"aree ad uso agricolo di rispetto dei tessuti storici"* individuate dal Piano Strutturale (e conseguentemente dal Piano Operativo) nel rispetto delle disposizioni della L.R. 65/2014 e del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale. Tali porzioni del territorio rurale adiacenti o limitrofe a nuclei o insediamenti storici (nella fattispecie la frazione collinare di S. Martino alla Palma) compongono con essi insiemi organici di particolare pregio paesaggistico e funzionale, anche dal punto di vista storico-culturale. La limitazione delle recinzioni alle sole *"aree di pertinenza edilizia"* disposta dal Piano Operativo in tutto il territorio collinare, a conferma della disciplina già contenuta nel Regolamento Urbanistico, appare a maggior ragione particolarmente appropriata nelle porzioni di territorio rurale di particolare pregio, quali le *"aree ad uso agricolo di rispetto dei tessuti storici"*;
- per quanto riguarda l'installazione di un annesso amatoriale, occorre rilevare che l'appezzamento di terreno di proprietà degli osservanti ricade nelle *"aree di protezione storico ambientale"* individuate dal Piano Strutturale in conformità con il vigente P.T.C. della Provincia di Firenze e disciplinate dall'art. 63 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. Il *"divieto di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo"* (fatta eccezione per i soli annessi stabili realizzati previo P.A.P.M.A.A. dalle aziende agricole, purché consentiti dagli strumenti urbanistici comunali e non altrimenti localizzabili) deriva da una prescrizione del P.T.C. (art. 12, comma 3, lett. a, delle relative Norme di Attuazione): tale prescrizione non può dunque essere modificata dagli strumenti di pianificazione di livello comunale.

Osservazione n° 145

prot. n. 47738 del 22.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 150 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi - volta a modificare l'art. 103, punto 4, lett. e), delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo al fine di inserire gli edifici di Classe 10 con meno di 4 piani fuori terra tra i beneficiari degli incentivi urbanistici per l'edilizia sostenibile di cui all'art. 220, comma 7, della L.R. 65/2014 - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando che:

- ai sensi dell'art. 220, comma 7, della L.R. 65/2014 e s.m.i. *“I comuni possono applicare agli interventi di edilizia sostenibile incentivi di carattere edilizio-urbanistico, mediante la previsione negli strumenti della pianificazione urbanistica di un incremento fino al 10 per cento della superficie utile ammessa per gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di addizione volumetrica, compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi. Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire di cui all'articolo 196 ed è soggetto alle sanzioni previste dalla presente legge”*;
- l'art. 103, punto 4, lett e), delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo consente, per gli edifici di Classe 10 *“con almeno quattro piani fuori terra”* - a fronte una proposta progettuale che prenda in considerazione unitariamente l'intero corpo di fabbrica originariamente assentito e la sua area di pertinenza, suscettibile di beneficiare di abbattimenti degli oneri di urbanizzazione - *“interventi di totale sostituzione edilizia con ricostruzione del volume (V) preesistente e realizzazione di un piano aggiuntivo avente altezza interna netta (Hin) pari a ml 2,70. Alla volumetria così ottenuta può essere aggiunto un ulteriore incremento volumetrico pari al 10% del volume (V) legittimo dell'edificio preesistente, aumentabile al 15% ove gli interventi di cui trattasi siano progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile”*;
- per gli edifici di Classe 10 con meno di 4 piani fuori terra sono comunque consentiti 'generosi' incrementi volumetrici, finalizzati a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo di tali immobili, fino ad un massimo di 200 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento. Tali incrementi volumetrici *una tantum* possono essere realizzati anche nell'ambito di interventi di parziale o totale demolizione e ricostruzione dell'edificio;
- le disposizioni dell'art. 103, punto 4, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, sopra richiamate, differenziate secondo un ragionevole criterio di proporzionalità, appaiono suscettibili di determinare incrementi volumetrici compatibili con i diversi contesti insediativi in cui ricadono gli edifici di Classe 10, evitando trasformazioni anomale o quantomeno disarmoniche dal punto di vista plano-altimetrico, e risultano pertanto appropriate e meritevoli di conferma.

Osservazione n° 146

prot. n. 47739 del 22.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 151 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- indipendentemente dagli interventi di trasformazione abusivamente realizzati e legittimati mediante provvedimenti di sanatoria straordinaria, il corpo centrale della 'Villa Passerini' risulta tuttora chiaramente emergente per caratteristiche architettoniche e qualificazione formale rispetto ai corpi di fabbrica laterali del complesso, né d'altra parte le modifiche interne correlate al frazionamento abusivamente realizzato possono plausibilmente motivare un'attenuazione, seppur parziale, delle disposizioni di tutela contenute nello strumento urbanistico comunale.

Per il corpo centrale della 'Villa Passerini' appare pertanto appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico ('Classe 1 - Edifici o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico'), correttamente recepita dal Piano Operativo adottato.

Per i corpi di fabbrica laterali, obiettivamente di minor pregio rispetto al corpo centrale della villa, si ritiene appropriata l'attribuzione della Classe 2 (riferita agli 'Edifici o complessi edilizi di alto valore storico-architettonico'), come specificato nelle controdeduzioni all'osservazione n. 71 (prot. n. 47243 del 20.09.2018).

Osservazione n° 147

prot. n. 47740 del 22.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 152 (Variante Piano Strutturale)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica in merito all'osservazione di cui trattasi - erroneamente riferita ai contenuti del Piano Strutturale, ma comunque volta a inserire nella strumentazione urbanistica comunale una regolamentazione che consenta di installare *“box o recinti prefabbricati per cani anche nei terreni classificati agricoli per la salute dell'animale stesso”* - il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO, rinviando alle controdeduzioni formulate con riferimento all'osservazione n. 10 (prot. n. 46200 del 17.09.2018), proposta dal medesimo soggetto osservante e con identico contenuto.

Osservazione n° 148

prot. n. 47742 del 22.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 153 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi - volta a modificare l'art. 103, comma 4, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, riferito alle addizioni volumetriche, alle sopraelevazioni e alle sostituzioni edilizie con aggiunte volumetriche realizzabili negli edifici di Classe 10 (edifici multipiano di recente origine), al fine di limitare il prescritto *“adeguamento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio agli standard contemporanei”* al solo contenimento dei consumi energetici ed alla qualificazione estetica del fabbricato, e non anche alla sicurezza antisismica, rivelandosi tale adeguamento molto spesso incompatibile con le disponibilità economiche dei soggetti attuatori - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando che:

- in caso di interventi comportanti la totale demolizione e ricostruzione del fabbricato il pieno adeguamento del nuovo edificio agli standard di sicurezza antisismica prescritti dalla legge appare ovviamente imprescindibile;
- lo stesso dicasi in caso di interventi di sopraelevazione, in quanto il 'generoso' premio di edificabilità previsto dall'art. 103, punto 4, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo consente nella maggioranza dei casi di realizzare un intero piano aggiuntivo;
- la possibilità di limitarsi ad interventi meramente *“compatibili”* con la sicurezza sismica appare eventualmente plausibile solo nei casi di addizione volumetrica realizzata in aderenza all'edificio preesistente. Tuttavia non appare questa la casistica segnalata dall'osservante, che si riferisce espressamente invece all'*“ampliamento volumetrico di singole unità immobiliari poste all'ultimo piano di edifici condominiali”*.

Osservazione n° 149

prot. n. 47744 del 22.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 154 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica riguardo all'osservazione di cui trattasi - volta a modificare la disciplina relativa all'area di riqualificazione RQ 12a (ex scuola S. Michele a Torri) al fine di prevedere, come destinazione per l'edificio riqualificato, attività di tipo pubblico a gestione pubblico/privata (presidio socio-sanitario, attività ludiche e di relazione sociale), per sopperire alle gravi carenze della frazione - il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- la disciplina contenuta nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' relativa all'area di riqualificazione RQ 12a non è incoerente con gli obiettivi di mantenimento e di qualificazione dei servizi pubblici per i residenti nella frazione collinare auspicati dagli osservanti. Tuttavia, al fine di favorire la permanenza in loco di un presidio socio-sanitario, si ritiene opportuno modificare la disciplina contenuta nella scheda di cui trattasi come di seguito riportato:

“L'intervento comporta, a cura del soggetto attuatore, la ricollocazione dell'ambulatorio medico (attualmente presente nel complesso edilizio di cui è prevista l'alienazione) in altra localizzazione idonea per una agevole fruizione da parte degli abitanti della frazione.

E' altresì facoltà dell'Amm./ne Comunale di pattuire con il soggetto attuatore la progettazione e/o l'esecuzione contestuale di altri interventi di interesse pubblico in adiacenza o in prossimità dell'area di riqualificazione. In tal caso nella relativa convenzione sono recepite le specifiche indicazioni e/o prescrizioni dettate dai competenti uffici comunali. Tra i possibili interventi di interesse pubblico si segnala la riqualificazione della piazzetta della frazione.

Restano ferme in ogni caso le vigenti norme in materia di scomputo degli oneri di urbanizzazione.”

Per quanto sopra specificato l'osservazione di cui trattasi è da ritenersi pertanto MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO.

Osservazione n° 150

prot. n. 47745 del 22.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 155 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi - volta a consentire, nelle aree nelle quali è ammesso come uso specialistico il deposito e lo stoccaggio di inerti e materiali edili, anche *"il recupero di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione, per mezzo di impianto di frantumazione e selezione"*, nonché ad unificare la disciplina contenuta negli artt. 157 e 158 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo adottato (la prima riferita alle aree per l'esposizione di merci e materiali all'aperto, l'altra al deposito e stoccaggio di inerti e materiali edili) ed a prevedere *"con modeste realizzazioni di volumi accessori (...) la possibilità di modificarne l'uso a fronte di un progetto edilizio che sia in grado di dimostrare la fattibilità dell'intervento (...) senza necessità alcuna di procedere alla variazione della destinazione urbanistica, ovvero unificare la classificazione di queste aree come aree disponibili ad attività di deposito, esposizione e stoccaggio, nei limiti stabiliti dai citati articoli, onde rendere economicamente fruibili dette aree, escludendone comunque, ed in assoluto, la destinazione residenziale e/o produttiva"* - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando che:

- la richiesta di consentire, nelle aree nelle quali è ammesso come uso specialistico il deposito e lo stoccaggio di inerti e materiali edili (art. 158 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo), anche *"il recupero di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione, per mezzo di impianto di frantumazione e selezione"*, appare incoerente con le finalità perseguite dal P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, perlomeno nelle aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici con provvedimento ministeriale di tutela, tra le quali ricade anche l'area di proprietà della Società osservante;
- la richiesta (non chiaramente formulata ma comunque) volta a consentire una trasformazione delle aree di cui trattasi a titolo permanente, ivi compresa la possibilità *"di modificarne l'uso"* a fronte di un generico *"progetto edilizio che sia in grado di dimostrare la fattibilità dell'intervento"*, confligge con il presupposto di integrale reversibilità dell'uso e delle sistemazioni poste in essere prescritto dagli strumenti comunali di pianificazione in caso di cessazione dell'attività;
- anche in assenza di profili ostativi quali quelli sopra evidenziati, peraltro, trattandosi di proposta di inserimento di una disciplina di trasformazione permanente di suolo inedificato per una porzione di terreno ricadente nel territorio rurale, si ricorda il dichiarato intento dell'Amm./ne Comunale di non introdurre nel Piano Operativo in corso di formazione previsioni comportanti procedimenti di copianificazione ex art. 25 della L.R. 65/2014 e s.m.i..

Osservazione n° 151

prot. n. 47753 del 22.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 156 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, e premesso che - contrariamente a quanto affermato dall'osservante - per le consistenze identificate dallo strumento urbanistico comunale come 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) non è affatto preclusa l'esecuzione di opere di manutenzione volte alla prevenzione del degrado e/o al recupero funzionale dei manufatti, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi **MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**, specificando quanto segue:

- trattasi di annesso agricolo con struttura in muratura e copertura in coppi e tegoli, idoneo - per caratteristiche morfo-tipologiche e dimensionali - per soli usi accessori.

Appare pertanto opportuno correggere la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico, recepita dal Piano Operativo adottato ('TL - edifici e manufatti a trasformabilità limitata'), identificando detto manufatto come 'VS - volume secondario'.

Osservazione n° 152

prot. n. 47754 del 22.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 157 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi - volta ad inserire nel Piano Operativo un'area CP di completamento per la realizzazione di *"un piccolo fabbricato residenziale"* nella zona di Via Makarenko - priva di elementi di interesse per l'integrazione del *"Quadro previsionale strategico"* riferito al quinquennio 2018-2023. In considerazione degli interventi previsti dal Piano Operativo adottato nelle aree centrali della città e lungo l'asse della tramvia, non sussistono al momento ulteriori esigenze di nuova edificazione residenziale nel quadrante territoriale considerato. Si ricorda altresì il dichiarato intento dell'Amm./ne Comunale - per il quinquennio 2018-2023 - di ridurre il dimensionamento complessivo prelevato dal Piano Strutturale per nuova edificazione residenziale rispetto al quantitativo totale prelevato nella precedente programmazione quinquennale.

La proposta contenuta nell'osservazione di cui trattasi è pertanto da ritenersi NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, e potrà essere eventualmente valutata in occasione di successive programmazioni quinquennali.

Riguardo alle argomentazioni contenute nell'ulteriore documentazione allegata all'osservazione, già precedentemente inoltrata come osservazione n. 127 (prot. 47658 del 21.09.2018), si rinvia alle controdeduzioni formulate con riferimento alla medesima.

Osservazione n° 153

prot. n. 47755 del 22.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 158 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico, con proposta di controdeduzioni, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- a) per quanto riguarda il manufatto posto sul retro di Via S. Maria a Greve, trattasi di consistenza incongrua realizzata in materiali eterogenei, con caratteristiche costruttive precarie e facilmente reversibili. Per tale manufatto appare opportuno rettificare la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico ('VS - volume secondario'), recepita dal Piano Operativo adottato, e annoverare il manufatto di cui trattasi tra gli "edifici e manufatti a trasformabilità limitata" (TL).
In ordine all'invito formulato dall'osservante a verificare la legittimità del manufatto di cui trattasi si ritiene opportuno trasmettere copia dell'osservazione alla Polizia Municipale e all'Ufficio Infrazioni Edilizie per le verifiche del caso;
- b) l'edificio residenziale posto in Via Pergolesi, angolo Via Ponchielli, risulta in effetti non presente nella cartografia di base (Carta Tecnica Regionale in scala 1:2.000 e 1:10.000), che riporta ancora il preesistente edificio demolito. Si rende pertanto necessario aggiornare la cartografia di base, ritenendo appropriata per l'edificio di recente realizzazione l'attribuzione della "Classe 9 - Edifici multipiano o comunque aggregati di interesse architettonico o morfologico";
- c) per quanto riguarda infine il parcheggio di Via dei Pratoni si rinvia alle controdeduzioni formulate con riferimento all'osservazione n. 79 (prot. n. 47347 del 21.09.2018).

Per quanto sopra specificato il Consiglio Comunale:

- ritiene l'osservazione di cui trattasi **MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO** per quanto riguarda le classificazioni indicate alle lettere a) e b);
- **RESPINGE** l'osservazione in ordine a quanto proposto con riferimento al parcheggio di cui alla lettera c).

Osservazione n° 154

prot. n. 47761 del 22.09.2018

Codice istruttoria d'ufficio: n° 159 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione di cui trattasi - volta a eliminare la prevista viabilità di collegamento tra Via Vivaldi e Via Rialdoli, che attraversa il terreno di proprietà, e a rendere tale terreno edificabile *"con un indice di fabbricabilità maggiore delle aree limitrofe e/o confinanti, (...) avendo il proponente già avuto un gravissimo danno dall'esproprio precedentemente subito"* - NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando che:

- trattasi di porzione di terreno collocata in un contesto residenziale a media densità insediativa connotato dalla presenza di numerose attrezzature pubbliche o di interesse pubblico,
- tenuto conto degli assetti insediativi che caratterizzano l'intorno urbano di riferimento, la porzione di terreno di cui trattasi - o quantomeno gran parte di essa - appare determinante per il completamento della rete viaria urbana (viabilità di collegamento tra Via Vivaldi e Via Rialdoli) oltreché necessaria per l'integrazione della dotazione di attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico nell'area interessata (ampliamento del Presidio sanitario ASL Firenze Scandicci);
- la proposta risulta in ogni caso priva di elementi di interesse per l'integrazione del *"Quadro previsionale strategico"* riferito al quinquennio 2018-2023. In tale arco temporale le esigenze di nuova edificazione residenziale nel quadrante territoriale considerato appaiono adeguatamente garantite dagli interventi previsti dal Piano Operativo adottato lungo l'asse della tramvia e nelle aree centrali della città.

Osservazione n° 155

prot. n. 47783 del 24.09.2018
(pervenuta in data 21.09.2018)

Codice istruttoria d'ufficio: n° 160 (Piano Operativo)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il contributo tecnico formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene nel complesso l'osservazione di cui trattasi - volta ad eliminare il vincolo preordinato all'esproprio per parcheggio pubblico dall'area di proprietà (richiamando al riguardo la sentenza del T.A.R. Toscana n. 923/2018) ed a *"consentire l'edificazione della medesima secondo i parametri dell'Utoe di appartenenza (n. 2) e comunque in modo tale da rendere opportuno e possibile un investimento sull'area"* - **MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO**, nei termini e nei limiti specificati nelle controdeduzioni formulate con riferimento all'osservazione n. 130 (prot. n. 47666 del 22.09.2018), proposta dal medesimo soggetto e con identico contenuto, alle quali si fa integrale rinvio.

Contributo tecnico A

prot. n. 47858 del 24.09.2018

Città Metropolitana di Firenze / Dipartimento Territoriale

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il parere reso dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica riguardo al contributo tecnico in esame, il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- in sede di controdeduzioni alle osservazioni a suo tempo pervenute nella fase di formazione del Regolamento Urbanistico 2013, e correlata Variante al Piano Strutturale, il Consiglio Comunale aveva disposto - in esito ad una osservazione proposta dal Circolo S.O.M.S. di San Michele a Torri (n. 176 / prot. 16918 del 14.05.2012) - una modesta rettifica della perimetrazione delle *“aree di protezione storico-ambientale”* definita dal vigente P.T.C., limitatamente ad un tratto del crinale collinare delimitato a nord dal toponimo ‘La Palazzina di Sopra’ ed a sud dal toponimo ‘Il Poggetto’;
- tale rettifica venne a suo tempo effettuata ai sensi dell’art. 12, comma 2, delle Norme di Attuazione del P.T.C., in base al quale i piani strutturali comunali *“possono precisare, previo espletamento di analisi più approfondite, i perimetri delle aree”* di cui trattasi.

Preso atto, per quanto desumibile dal contributo tecnico in esame:

- che la Città Metropolitana non ha ritenuto di procedere all’aggiornamento degli elaborati cartografici del P.T.C. provinciale in allineamento alla modesta rettifica a suo tempo disposta dal Consiglio Comunale, invitando per contro il Comune di Scandicci a riallineare la perimetrazione nel tratto sopra indicato a quella definita dall’invariato P.T.C. provinciale;
- che in particolare la Città Metropolitana ritiene opportuno confermare anche in tale tratto di crinale collinare il *“divieto di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo”*;

il Consiglio Comunale dispone la correzione degli elaborati del Piano Strutturale e del Piano Operativo adottato al fine di riallineare la perimetrazione delle *“aree di protezione storico-ambientale”* - nel tratto del crinale collinare delimitato a nord dal toponimo ‘La Palazzina di Sopra’ ed a sud dal toponimo ‘Il Poggetto’ - a quella definita dal vigente P.T.C..

Nei termini e per gli aspetti sopra specificati il contributo tecnico di cui trattasi è pertanto da ritenersi **MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**.

Contributo tecnico B

prot. n. 47955 del 24.09.2018

Regione Toscana / Direzione Ambiente ed energia (Settore VIA-VAS-Opere pubbliche di interesse regionale)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il parere formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica - sentito il competente Ufficio Ambiente del Settore OO.PP. - riguardo al contributo istruttorio della Direzione Ambiente ed Energia della Regione Toscana, il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- in merito alla necessità di integrare il Rapporto Ambientale di V.A.S., per esigenze di trasparenza del procedimento, con una sezione dedicata all'esito della fase preliminare di V.A.S., ai sensi dell'art. 24 comma 1, lettera d-bis), della L.R. 10/2010, si provvede - in sede di stesura definitiva di tale elaborato - ad integrare la premessa al Capitolo 1, introducendo un paragrafo in cui vengono specificate le modalità con le quali si è tenuto conto dei contributi dei soggetti competenti in materia ambientale, che possono essere sinteticamente riassunte come segue:
 - riguardo al contributo a suo tempo inoltrato dal Settore 'VIA-VAS-Opere pubbliche di interesse regionale' della Direzione Ambiente ed Energia della Regione Toscana - nel quale si segnalava la necessità di integrare i contenuti del Rapporto Ambientale basando la redazione della Variante al Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, oltre che sulla base delle informazioni di quadro conoscitivo ambientale, anche sul monitoraggio dello stato degli effetti del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico vigenti - si precisa che l'analisi dello stato dell'ambiente contenuta nel Capitolo 4 del Rapporto Ambientale per la V.A.S. è stata eseguita anche in termini di monitoraggio dello stato di attuazione degli effetti prodotti sia dal Piano Strutturale che dal Regolamento Urbanistico vigenti, ovvero andando a porre particolare attenzione alle variazioni intervenute sui diversi sistemi ambientali nel trascorso quinquennio 2013-2018, corrispondente al periodo di efficacia del previgente Regolamento Urbanistico;
 - tutti gli altri soggetti competenti in materia ambientale, nei rispettivi contributi istruttori, si sono espressi in termini favorevoli, ritenendo esauriente la documentazione preliminare di V.A.S., senza fornire ulteriori indicazioni integrative per l'implementazione del Rapporto Ambientale;
- riguardo all'area di trasformazione TR 01a ("*San Giusto a Signano / Strutture con destinazioni specialistiche, insediamenti residenziali ed interventi di interesse pubblico*") si condivide l'opportunità di prevedere un coordinamento con le strutture tecniche del Comune di Firenze anche in materia ambientale, finalizzato alla valutazione degli effetti cumulativi potenzialmente generati (anche) dalle previsioni in corso di elaborazione per la limitrofa area dell'ex Caserma Gonzaga. A tale scopo si dispone pertanto l'inserimento di una espressa disposizione in tal senso nella relativa 'scheda normativa e di indirizzo progettuale'.

Per le considerazioni inerenti le scelte urbanistiche si rinvia alle controdeduzioni formulate riguardo al contributo tecnico pervenuto dalla Direzione Urbanistica e Politiche abitative della Regione Toscana;
- riguardo all'area di trasformazione TR 06b ("*Area commerciale di interesse regionale / ex C.D.R.*") si evidenzia che la disciplina contenuta nella relativa 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' già contiene - mediante rimando all'art. 8 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo - specifiche prescrizioni in ordine alla valutazione del livello delle emissioni inquinanti ("*L'elaborazione del Piano Attuativo - nonché di sue eventuali varianti sostanziali - è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2, lett. a), c), d), e), f) (per la lett. f la prescrizione è limitata alla realizzazione di ogni opera necessaria all'allacciamento al sistema fognario recapitante al Depuratore di S. Colombano), h), i), j) (per la lett. j la valutazione deve includere la verifica della fattibilità di adozione di tecniche di riduzione dei rifiuti alla fonte), nonché all'art. 35.*"). Si fa presente altresì che i permessi di costruire a suo tempo rilasciati in data 30.12.2009 (con interventi peraltro non realizzati) sono stati oggetto di previa verifica di assoggettabilità a V.I.A., con dettagliate prescrizioni in ordine al livello delle emissioni inquinanti connesse alla funzione commerciale e conseguenti al correlato incremento del traffico veicolare.

In ordine alle implicazioni relative agli assetti viabilistici (riguardo all'esigenza "*di assicurare il soddisfacimento della domanda di mobilità generata/attratta dall'intervento, nonché di quella di attraversamento*"), si rinvia alle controdeduzioni formulate riguardo al contributo tecnico pervenuto dalla Direzione Generale Politiche Mobilità, Infrastrutture e TPL della Regione Toscana.

Nei termini e per gli aspetti sopra specificati il contributo tecnico di cui trattasi è pertanto da ritenersi MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO.

Contributo tecnico C

prot. n. 48005 del 24.09.2018

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il parere del Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica riguardo al contributo tecnico di cui trattasi - relativamente ai profili attinenti ai contenuti del Piano Operativo - il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

a) Piano di gestione del rischio alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (P.G.R.A.)

In ordine ai bacini con propensione per *flash flood*, si evidenzia che il Piano Operativo contiene, quale parte integrante, il *Piano comunale di protezione civile*, le cui previsioni sono state interamente recepite e richiamate graficamente negli elaborati cartografici di Livello B (tav. B 02). Inoltre l'art. 164, punto 2, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo specifica espressamente quanto segue:

"2. Il *Piano comunale di protezione civile* tiene conto delle indicazioni del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) del Distretto Appennino Settentrionale relative alle aree urbanizzate classificate a pericolosità 'molto elevata' ed 'elevata' nella mappa della pericolosità da *flash flood*, coordinandosi al riguardo con i piani di protezione civile sovracomunali."

b) Piano di Gestione delle acque (PdG), approvato con D.P.C.M. 27.10.2016

Le nuove previsioni urbanistiche quinquennali del Piano Operativo relative ad aree di trasformazione, riqualificazione e di completamento (aree 'TR', 'RQ' e 'CP') sono riportate in apposite 'schede normative e di indirizzo progettuale' (Allegato 'A' alle Norme per l'Attuazione). Tali schede contengono uno specifico riquadro denominato '*Prescrizioni e mitigazioni ambientali*', nel quale sono puntualmente elencate le disposizioni obbligatorie volte a garantire la sostenibilità ambientale degli interventi, riferite anche alla tutela della risorsa acqua, in termini di criteri di approvvigionamento, scarichi idrici, salvaguardia degli acquiferi.

c) Piano di bacino del fiume Arno, stralcio "*Bilancio Idrico*" (P.B.I.) approvato con D.P.C.M. 02.02.2015

Il Piano Operativo contiene le tutele richiamate nel Piano di bacino del fiume Arno, stralcio "*Bilancio Idrico*" (P.B.I.), declinate negli artt. 8, 35, 36 e 37 delle Norme per l'Attuazione.

Nei termini e per gli aspetti sopra specificati il contributo tecnico di cui trattasi è pertanto da ritenersi MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO.

Contributo tecnico D

prot. n. 48062 del 25.09.2018

Regione Toscana / Direzione Agricoltura e Sviluppo Rurale

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il parere reso dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica riguardo al contributo tecnico di cui trattasi, il Consiglio Comunale specifica quanto segue, con riferimento ai rispettivi articoli delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo adottato:

a) art. 123 - Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale

La disposizione di cui al punto 2, lett. b) - volta a *“garantire il mantenimento delle colture tradizionali, con particolare riferimento alle superfici ad oliveto, in modo da salvaguardare gli assetti figurativi e l'elevato valore culturale del paesaggio agrario di impianto tradizionale”* - non costituisce una prescrizione urbanistica comunale (indebitamente) incidente sulle scelte agronomico-colturali delle aziende agricole, bensì un obiettivo di qualità paesaggistica ed ecosistemica derivante dalle direttive contenute nelle schede di vincolo del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale (D.M. 15.10.1955, direttiva 3.b.11 / D.M. 20.01.1965, direttiva 3.b.17 / D.M. 23.06.1967, direttiva 3.b.2), doverosamente recepite dalle Norme del Piano Strutturale e dalle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. Tale disposizione del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, direttamente rivolta alle aziende agricole, deve essere intesa non come prescrizione urbanistica ma come indicazione per la messa a punto di programmazioni aziendali qualificate dal punto di vista paesaggistico ed ecosistemico, accompagnate da impegni convenzionali da definire pattiziamente con l'Amm./ne Comunale;

b) art. 126 - Annessi agricoli “fuori parametro”

In ordine al suggerimento della Direzione Agricoltura e Sviluppo Rurale della Regione Toscana di rivalutare il dimensionamento degli annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiari (dimensionamento che il Piano Operativo fissa in un massimo di 24 mq di superficie coperta) si segnala che, data l'assenza nel territorio di realtà aziendali significative che esercitino in via prevalente attività di allevamento di bestiame, equidi e/o specie zootecniche minori, la previsione di cui trattasi ha natura eminentemente prudenziale, anche in considerazione del fatto che trattasi di costruzioni di tipo stabile soggette a semplice permesso di costruire, senza necessità di previa approvazione di un P.A.P.M.A.A.. In prospettiva futura il dimensionamento di cui trattasi potrà in ogni caso essere rivalutato, ove emergano concrete e documentate esigenze di aziende operanti nei settori sopra indicati;

c) art. 128 - Serre

Per quanto riguarda il punto 1.2 è condivisibile il suggerimento di estendere i criteri ivi indicati come condizione per consentire l'installazione di serre (in particolare le metodologie di coltivazione a basso impatto ambientale) non alle sole attività florovivaistiche ma a tutte le aziende agricole, a prescindere dal loro orientamento produttivo.

In merito alle serre di cui all'art. 70, comma 3, lett. b), della L.R. 65/2014, trattasi in effetti di manufatti direttamente realizzabili con permesso di costruire senza previa approvazione di un P.A.P.M.A.A., tuttavia subordinati all'impegno dell'imprenditore agricolo *“alla loro rimozione e al ripristino dello stato dei luoghi una volta cessata la necessità di utilizzo”*. Trattasi dunque di manufatti 'semi-permanenti', che in quanto tali *“non possono essere inseriti nel computo dei beni aziendali”*. Diversamente, per la realizzazione di serre fisse annoverabili nel computo dei beni aziendali e non soggette a rimozione al cessare della necessità di utilizzo (quindi 'permanenti'), l'imprenditore agricolo deve comunque ricorrere alla previa presentazione di un P.A.P.M.A.A.. Da ciò discende la distinzione tra 'serre fisse semi-permanenti' e 'serre fisse permanenti' contenuta nei paragrafi 6 e 7 dell'art. 128. Al riguardo appare comunque opportuno, per maggiore chiarezza, integrare il dettaglio identificativo delle 'serre fisse permanenti' di cui al punto 7.1 dell'art. 128;

d) art. 135 - Recinzioni

In ordine alla proposta della Direzione Agricoltura e Sviluppo Rurale della Regione Toscana di non limitare la possibilità di installare recinzioni nel territorio rurale alle sole aziende florovivaistiche - in quanto la necessità di proteggere le coltivazioni riguarda molteplici attività agricole (ad esempio i nuovi impianti di colture arboree) - è opportuno consentire alle aziende agricole di realizzare recinzioni laddove venga documentata l'esigenza di proteggere particolari coltivazioni dalla diffusa presenza di animali selvatici o da malintenzionati, facendo comunque ricorso a soluzioni di contenuto impatto paesaggistico;

e) art. 141 - Aree a prevalente funzione agricola / art. 146 - Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva

Occorre evidenziare che il divieto di nuovi edifici per abitazioni rurali non è limitato dal Piano Operativo "*alle due sole aree a maggiore vocazione agricola*", bensì, coerentemente, all'intero territorio rurale, come espressamente specificato all'art. 121, punto 4, delle medesime Norme per l'Attuazione. Per maggiore chiarezza interpretativa si ritiene comunque opportuno esplicitare tale divieto anche nell'art. 136 (Aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica) e nell'art. 137 (Aree di margine e/o intercluse a prevalente uso agricolo).

Nei termini e per gli aspetti sopra specificati il contributo tecnico di cui trattasi è pertanto da ritenersi MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO.

Contributo tecnico E

prot. n. 48062 del 25.09.2018

Regione Toscana / Direzione Ambiente ed Energia

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il parere reso dall'Ufficio Ambiente del Settore Opere Pubbliche riguardo al contributo tecnico di cui trattasi – recante le indicazioni di carattere tecnico-normativo generale della Direzione Ambiente ed Energia della Regione Toscana inerenti le componenti ambientali Atmosfera / Energia / Rumore / Radiazioni non ionizzanti e ionizzanti (con particolare attenzione all'inquinamento elettromagnetico) / Rifiuti / Risorse Idriche - il Consiglio Comunale evidenzia che le suddette indicazioni sono già state analizzate e considerate nella redazione del Piano Operativo e della Variante al Piano Strutturale, nonché in fase di stesura del Rapporto Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

In particolare, in fase di redazione degli strumenti di pianificazione:

- sono state verificate le coerenze del Piano Operativo e della Variante al Piano Strutturale con la normativa e con gli atti di pianificazione di settore richiamati nel contributo, ovvero con i seguenti strumenti:
 - *Piano Regionale per la Qualità dell'aria (PRQA)*
 - *Piano di Azione Comunale 2017-2019 (PAC)*
 - *Piano Comunale di Classificazione Acustica del Comune di Scandicci (PCCA)*
 - *Piano Ambientale ed Energetico della Regione Toscana (PAER)*
 - *Piano Energetico Ambientale Comunale del Comune di Scandicci (PEAC)*
 - *Piano Regionale di Gestione dei rifiuti e Bonifica siti contaminati (PRB)*
 - *Piano di Tutela delle Acque della Regione Toscana (PTA)*
- è stato ottemperato alle indicazioni di tutela ambientale richiamate nel contributo tecnico in oggetto attraverso l'inserimento dei seguenti articoli di salvaguardia ambientale nelle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo:
 - *art. 8 - Valutazione e mitigazione degli effetti ambientali delle trasformazioni*, nel quale, in particolare al punto 2, sono presenti prescrizioni relative ad inquinamento atmosferico ed acustico [lett. a), b), c), d)], fabbisogno e scarichi idrici [lett. e), f)], aspetti energetici [lett. h.1), h.2), h.3), g)], rifiuti [lett. j)], contaminazioni di suolo e sottosuolo [(lett. k)], inquinamento elettromagnetico ad alta e bassa frequenza [lett. l) e m)];
 - *art. 90 - Reti ed impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia elettrica*, nel quale sono presenti prescrizioni ed indicazioni inerenti la presenza di elettrodotti sul territorio;
 - *art. 91 - Impianti e/o installazioni di radiocomunicazione*, nel quale sono presenti prescrizioni ed indicazioni inerenti la presenza di elettrodotti sul territorio;
 - *art.165 - Aree soggette a norme di salvaguardia ambientale*, nel quale è presente l'indicazione delle aree sottoposte a procedura di bonifica ambientale.

Le prescrizioni di cui all'art. 8 sono espressamente richiamate nei riquadri denominati "*Prescrizioni e mitigazioni ambientali*" contenuti in tutte le 'schede normative e di indirizzo progettuale' riferite alle aree di trasformazione (TR) e di riqualificazione (RQ) degli assetti insediativi previste dal Piano Operativo (Allegato 'A' alle Norme per l'Attuazione).

Nei termini e per gli aspetti sopra specificati il contributo tecnico di cui trattasi è pertanto da ritenersi MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO.

Contributo tecnico F

prot. n. 48062 del 25.09.2018

Regione Toscana / Direzione Generale Politiche Mobilità, Infrastrutture e TPL

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il parere reso dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica riguardo al contributo tecnico di cui trattasi - che con riferimento all'area di trasformazione TR 06b (Area Commerciale di interesse regionale / ex C.D.R.) fornisce indicazioni più dettagliate in ordine ad una prescrizione già contenuta nella relativa 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'A' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo (approvazione del nuovo Piano Attuativo "*inderogabilmente subordinata alla produzione di un approfondito e aggiornato studio trasportistico*") - il Consiglio Comunale dispone il suo integrale recepimento nella predetta scheda.

Nel riquadro denominato "*disposizioni particolari*" sono pertanto recepite le seguenti indicazioni della Regione Toscana, riferite ai contenuti del prescritto studio trasportistico, finalizzato alla "*verifica di sostenibilità territoriale dell'intervento rispetto all'assorbimento del carico di utenze potenziali connesso alle nuove previsioni*" in considerazione della situazione di criticità che interessa la connessione tra la S.G.C. FI-PI-LI e l'Autostrada A1:

"Caratterizzazione dello stato attuale:

- per la valutazione dei carichi di traffico sulla rete stradale interessata dal progetto è necessario disporre dei dati rilevati nel biennio precedente anche per mezzo di una campagna di misure eseguita sulle sezioni significative della rete stradale per un periodo di almeno una settimana;
- l'analisi dello stato attuale dovrà tenere conto della presenza dei poli attrattori di traffico esistenti e della loro accessibilità;
- per l'offerta di trasporto deve essere effettuato il rilievo delle sezioni stradali significative sulla rete stradale afferente all'area oggetto d'intervento fino alla rete principale;
- con riferimento allo stato attuale si dovranno stimare i livelli di servizio della rete stradale afferente all'area e delle principali intersezioni e successivamente dovranno essere evidenziate le criticità riscontrate.

Verifica condizioni di previsione dell'intervento:

- rispetto agli scenari di progetto dovranno essere verificati i livelli di servizio della rete e delle intersezioni rispetto al flusso di picco determinato nella condizione più gravosa di traffico dato dalla somma del flusso indotto dalla nuova previsione e il corrispondente flusso di traffico presente;
- rispetto alle criticità evidenziate devono essere indicate le soluzioni possibili per risolverle;
- l'offerta infrastrutturale di progetto deve riferirsi allo scenario temporale di entrata in esercizio dell'intervento e devono essere contemplate tutte le previsioni e le infrastrutture programmate nell'anno di riferimento.

Il tutto dovrà quindi tenere conto degli sviluppi relativi allo studio da parte di Società Autostrade degli interventi idonei alla soluzione del problema."

Nei termini e per gli aspetti sopra specificati il contributo tecnico di cui trattasi è pertanto da ritenersi MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO.

Contributo tecnico G

prot. n. 48062 del 25.09.2018

Regione Toscana / Direzione Urbanistica e Politiche abitative

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il parere reso dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica riguardo al contributo tecnico di cui trattasi, il Consiglio Comunale specifica quanto segue:

- a) riguardo ai prelievi del dimensionamento del Piano Strutturale da parte del Piano Operativo, non è condivisibile un approccio metodologico basato sulla predeterminazione di un ipotetico *"fabbisogno quinquennale"*, non trattandosi nella fattispecie, se non in parte minoritaria, di programmazioni di iniziativa pubblica. Le previsioni inserite nel Piano Operativo costituiscono infatti, in parte preponderante, non un quantitativo complessivo di potenzialità edificatorie destinate ad un sicuro 'consumo', bensì un ventaglio di opportunità quinquennali offerte all'iniziativa privata (iniziativa non facilmente prevedibile né tantomeno coercibile) ai fini della messa in atto di trasformazioni e/o riqualificazioni degli assetti insediativi coerenti con le strategie di sviluppo sostenibile perseguite dall'Amm./ne Comunale. Come è obiettivamente dimostrato dalle precedenti programmazioni quinquennali (2007-2012 e 2013-2018) e dal saldo residuo tuttora presente nel Piano Strutturale, i quantitativi di Sul finora effettivamente realizzati costituiscono di fatto una percentuale modesta in raffronto al prelievo complessivo effettuato con cadenza quinquennale, tale da garantire in concreto quanto correttamente auspicato dalla Regione Toscana, ossia *"una progressiva attuazione delle previsioni del P.S., distribuita nel lungo termine"*. A conferma di ciò si evidenzia che a fronte di un prelievo complessivo di 443.050 mq di Sul operato dal Regolamento Urbanistico 2013, le effettive realizzazioni nel quinquennio 2013-2018 ammontano a soli 39.821 mq di Sul (pari al 9% del totale prelevato). Si veda al riguardo l'Allegato 2 alla Relazione tecnica del Piano Operativo. A ciò si aggiunga il dato del dimensionamento della nuova programmazione quinquennale, posto in raffronto con quello della precedente programmazione (R.U. 2013-2018), dal quale emerge una notevole riduzione di Sul prelevata - mq 74.521 in meno - rispetto al quinquennio precedente;
- b) in ordine alla declinazione alla scala comunale della II° Invariante Strutturale del P.P.R. *"I caratteri ecosistemici del paesaggio"*, si condivide l'opportunità di inserire nelle 'schede normative e di indirizzo progettuale' relative alle aree di trasformazione TR01a, TR03b, TR 04d, TR 04 d-bis, TR 04d-ter, TR 06b e TR07b, specifiche prescrizioni finalizzate a garantire il mantenimento ed il rafforzamento degli elementi funzionali della Rete Ecologica Comunale (REC);
- c) per quanto riguarda specifiche previsioni del Piano Operativo indicate nel contributo tecnico si evidenzia quanto segue:
- Area di trasformazione TR 01a (San Giusto a Signano / Strutture con destinazioni specialistiche, insediamenti residenziali ed interventi di interesse pubblico): trattasi di previsione già presente nel Regolamento Urbanistico 2007 e riproposta, con sensibile riduzione del dimensionamento, nel Regolamento Urbanistico 2013.
- Per quanto riguarda le indicazioni regionali che auspicano la revisione delle previsioni di intervento riferite alle destinazioni specialistiche, collocate dal Piano Operativo nella parte dell'area di trasformazione adiacente a Viale Nenni (Unità di Intervento n. 1), si evidenzia che la previsione adottata è espressamente finalizzata alla *"qualificazione con interventi di elevata qualità architettonica e funzionale della zona di ingresso al territorio comunale di Scandicci lungo il tracciato tramviario, mediante inserimento di funzioni specialistiche (quali strutture direzionali e/o per attività per attività private di servizio, strutture ricettive di adeguate dimensioni e qualità, etc.), in conformità con gli obiettivi strategici dettati dal Piano Strutturale"*, costituendo quindi un'opzione pianificatoria fortemente correlata al tracciato tramviario e coerentemente orientata alla qualificazione urbanistico-architettonica e funzionale delle sue adiacenze. Gli interventi previsti nell'Unità di Intervento n. 1 concorrono altresì al superamento delle condizioni di abbandono e di degrado ivi presenti (ex cava dismessa), oltre a contribuire in misura rilevante alla fattibilità economica complessiva dell'area di trasformazione, comprendente importanti opere e attrezzature di interesse pubblico (tra cui l'ampio parco pubblico di interconnessione tra l'area sportiva del quartiere di S. Giusto e i futuri insediamenti previsti nell'ex Caserma Gonzaga). Il Consiglio Comunale ritiene pertanto la previsione di cui trattasi

meritevole di conferma, evidenziando per di più che - come specificato nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' - è prevista la cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di tutte le aree a destinazione pubblica comprese nel perimetro dell'Unità di Intervento (mq 37.000 circa), ivi compreso il lotto da destinarsi a interventi di ERP, e che *"con riferimento al Protocollo d'Intesa tra il Comune di Firenze e il Comune di Scandicci sottoscritto in data 23.03.2013, relativo all'istituzione di un coordinamento permanente tra le due amministrazioni su temi di interesse sovracomunale in materia di governo del territorio, la predisposizione e l'iter di approvazione del/dei Piano/i Attuativo/i presuppone il costante coordinamento con le strutture tecniche del Comune di Firenze, volto a garantire il perfetto allineamento delle previsioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica dei due comuni (ivi compresi gli strumenti di livello attuativo) e la messa a punto di soluzioni condivise dal punto di vista funzionale e qualitativo."*

Per quanto riguarda il lotto da destinarsi a futuri interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP), la prevista cessione gratuita dello stesso all'Amm./ne Comunale costituisce un beneficio pubblico posto obbligatoriamente a carico del soggetto attuatore ex art. 63, comma 3, della L.R. 65/2014, che si inquadra coerentemente nelle politiche comunali volte al potenziamento del patrimonio immobiliare disponibile per la realizzazione di alloggi destinati alle fasce sociali più deboli. I timori di una *"eccessiva densificazione edilizia in prossimità del corso d'acqua"* appaiono infondati in quanto - trattandosi di opera pubblica - le caratteristiche planivolumetriche dell'intervento verranno definite dalla stessa Amm./ne Comunale, con la collaborazione di Casa S.p.A., in fase di progettazione preliminare. In tale sede il dimensionamento dell'edificio verrà ovviamente calibrato nella misura idonea a garantire un corretto inserimento nel contesto di riferimento. L'intervento sarà oltretutto assoggettato ad una verifica di compatibilità paesaggistica in sede di rilascio della relativa autorizzazione.

Riguardo all'esigenza di garantire la tutela della viabilità minore di impianto storico e matrice rurale rappresentata da Viuzzo del Roncolino, si condivide l'opportunità di inserire nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' una specifica prescrizione volta a prevenirne la *"frammentazione, marginalizzazione e decontestualizzazione"*. A tale riguardo si evidenzia in ogni caso che lo schema planimetrico di riferimento allegato alla scheda indica chiaramente un'ampia fascia verde a protezione del Viuzzo del Roncolino e dell'edificato di origine rurale ivi presente, collocando correttamente l'area destinata a nuova edificazione residenziale in immediata adiacenza al tessuto edilizio del quartiere di S. Giusto, anche ai fini di una più compiuta definizione *in loco* del margine urbano.

Infine, come già sopra specificato alla lettera b), si condivide l'opportunità di inserire nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' relativa all'area di trasformazione di cui trattasi una specifica prescrizione finalizzata a garantire il mantenimento ed il rafforzamento degli elementi funzionali della Rete Ecologica Comunale (REC) (in particolare della *"Connessione trasversale urbana"*);

- Area di trasformazione TR 06b (Area commerciale di interesse regionale / ex C.D.R.): trattasi di previsione sorretta da convenzione urbanistica in corso di validità alla data di adozione del Piano Operativo e come tale non modificabile nei suoi profili sostanziali dal nuovo strumento di pianificazione generale. Riguardo alla compatibilità paesaggistica dell'intervento e al rispetto delle prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale si evidenzia che il soggetto avente titolo ha ottenuto in data 18.01.2018 l'autorizzazione paesaggistica per entrambe le Unità di Intervento, con espresso parere favorevole vincolante della Soprintendenza competente per territorio. In ogni caso si condivide l'opportunità di inserire espressamente nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale': 1) l'obbligo di subordinare l'approvazione di un eventuale nuovo Piano Attuativo che preveda la realizzazione di grandi strutture di vendita al preliminare svolgimento, con esito positivo, della Conferenza di Copianificazione di cui agli artt. 25 e 26 della L.R. 65/2014; 2) specifiche prescrizioni volte a garantire il mantenimento ed il rafforzamento degli elementi funzionali della Rete Ecologica Comunale (REC) (in particolare della *"Connessione trasversale urbana"*); 3) le indicazioni della Direzione Generale Politiche Mobilità, Infrastrutture e TPL della Regione Toscana, riferite ai contenuti del prescritto studio trasportistico, finalizzato alla *"verifica di sostenibilità territoriale dell'intervento rispetto all'assorbimento del carico di utenze potenziali connesso alle nuove previsioni"* in considerazione della situazione di criticità che interessa la connessione tra la S.G.C. FI-PI-LI e l'Autostrada A1;
- Area di trasformazione TR 07b (Via del Parlamento Europeo / nuovo stabilimento produttivo): come già sopra specificato alla lettera b), si condivide l'opportunità di inserire nella relativa 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' una specifica prescrizione volta a garantire il mantenimento ed il rafforzamento degli elementi funzionali della Rete Ecologica Comunale (REC) (in particolare della *"Connessione trasversale urbana"*), contribuendo altresì alla realizzazione di un tratto dell'*"Asse est-ovest multifunzionale da costituire"* rappresentato indicativamente nella tav. Inv 2 del Piano

Strutturale. Per quanto riguarda il varco visuale presente sulla Via Pisana si evidenzia che la scheda contenuta nel Piano Operativo adottato contiene già una specifica prescrizione al riguardo (*"Il progetto dell'intervento è corredato da foto-simulazioni comprovanti la tutela del varco visuale presente sulla Via Pisana in adiacenza al distributore di carburanti"*);

- d) in ordine all'Accordo RT-MiBACT sottoscritto in data 17.05.2018 riguardo alle previsioni assoggettate dal Piano Operativo a pianificazione attuativa, si prende atto di quanto stabilito dall'art. 4, comma 5, di tale accordo (pur in assenza di specifico riscontro nella disciplina del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*). Ritenendo inopportuno e metodologicamente inappropriato (oltreché controproducente in termini gestionali) l'inserimento di prefigurazioni progettuali di dettaglio, tipiche della pianificazione di livello attuativo, in uno strumento di pianificazione generale, si procederà pertanto ad attivare il procedimento previsto dall'art. 23, comma 3, della Disciplina del Piano del P.I.T./P.P.R. preliminarmente all'approvazione di tutti i piani attuativi previsti dal Piano Operativo ricadenti in aree soggette a tutela paesaggistica;
- e) per quanto riguarda infine la sopravvenuta approvazione della L.R. 24.07.2018 n. 41 in materia di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua, si procede - in vista dell'approvazione della Variante al Piano Strutturale e della correlata approvazione del Piano Operativo - alla modifica ed integrazione degli elaborati di quadro conoscitivo del Piano Strutturale ed all'integrale recepimento delle nuove disposizioni regionali nelle discipline di entrambi gli strumenti (anche all'interno delle singole 'schede normative e di indirizzo progettuale' riferite alle aree di trasformazione, di riqualificazione e di completamento previste dal Piano Operativo), con superamento delle prescrizioni derivanti dalla previgente L.R. 21/2012, in precedenza recepite.

Nei termini e per gli aspetti sopra specificati il contributo tecnico di cui trattasi è pertanto da ritenersi MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO.