

# SO SINTESI TECNICA DELLE OSSERVAZIONI (oss. n. 161 - n. 244)

## ADOZIONE:

Del. C.C. n. 31 del 09.04.2014

Sindaco e Assessore all'Urbanistica: GIOVANNI BETTARINI  
Redattore: Arch. PAOLO PINARELLI

Valutazioni: Arch. SILVIA VIVIANI  
Tutela Paesistica: Arch. LUISA GARASSINO  
Indagini geologiche: Dott. LUCIANO LAZZERI - Geotecno  
Indagini idrauliche: Ing. DAVIDE SETTESOLDI - Physis  
Progetto Grafico: Arch. ANTONELLA PERRETTA  
Garante per la comunicazione: Dott.ssa DANIELA BANCHI

Ufficio di Piano Coordinatore: GEOM. ROMANO CHIOCCI

Arch. Efstratios Stavrakis Ing. Emanuele Grazzini  
Arch. Sabrina Solito Geom. Paola Gori  
Geom. Nadia Martini Dott.ssa Giovanna Nardoni  
Gianna Scheggi Maria Matteini  
Geom. Dario Ceni Geom. Luca Cerreti  
Fiammetta Capirossi Donella Ugolini  
Collaboratori:  
Arch. Daniela Chiesi - Dott.ssa Elisa Mariani

Progetto grafico: Antonella Perretta



## APPROVAZIONE:

Sindaco e Assessore all'Urbanistica: PAOLO OMOBONI  
Redattore: Ing. EMANUELE GRAZZINI

Ufficio Piano - Coordinatore: Geom. Romano Chiocci  
Arch. Efstratios Stavrakis Arch. Sabrina Solito  
Geom. Nadia Martini Gianna Scheggi  
Paola Buti



Comune di  
BORGO SAN LORENZO

50032 Borgo San Lorenzo - FI - Piazza Dante, 2 - Tel. 055 84966220 - Fax 055 8456782  
e-mail: urbanistica@comune.borgo-san-lorenzo.fi.it - www.comune.borgo-san-lorenzo.fi.it

**Identificazione**

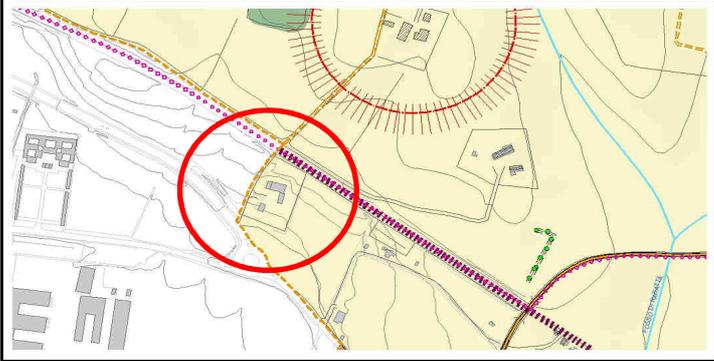
Rif. Tabelle proposte cittadini

UTOE	6	Indirizzo	Traversa del Mugello	TOSS	<input type="checkbox"/>
Tavola	TA/07	Foglio	84	TAP	<input type="checkbox"/>
Località	Capoluogo-Rabatta	P.Ile	73-384-387-461	TCON	<input type="checkbox"/>

**Schema grafici**

estratto RUC

estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

- Area Agricola "E" - art. 59 NTA: interventi atti a perseguire il mantenimento dell'attività agricola

Viene richiesto di inserire il complesso immobiliare all'interno delle aree urbanizzate assegnandogli una destinazione di "tessuti residenziali compatti B2".

**Sintesi Tecnica**

L'area osservata per la quale viene richiesto che sia ricompresa all'interno dell'area urbanizzata come residenziale B2 - art. 68 NTA, risulta posizionata ai margini della zona est del Capoluogo. La perimetrazione in sede di adozione delle aree urbanizzate è avvenuta in base alle indicazioni del PIT e del PTCP ed ha visto richiedere in sede di osservazione, dalla Regione e dalla Provincia, un ulteriore restringimento dei perimetri adottati. Gli edifici in oggetto, di realizzazione non recente sono tra l'altro ubicati in discontinuità con l'edificato e non costituiscono nemmeno un nucleo minore. Di fatto sono da identificarsi come edificato sparso o discontinuo che come ribadito dall'articolo 4, comma 5 della L.R. 65/2014, non possono essere tra quelli costituenti il territorio urbanizzato. Per quanto sopra si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione presentata.

**Vincoli**

Paesaggistico	<input type="checkbox"/>
Idrogeologico	<input type="checkbox"/>
SIC-SIR	<input type="checkbox"/>
Area boscata	<input type="checkbox"/>
Prot. Storico/Amb.	<input type="checkbox"/>
Fuoco	<input type="checkbox"/>
Cimiteriale	<input type="checkbox"/>
Siti da bonificare	<input type="checkbox"/>

	I/G	
Pericolosità Idraulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pericolosità Geologica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cassa di espansione	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pericolosità PAI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Scheda	
Aree protette PTCP	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aree fragili PTCP	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Edifici di pregio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Edifici storico-testim.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Invariante Strutturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Effetti vincoli e invarianti**

Non sono presenti vincoli o invarianti



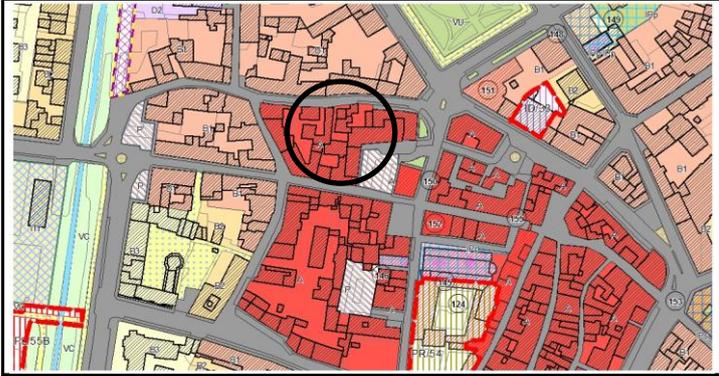
**identificazione**

Rif. Tabelle proposte cittadini

UTOE	6	Indirizzo	Via G. della Casa	TOSS	
Tavola	AU/14	Foglio	80	TAP	
Località	Capoluogo	P.Ile	226	TCON	

**scemi grafici**

estratto RUC



estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

Centro Storico - Art. 66 NTA

*Richiesta possibilità di eseguire un intervento su l'edificio di proprietà fino alla RER2 con realizzazione a destinazione abitativa.*

**Sintesi Tecnica**

L'edificio posto in una corte interna con accesso da via della Casa, costituito da un solo piano fuori terra ricade nella zona del centro storico e di esso sconta le norme attuative e la categoria d'intervento. La normativa mira sostanzialmente alla tutela del patrimonio esistente e pertanto non risulta ammissibile introdurvi una ristrutturazione non fedele (RER2), mentre per quanto attiene la destinazione questa intende tutelare la permanenza e l'insediamento di attività commerciali o artigianali che non può avvenire se si ammette la trasformazione dei fondi a scopi residenziali. Per quanto sopra si propone di **NON ACCOGLIERE l'osservazione presentata.**

**Vincoli**

Paesaggistico Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> </table>																					I/G Pericolosità Idraulica Pericolosità Geologica Cassa di espansione Pericolosità PAI	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> </table>																					Scheda Aree protette PTCP Aree fragili PTCP Edifici di pregio Edifici storico-testim. Invariante Strutturale	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> </table>																				

**Effetti vincoli e invariati**



--

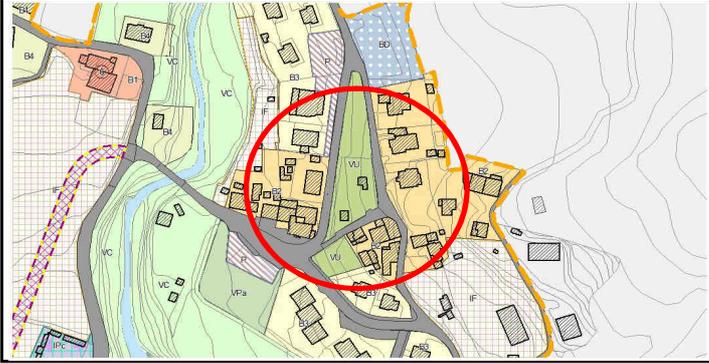
**Identificazione**

Rif. Tabelle proposte cittadini

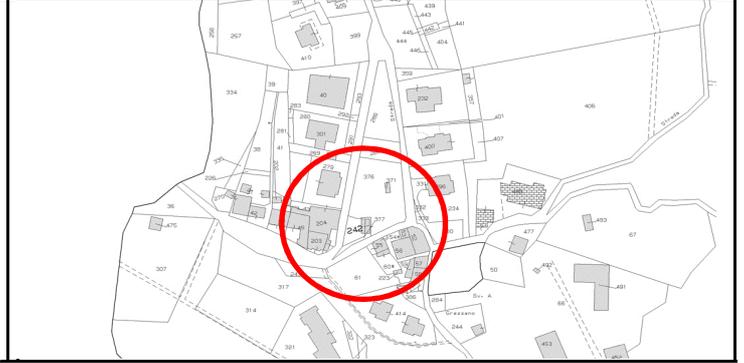
UTOE	<input type="text" value="3"/>	Indirizzo	<input type="text" value="Loc. Grezzano"/>	<input type="text" value="TOSS"/>	<input type="checkbox"/>
Tavola	<input type="text" value="AU/05"/>	Foglio	<input type="text" value="46"/>	<input type="text" value="TAP"/>	<input type="checkbox"/>
Località	<input type="text" value="Grezzano"/>	P.lle	<input type="text" value="242-377"/>	<input type="text" value="TCON"/>	<input type="checkbox"/>

**scemi grafici**

estratto RUC



estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

Area per verde Urbano - art.43 NTA

*Viene chiesto di deperimetrare l'area a verde urbano, già indicata come verde pubblico nel vigente PRG e riclassificarla come Tessuti Residenziali Compatti B2 o dinuovo impianto B3 - artt.68 e 69 NTA.*

**Sintesi Tecnica**

*L'attribuzione della destinazione a Verde Urbano risulta in continuità con quanto già affermato dal Piano Regolatore approvato nel 1999. L'area verde in oggetto è un "cuscinetto" posto tra i due bracci viari che conducono verso Casa d'Erci di cui, quello superiore risulta pertinente all'insediamento residenziale dell'area identificata dal toponimo "il Picchietto". Proprio il suo ruolo interstiziale sopra descritto ne determina la destinazione, che comunque non potrebbe essere quella residenziale in virtù della collocazione e del fatto che non risulta pertinenza diretta di unità residenziali. Tuttavia in considerazione di quanto controdedotto con l'osservazione n. 60, per il fatto che trattasi dell'area contigua e che risulta opportuno assegnare la stessa destinazione, nonchè per un utilizzo ottimale del manufatto esistente si propone di variare la destinazione in Area Inedificata di Frangia - art. 77 NTA. Per quanto sopra si propone di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione presentata.*

**Vincoli**

Paesaggistico Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare	<table border="1"> <tr><td></td></tr> </table>											I/G Pericolosità Idraulica Pericolosità Geologica Cassa di espansione Pericolosità PAI	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> </table>																					Scheda Aree protette PTCP Aree fragili PTCP Edifici di pregio Edifici storico-testim. Invariante Strutturale	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> </table>																				

**Effetti vincoli e invariati**



**Identificazione**

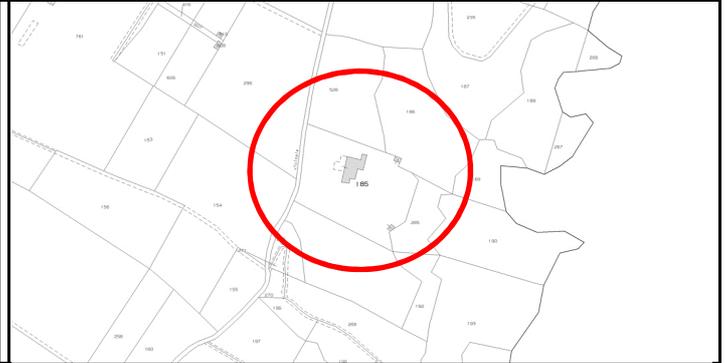
Rif. Tabelle proposte cittadini

UTOE	<input type="text" value="3"/>	Indirizzo	<input type="text" value="Loc. Luco Campagna 48/a"/>	TOSS	<input type="checkbox"/>
Tavola	<input type="text" value="TA/04"/>	Foglio	<input type="text" value="57"/>	TAP	<input type="checkbox"/>
Località	<input type="text" value="Luco M.Ilo"/>	P.Ile	<input type="text" value="185"/>	TCON	<input checked="" type="checkbox" value="144"/>

**scemi grafici**

estratto RUC

estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

Area Agricola "E" - art. 59 NTA: interventi atti a perseguire il mantenimento dell'attività agricola

Viene richiesto un ampliamento volumetrico fino al 20% finalizzato ad attività di Bed and Breakfast collaterale alla residenza

**Sintesi Tecnica**

Già in altra osservazione (n. 229) viene trattato l'argomento delle addizioni volumetriche che, qualora l'osservazione venga accolta, sarà consentito nei limiti del 20% ed a particolari condizioni per gli edifici a carattere residenziale. La destinazione a Bed and Breakfast risulta ricompresa tra quelle residenziali come specificato all'art.9 delle NTA. Per quanto sopra si propone di **ACCOGLIERE** l'osservazione secondo i criteri e con l'articolazione proposta all'osservazione n.229.

**Vincoli**

Paesaggistico Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare	<table border="1"> <tr><td> </td></tr> </table>											I/G Pericolosità Idraulica Pericolosità Geologica Cassa di espansione Pericolosità PAI	<table border="1"> <tr><td> </td><td> </td></tr> </table>																					Scheda Aree protette PTCP Aree fragili PTCP Edifici di pregio Edifici storico-testim. Invariante Strutturale	<table border="1"> <tr><td> </td><td> </td></tr> </table>																				

**Effetti vincoli e invarianti**

Non sono presenti vincoli o invarianti



**Identificazione**

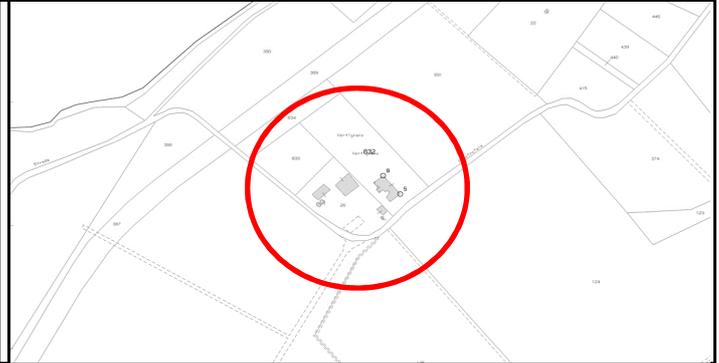
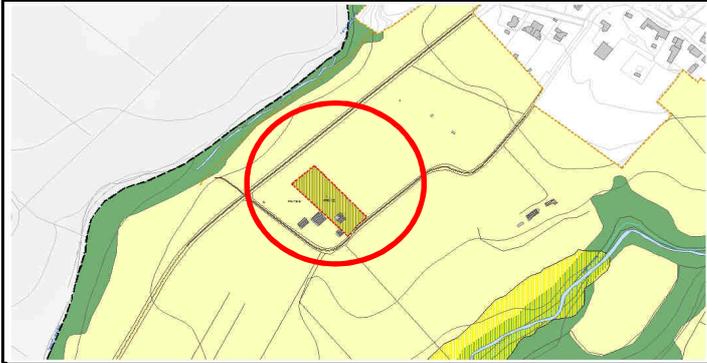
Rif. Tabelle proposte cittadini

UTOE	<input type="text" value="3"/>	Indirizzo	<input type="text" value="Loc. Luco Campagna snc"/>	TOSS	<input type="checkbox"/>
Tavola	<input type="text" value="TA/04"/>	Foglio	<input type="text" value="57"/>	TAP	<input type="checkbox"/>
Località	<input type="text" value="Luco M.Ilo"/>	P.Ile	<input type="text" value="832"/>	TCON	<input checked="" type="checkbox" value="142"/>

**Schema grafici**

estratto RUC

estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

Area di Trasformazione - Art. 86 NTA Sceda n. PR12

*Richiesta stralcio area di trasformazione causa impossibilità di ampliamento dell'attività produttiva riferito alla congiuntura economica in essere e contemporaneo interesse della proprietà all'esecuzione della ristrutturazione dell'edificio a scopo residenziale, per altro già a suo tempo assentita a seguito di SCIA.*

**Sintesi Tecnica**

In considerazione della manifestata decadenza di interesse all'intervento effettuata congiuntamente dalla proprietà e dall'operatore di settore e in considerazione che l'area di trasformazione risulta collocata nel Territorio Aperto, seppur prevista precedentemente all'avvento della L.R. 65/2014, si reputa opportuno lo stralcio della previsione edificatoria che restituisce l'area alla più corretta identità del territorio evitando consumo di suolo al di fuori del tessuto urbano e un difficile inserimento di una struttura artigianale in un contesto paesaggistico di tipo rurale ove il suo inserimento presentava molteplici problematiche, evidenziate nella scheda di valutazione (V.A.S.). Si propone di **ACCOGLIERE** l'osservazione presentata.

**Vincoli**

Paesaggistico	<input type="checkbox"/>
Idrogeologico	<input type="checkbox"/>
SIC-SIR	<input type="checkbox"/>
Area boscata	<input type="checkbox"/>
Prot. Storico/Amb.	<input type="checkbox"/>
Fuoco	<input type="checkbox"/>
Cimiteriale	<input type="checkbox"/>
Siti da bonificare	<input type="checkbox"/>

	I/G	
Pericolosità Idraulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pericolosità Geologica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cassa di espansione	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pericolosità PAI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Scheda	
Aree protette PTCP	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aree fragili PTCP	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Edifici di pregio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Edifici storico-testim.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Invariante Strutturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Effetti vincoli e invarianti**



**Identificazione**

Rif. Tabelle proposte cittadini

UTOE	<input type="text" value="3"/>	Indirizzo	via Torelli 22 - 24	TOSS	<input type="checkbox"/>
Tavola	<input type="text" value="AU/07"/>	Foglio	57	TAP	<input type="checkbox"/>
Località	<input type="text" value="Luco M.Ilo"/>	P.Ile	477 -504	TCON	<input type="checkbox"/>

**scemi grafici**

estratto RUC

estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

Produzione di Beni - art. 71 NTA

*Viene chiesto di consentire la destinazione residenziale per gli edifici di proprietà nei quali già si trovano tutte civili abitazioni con ai piani terra attività produttive.*

**Sintesi Tecnica**

L'osservazione (da esaminare unitamente alla n. 52 ed alla n. 84), verte sulla destinazione urbanistica assegnata ad un isolato nella frazione di Luco, via Torelli che prevalentemente assolve una funzione residenziale con alcune attività a carattere produttivo presenti in alcuni fondi al piano terra. E' palese che la destinazione prevalente di tutti i fabbricati è quella residenziale. Unica eccezione un fabbricato ad un solo piano di esclusiva destinazione produttiva. Tale situazione, evidenziata anche nell'osservazione d'ufficio del Servizio tecnico (n. 216), frutto di un mero errore materiale, viene corretta trasformando l'area in zona residenziale di tipo compatto B2, art. 68 NTA con l'eccezione del fabbricato produttivo che resta inserito in zona per la produzione di Beni D1 art. 71 NTA. Per quanto sopra e con le modalità specificate si propone di **ACCOGLIERE** l'osservazione presentata.

**Vincoli**

Paesaggistico Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare	<table border="1"> <tr><td><input type="checkbox"/></td></tr> </table>	<input type="checkbox"/>	I/G Pericolosità Idraulica Pericolosità Geologica Cassa di espansione Pericolosità PAI	<table border="1"> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> </table>	<input type="checkbox"/>	Scheda Aree protette PTCP Aree fragili PTCP Edifici di pregio Edifici storico-testim. Invariante Strutturale	<table border="1"> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> </table>	<input type="checkbox"/>																																								
<input type="checkbox"/>																																																
<input type="checkbox"/>																																																
<input type="checkbox"/>																																																
<input type="checkbox"/>																																																
<input type="checkbox"/>																																																
<input type="checkbox"/>																																																
<input type="checkbox"/>																																																
<input type="checkbox"/>																																																
<input type="checkbox"/>																																																
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																															
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																															
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																															
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																															
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																															
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																															
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																															
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																															
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																															
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																															
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																															
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																															
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																															
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																															
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																															
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																															
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																															

**Effetti vincoli e invariati**



--

**Identificazione**

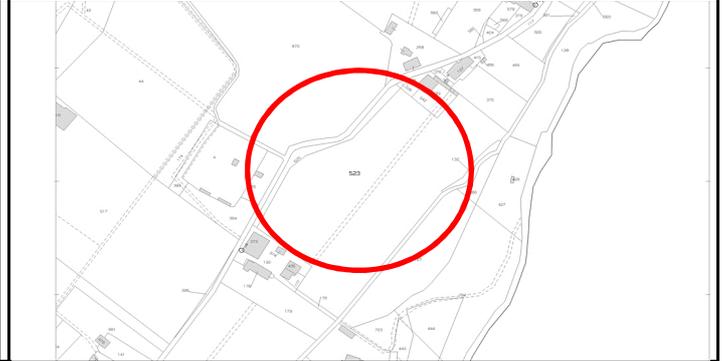
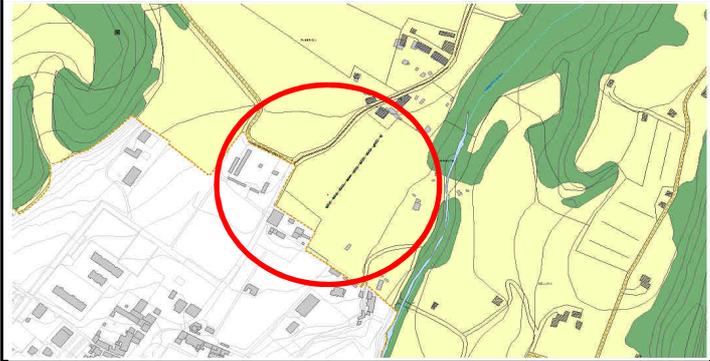
Rif. Tabelle proposte cittadini

UTOE	<input type="text" value="3"/>	Indirizzo	<input type="text"/>	TOSS	<input type="checkbox"/>
Tavola	<input type="text" value="TA/04"/>	Foglio	<input type="text" value="45"/>	TAP	<input checked="" type="checkbox" value="40"/>
Località	<input type="text" value="Luco di M.Ilo"/>	P.Ile	<input type="text" value="523"/>	TCON	<input type="checkbox"/>

**scemi grafici**

estratto RUC

estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

- Area Agricola "E" - art. 59 NTA: interventi atti a perseguire il mantenimento dell'attività agricola

Viene richiesto di inserire un'area di trasformazione sulla particella catastale 523 per una SUL di 200 mq per esigenze abitative familiari.

**Sintesi Tecnica**

L'area individuata e richiesta come nuova area di trasformazione ricade, nel RUC adottato, nel Territorio Aperto e quindi la nuova previsione risulterebbe in contrasto con la disciplina del PIT regionale, in particolare nella Scheda d'ambito di paesaggio n. 7 - Mugello - "Disciplina d'uso" che trova concreta applicazione nella L.R. 65/2014 che a sua volta vieta la previsione di nuove aree di trasformazione nel territorio aperto. L'articolo 59 delle NTA del RUC precisa che nelle aree agricole si persegue il mantenimento dell'attività agricola, quale elemento strutturante del paesaggio tradizionale. Per poter accogliere l'osservazione si dovrebbe peraltro ridefinire il perimetro dell'area urbanizzata di Luco. L'operazione risulterebbe in netta contrapposizione con quanto osservato dalla Regione e dalla Provincia che hanno chiesto un restringimento dei perimetri adottati sulla base delle indicazioni contenute nel PIT e nel PTCP. Inoltre una previsione aggiuntiva di SUL per la frazione non sarebbe coerente con le scelte operate in sede di adozione allorché son state inserite solo aree di trasformazione già previste nel vigente PRG e confermate dal Piano Strutturale o che fossero di forte interesse collettivo. La proposta già esaminata in sede di Avviso Pubblico era stata già allora dichiarata non fattibile. Per quanto sopra si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione presentata.

**Vincoli**

Paesaggistico Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Pericolosità Idraulica Pericolosità Geologica Cassa di espansione Pericolosità PAI	I/G <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Aree protette PTCP Aree fragili PTCP Edifici di pregio Edifici storico-testim. Invariante Strutturale	Scheda <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
---	--	---	---	---	--

**Effetti vincoli e invarianti**

Non sono presenti vincoli o invarianti



**identificazione**

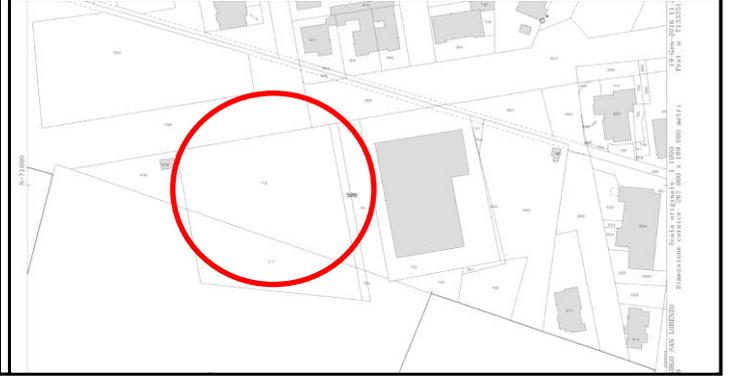
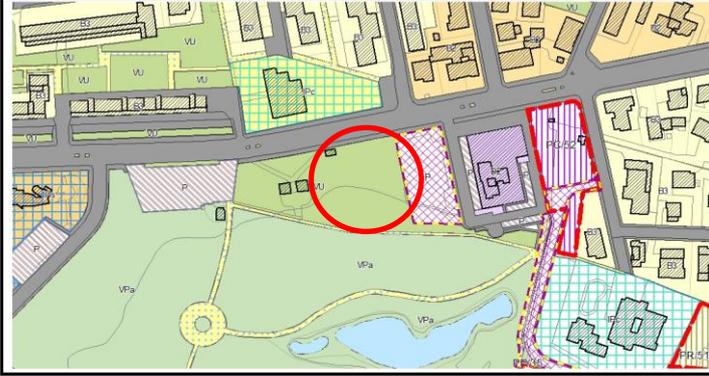
Rif. Tabelle proposte cittadini

UTOE	6	Indirizzo	Viale della Resistenza	TOSS	
Tavola	AU/11	Foglio	79	TAP	23
Località	Capoluogo	P.Ile	588-718	TCON	

**scemi grafici**

estratto RUC

estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

Nuove infrastrutture carrabili e/o ciclopedonali - parcheggi Art. 83 NTA

Richiesta di inserimento area di trasformazione per una SUL di mq. 1200 di cui il 50% residenziale e l'altro 50% direzionale/commerciale

**Sintesi Tecnica**

Si precisa che l'osservazione n. 226 risulta la stessa della n. 168 ma inoltrata per PEC in pari data prot. n. 12981. Il principio assunto dal RUC adottato, nella fase di esame delle proposte giunte a seguito del bando di Avviso pubblico e come contributi alla formazione del Regolamento, è stato quello di inserire solo nuove aree che presentassero elementi di importante interesse collettivo, confermando poi ove sostenibili, gli interventi che già il Piano Strutturale approvato nel 2009 aveva "trascinato" dal PRG vigente, concedendo così agli stessi interventi una sorta di priorità rispetto a nuove proposte. L'intervento richiesto, in base ai principi assunti dal bando di A.P., è stato ritenuto non sostenibile in relazione alla vicinanza con il Parco della Misericordia e all'interferenza della nuova costruzione con esso. In relazione al contorno urbanistico e nel rispetto delle esigenze dell'interesse collettivo è stato ritenuto congruo destinare l'area alla realizzazione di un parcheggio di servizio. L'osservazione presentata non evidenzia nuovi elementi che giustificano una diversa considerazione rispetto a quanto stabilito in sede di adozione, riproponendo sostanzialmente la proposta avanzata con l'avviso pubblico nel 2012 con la sola riduzione della SUL da realizzare. Permanendo una situazione di incompatibilità tra l'intervento richiesto e l'area a verde pubblico del Parco, nonché la necessità di reperire ulteriori spazi di parcheggio in relazione alla dislocazione urbanistica della zona e alla presenza dei servizi circostanti, si ritiene di confermare la previsione adottata. Per quanto sopra si propone di NON ACCOGLIERE l'osservazione presentata

**Vincoli**

Paesaggistico Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> </table>																			I/G Pericolosità Idraulica Pericolosità Geologica Cassa di espansione Pericolosità PAI	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> </table>																			Scheda Aree protette PTCP Aree fragili PTCP Edifici di pregio Edifici storico-testim. Invariante Strutturale	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> </table>																		

**Effetti vincoli e invarianti**



**Identificazione**

Rif. Tabelle proposte cittadini

UTOE	III	Indirizzo	Via Don Dino Margheri	TOSS	
Tavola	AU/06	Foglio	45	TAP	41
Località	Luco M.Ilo	P.Ile	344-517-677	TCON	

**scemi grafici**

estratto RUC

estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

Area di Trasformazione Art. 86 NTA - Scheda PC-03  
SUL 200 mq. H max 7,00

Viene evidenziato come rispetto alla previsione di PRG, dichiarata compatibile dal PS, sia stata ridotta del 50% la capacità edificatoria con assegnazione di un credito edilizio di 200 mq di SUL da "spendere" su area di atterraggio adiacente di cui viene messa in discussione la destinazione urbanistica assegnata. Viene chiesta un'area edificabile con potenzialità edificatoria pari ad 800 mq. di SUL con realizzazione di 15 posti auto pubblici.

**Sintesi Tecnica**

La richiesta risultava già presentata come contributo alla formazione del Regolamento Urbanistico e non inserita nel RUC adottato a seguito dell'esame in commissione urbanistica, mentre veniva individuata come area portatrice di credito edilizio, previa demolizione del fabbricato esistente. Con l'adozione la zona veniva inserita all'interno dell'area urbanizzata e oggi in considerazione dell'avvenuta cessazione dell'attività agricola svolta, si ritiene corretto procedere al "trascinamento" dell'intervento previsto nel vigente PRG, come per gli altri casi analoghi, mediante la modifica della scheda di trasformazione che preveda una consistenza realizzativa di 400 mq. di SUL a carattere residenziale/produttivo (come da richiesta inoltrata con domanda di Avviso Pubblico), da realizzare previa demolizione o recupero del fabbricato esistente e di un parcheggio antistante la viabilità comunale per almeno 8 posti auto, con Permisso di Costruire Convenzionato. Si propone con e per le motivazioni esposte di accogliere parzialmente l'osservazione proposta secondo le modalità indicate.

**Vincoli**

Paesaggistico	
Idrogeologico	
SIC-SIR	
Area boscata	
Prot. Storico/Amb.	
Fuoco	
Cimiteriale	
Siti da bonificare	

	I/G	
Pericolosità Idraulica	1	
Pericolosità Geologica	2	
Cassa di espansione		
Pericolosità PAI		

	Scheda	
Aree protette PTCP		
Aree fragili PTCP		
Edifici di pregio		
Edifici storico-testim.		
Invariante Strutturale		

**Effetti vincoli e invarianti**



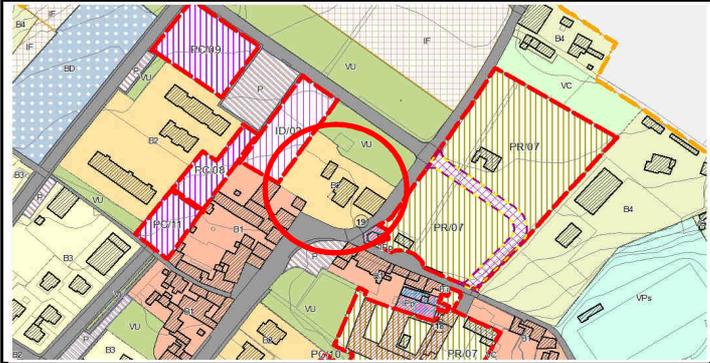
**Identificazione**

Rif. Tabelle proposte cittadini

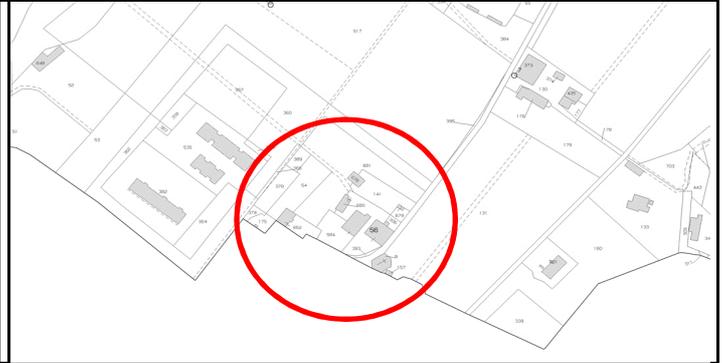
UTOE	<input type="text" value="3"/>	Indirizzo	<input type="text"/>	TOSS	<input type="checkbox"/>
Tavola	<input type="text" value="AU/05"/>	Foglio	<input type="text" value="45"/>	TAP	<input type="checkbox"/>
Località	<input type="text" value="Luco di M.Ilo"/>	P.Ile	<input type="text" value="56-141-306-393-584-678-679-680-681"/>	TCON	<input type="checkbox"/>

**scemi grafici**

estratto RUC



estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

Area per Verde Urbano -VU - art. 43 NTA  
Tessuti residenziali compatti B2 - Art. 68 NTA

Viene richiesto che l'intera area di proprietà sia a destinazione residenziale B2 e non suddivisa in residenziale e verde urbano

**Sintesi Tecnica**

La previsione adottata con destinazione a verde urbano risulta di tutela e valorizzazione di quest'area posta in fregio alla parte terminale di via Don Dino Margheri. La destinazione, che impedisce la collocazione in tale spazio di manufatti pertinenziali all'abitazione, ne limita parzialmente il suo uso. In considerazione dell'uso consolidato nel tempo ad orto-giardino dell'abitazione e delle destinazioni circostanti si ritiene di conferire una più ampia destinazione residenziale B2 all'area di proprietà, lasciando però una fascia di rispetto prospiciente la strada. La parte rimanente destinata a verde urbano sarà quindi ubicata solo su parte della particella 681 ad iniziare dal confine con la particella 141. Per quanto sopra si propone di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione presentata.

**Vincoli**

Paesaggistico Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Pericolosità Idraulica Pericolosità Geologica Cassa di espansione Pericolosità PAI	I/G <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Aree protette PTCP Aree fragili PTCP Edifici di pregio Edifici storico-testim. Invariante Strutturale	Scheda <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
---	--	---	---	---	--

**Effetti vincoli e invarianti**



**identificazione**

Rif. Tabelle proposte cittadini

UTOE	<input type="text" value="III"/>	Indirizzo	<input type="text" value="Via Traversi snc"/>	TOSS	<input type="text"/>
Tavola	<input type="text" value="AU/06"/>	Foglio	<input type="text" value="51"/>	TAP	<input type="text" value="69"/>
Località	<input type="text" value="Luco M.llo"/>	P.lle	<input type="text" value="259-279-316"/>	TCON	<input type="text"/>

**schemi grafici**

estratto RUC

estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

Area di Trasformazione- Art. 86 NTA  
 Scheda di Trasformazione PC10 - Credito edilizio: mq. 800 di SUL da realizzare su area di atterraggio

*Richiesta di conferma della previsione urbanistica da realizzare sull'area stessa e non da "spendere" su altra area di atterraggio. La realizzazione da farsi nella zona sud dell'area in modo da cedere al comune la parte adiacente l'ex ospedale come previsto nella scheda adottata.*

**Sintesi Tecnica**

La richiesta presentata per l'area in oggetto, con l'avviso pubblico del 2012 fu giudicata idonea dalla commissione esaminatrice, in relazione all'acquisizione dell'area verde che, aggiungendosi a quelle già pertinenza dell'ex ospedale, avrebbe contribuito alla valorizzazione del bene pubblico. In sede di commissione urbanistica, anche a seguito di sopralluogo effettuato sul posto, venivano indicate forti criticità legate all'edificabilità dell'area, in particolare a riguardo della viabilità di accesso. Per tali motivi fu deciso di assegnare all'area un credito edilizio in luogo dell'edificabilità diretta. La zona anche da un punto di vista paesaggistico-ambientale risulta critica e perciò sottoposta a tutela ai sensi del D.Lgs 42/02 e regolamentata da specifico vincolo ministeriale emesso con DM. 24 settembre 1966. Le motivazioni riportate nei contenuti del decreto specificano che questo tutela un'area di pregio, che riporta notevoli valori storico-architettonici, per la presenza del complesso monasteriale e paesaggistici a motivo del quadro d'insieme dei luoghi. Per gli stessi motivi già il precedente strumento urbanistico destinava l'area a verde attrezzato. Per i motivi specificati si ritiene consona l'assegnazione adottata per l'area, di un credito edilizio con cessione dell'area al comune, per annetterla a servizio del complesso dell'ex ospedale, oggetto di recupero. Per quanto sopra si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione presentata confermando la previsione adottata.

**Vincoli**

Paesaggistico <input checked="" type="checkbox"/> x Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare	I/G Pericolosità Idraulica Pericolosità Geologica Cassa di espansione Pericolosità PAI	Scheda Aree protette PTCP Aree fragili PTCP Edifici di pregio Edifici storico-testim. Invariante Strutturale
---	--	---

**Effetti vincoli e invarianti**



Il vincolo di natura paesaggistica tutela l'area circostante l'ex ospedale, già Monastero Camaldolese, per l'alto valore storico-architettonico e naturalista e nel contempo per la conservazione del quadro d'insieme dei luoghi aventi per sfondo la catena appenninica.

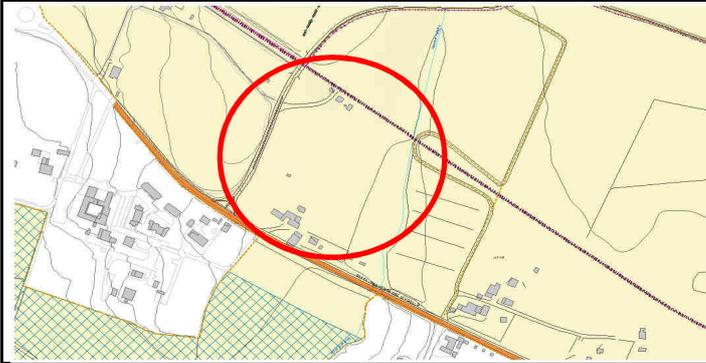
**Identificazione**

Rif. Tabelle proposte cittadini

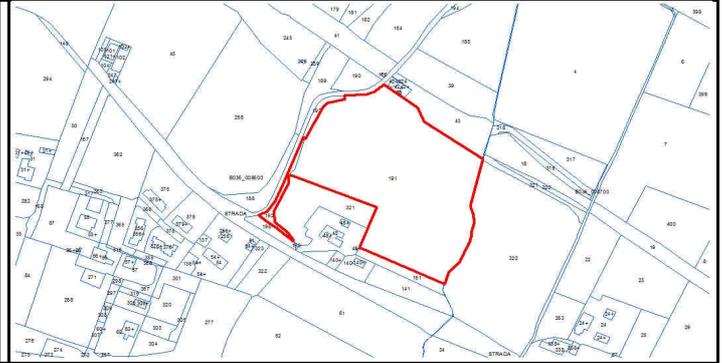
UTOE	<input type="text" value="6"/>	Indirizzo	<input type="text" value="Traversa del Mugello"/>	TOSS	<input type="checkbox"/>
Tavola	<input type="text" value="TA/07"/>	Foglio	<input type="text" value="86"/>	TAP	<input checked="" type="checkbox" value="22"/>
Località	<input type="text" value="Capoluogo-Rabatta"/>	P.Ile	<input type="text" value="192-413"/>	TCON	<input type="checkbox"/>

**scemi grafici**

estratto RUC



estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

- Area Agricola "E" - art. 59 NTA: interventi atti a perseguire il mantenimento dell'attività agricola

*Viene richiesto di inserire un'area edificabile in zona esterna all'area urbanizzata per una SUL di mq. 1500 come da proposta di avviso pubblico sopra indicata. Tale inserimento prevede l'ampliamento dei limiti dell'area urbanizzata del Capoluogo.*

**Sintesi Tecnica**

La zona individuata e richiesta come nuova area di trasformazione, nel RUC adottato, ricade nel Territorio Aperto e quindi la nuova previsione risulterebbe in contrasto con la disciplina del PIT regionale, in particolare nella Scheda d'ambito di paesaggio n. 7 - Mugello - "Disciplina d'uso" che trova concreta applicazione nella L.R. 65/2014 che a sua volta vieta la previsione di nuove aree di trasformazione nel territorio aperto. L'articolo 59 delle NTA del RUC precisa che nelle aree agricole si persegue il mantenimento dell'attività agricola, quale elemento strutturante del paesaggio tradizionale. Per poter accogliere l'osservazione si dovrebbe peraltro ridefinire il perimetro dell'area urbanizzata del Capoluogo. L'operazione risulterebbe in netta contrapposizione con quanto osservato dalla Regione e dalla Provincia che hanno chiesto un restringimento dei perimetri adottati sulla base delle indicazioni contenute nel PIT e nel PTCP. Inoltre una previsione aggiuntiva di SUL non sarebbe coerente con le scelte operate in sede di adozione allorchè sono state inserite solo aree di trasformazione già previste nel vigente PRG e confermate dal Piano Strutturale o che fossero di forte interesse collettivo. La proposta già esaminata in sede di Avviso Pubblico era stata dichiarata dalla commissione esaminatrice non accoglibile mentre la commissione consigliare riteneva non presentasse elementi di interesse pubblico. Per quanto sopra si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione presentata.

**Vincoli**

Paesaggistico Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Pericolosità Idraulica Pericolosità Geologica Cassa di espansione Pericolosità PAI	I/G <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Aree protette PTCP Aree fragili PTCP Edifici di pregio Edifici storico-testim. Invariante Strutturale	Scheda <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
---	--	---	---	---	--

**Effetti vincoli e invarianti**



--

**Identificazione**

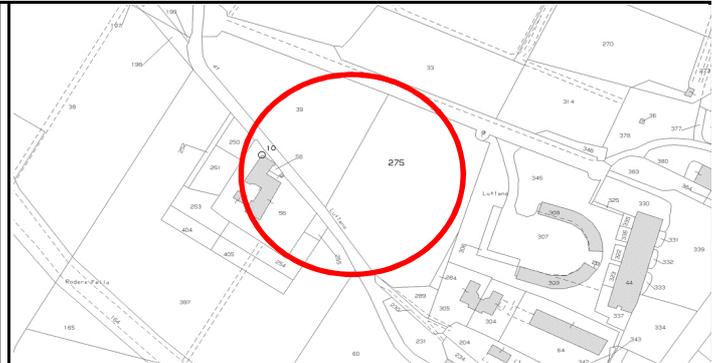
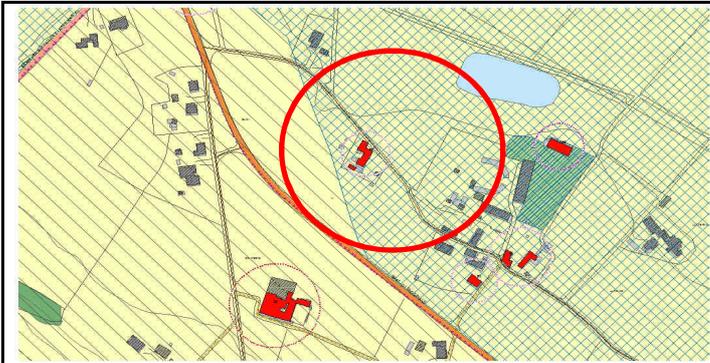
Rif. Tabelle proposte cittadini

UTOE	<input type="text" value="7"/>	Indirizzo	<input type="text"/>	TOSS	<input type="text" value="128"/>
Tavola	<input type="text" value="TA/07"/>	Foglio	<input type="text" value="92"/>	TAP	<input type="text" value="59"/>
Località	<input type="text" value="Olmi - Lutiano"/>	P.Ile	<input type="text" value="39-275"/>	TCON	<input type="text"/>

**scemi grafici**

estratto RUC

estratto catastale



**Previsioni RUC**

Area Agricola- Art. 59 NTA

**Richieste osservazione**

*Viene richiesto l'inserimento di un'area edificabile nel terreno di proprietà sopra indicato con una SUL di mq. 800, rivedendo i limiti e le regole di attuazione dell'UTOE 7 di appartenenza.*

**Sintesi Tecnica**

L'area individuata e richiesta come nuova area di trasformazione ricade, nel RUC adottato, nel Territorio Aperto e quindi la nuova previsione risulterebbe in contrasto con la disciplina del PIT regionale, in particolare nella Scheda d'ambito di paesaggio n. 7 - Mugello - "Disciplina d'uso" che trova concreta applicazione nella L.R. 65/2014 che a sua volta vieta la previsione di nuove aree di trasformazione nel territorio aperto. L'articolo 59 delle NTA del RUC precisa che nelle aree agricole si persegue il mantenimento dell'attività agricola, quale elemento strutturante del paesaggio tradizionale. La proposta già esaminata in sede di Avviso Pubblico era stata dichiarata dalla commissione esaminatrice "Non Compatibile", mentre la commissione consiliare giudica gli interventi proposti, relativi a questa zona, "Non Coerenti con il Piano Strutturale" che infatti nel dimensionamento approvato, per l'UTOE n. 7 ove ricade l'area oggetto di osservazione, non prevede la possibilità di realizzare interventi di nuova edificazione ad eccezione di quelli "trascinati" dal vigente PRG. La relativa tabella alla voce "espansione" pone un valore uguale a zero (0), quindi per l'inserimento di nuove aree di trasformazione sarebbe necessaria una preventiva variante al PS, che non risulta fattibile per le prescrizioni sopra esposte relative al territorio aperto. Per quanto sopra si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione presentata.

**Vincoli**

Paesaggistico Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	I/G Pericolosità Idraulica Pericolosità Geologica Cassa di espansione Pericolosità PAI	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Scheda Aree protette PTCP Aree fragili PTCP Edifici di pregio Edifici storico-testim. Aree Sensibili Fond.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
---	--	--	--	---	--

**Effetti vincoli e invarianti**



### Identificazione

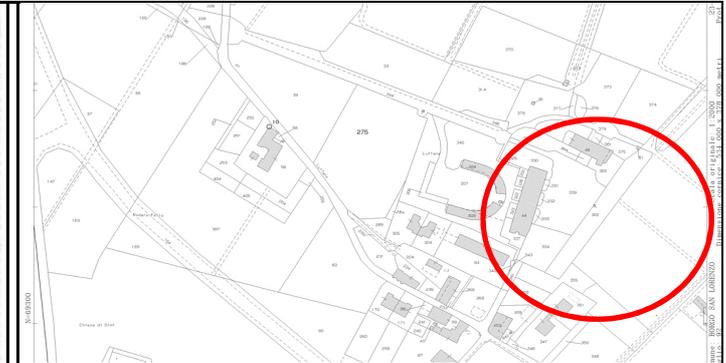
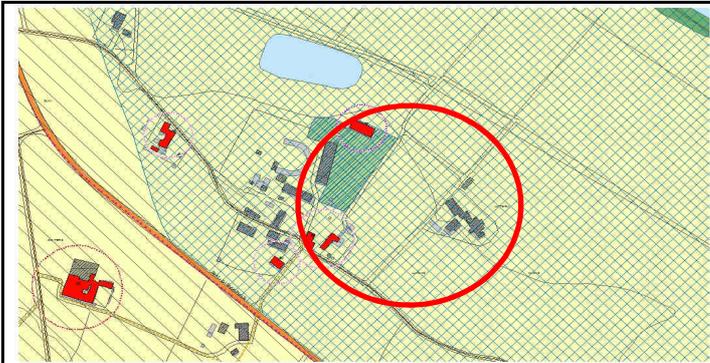
Rif. Tabelle proposte cittadini

UTOE	<input type="text" value="7"/>	Indirizzo	<input type="text"/>	TOSS	<input type="text" value="127"/>
Tavola	<input type="text" value="TA/07"/>	Foglio	<input type="text" value="92"/>	TAP	<input type="text" value="56"/>
Località	<input type="text" value="Olmi - Lutiano"/>	P.Ile	<input type="text" value="17-349-353-355"/>	TCO	<input type="text"/>

### Schema grafici

estratto RUC

estratto catastale



### Previsioni RUC

### Richieste osservazione

Area Agricola- Art. 59 NTA

*Viene richiesto l'inserimento di un'area edificabile nel terreno di proprietà sopra indicato con una SUL di mq. 400 rivedendo i limiti e le regole di attuazione dell'UTOE 7 di appartenenza.*

### Sintesi Tecnica

*L'area individuata e richiesta come nuova area di trasformazione ricade, nel RUC adottato, nel Territorio Aperto e quindi la nuova previsione risulterebbe in contrasto con la disciplina del PIT regionale, in particolare nella Scheda d'ambito di paesaggio n. 7 - Mugello - "Disciplina d'uso" che trova concreta applicazione nella L.R. 65/2014 che a sua volta vieta la previsione di nuove aree di trasformazione nel territorio aperto. L'articolo 59 delle NTA del RUC precisa che nelle aree agricole si persegue il mantenimento dell'attività agricola, quale elemento strutturante del paesaggio tradizionale. La proposta già esaminata in sede di Avviso Pubblico era stata dichiarata dalla commissione esaminatrice "Non Compatibile", mentre la commissione consiliare giudica gli interventi proposti, relativi a questa zona, "Non Coerenti con il Piano Strutturale" che infatti nel dimensionamento approvato, per l'UTOE n. 7 ove ricade l'area oggetto di osservazione, non prevede la possibilità di realizzare interventi di nuova edificazione ad eccezione di quelli "trascinati" dal vigente PRG. La relativa tabella alla voce "espansione" pone un valore uguale a zero (0), quindi per l'inserimento di nuove aree di trasformazione sarebbe necessaria una preventiva variante al PS, che non risulta fattibile per le prescrizioni sopra esposte relative al territorio aperto. Per quanto sopra si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione presentata.*

### Vincoli

Paesaggistico Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Pericolosità Idraulica Pericolosità Geologica Cassa di espansione Pericolosità PAI	I/G <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Aree protette PTCP Aree fragili PTCP Edifici di pregio Edifici storico-testim. Aree Sensibili Fond.	Scheda <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
---	--	---	---	---	--

### Effetti vincoli e invariati



**Identificazione**

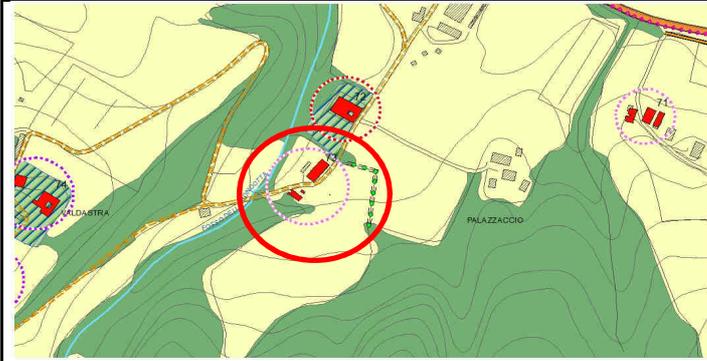
Rif. Tabelle proposte cittadini

UTOE	<input type="text" value="8"/>	Indirizzo	<input type="text"/>	TOSS	<input type="checkbox"/>
Tavola	<input type="text" value="TA/06"/>	Foglio	<input type="text" value="95"/>	TAP	<input type="checkbox"/>
Località	<input type="text" value="Valdastra"/>	P.Ile	<input type="text" value="192-193"/>	TCON	<input type="checkbox"/>

**scemi grafici**

estratto RUC

estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

Area Agricola - Art. 59 NTA  
 Scheda degli edifici tutelati, di pregio e valore storico testimoniale n. 73

*Viene richiesta la correzione della scheda degli edifici tutelati, di pregio e valore storico testimoniale, n.73 per l'individuazione catastale corretta e di attribuire ai fabbricati censiti alla particella 193 la categoria RER2 con sostituzione edilizia in quanto parzialmente diruto.*

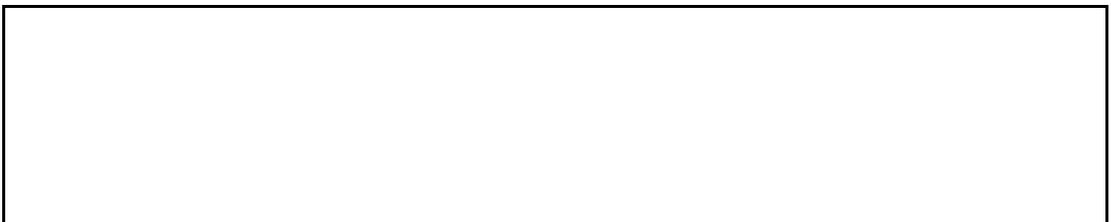
**Sintesi Tecnica**

Preso atto della modifica catastale intervenuta, si procederà ad identificare correttamente gli edifici sulla scheda di riferimento. In ordine all'attribuzione della categoria RER2 di ristrutturazione, in analogia ad altre situazioni oggetto di schedatura riguardante fabbricati parzialmente diruti, si modificherà la scheda distinguendo gli interventi tra i diversi edifici. Rimarrà inalterata la categoria d'intervento per il fabbricato identificato dalla particella 192 mentre si attribuirà la RER2 a quello identificato dalla particella 193. Si precisa che l'attribuzione di tale categoria d'intervento non consente comunque la sostituzione edilizia ma la sola demolizione e ricostruzione come specificato all'art. 8 lettera C delle NTA adottate, conformemente all'art. 134 comma 1 lettera h punto 3 della L.R. 65/2014.  
 Per quanto sopra esposto si propone di **ACCOGLIERE** l'osservazione presentata secondo le puntualizzazioni sopra riportate.

**Vincoli**

Paesaggistico Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Pericolosità Idraulica Pericolosità Geologica Cassa di espansione Pericolosità PAI	I/G <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Aree protette PTCP Aree fragili PTCP Edifici di pregio Edifici storico-testim. Aree Sensibili Fond.	Scheda <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
---	---	---	---	---	---

**Effetti vincoli e invarianti**



**Identificazione**

Rif. Tabelle proposte cittadini

UTOE	6	Indirizzo	Via del Progresso	TOSS	<input type="checkbox"/>
Tavola	AU/16	Foglio	87	TAP	<input type="checkbox"/>
Località	Rabatta	P.Ile	181-371	TCON	<input type="checkbox"/>

**scemi grafici**

estratto RUC

estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

Area per la produzione di beni D1 - Art. 71 NTA

Richiesta di assegnazione di intervento diretto per la realizzazione del completamento della previsione urbanistica facente parte della lottizzazione originaria denominata "CAMPS" per una SUL di mq. 557.

**Sintesi Tecnica**

Preso atto dei contenuti dell'osservazione a riguardo della richiesta di poter completare la realizzazione dell'edificio artigianale come da piano di lottizzazione a suo tempo approvato, visto che per i casi analoghi a conoscenza di quest'ufficio, in sede di adozione, si è provveduto ad inserire un intervento diretto utile al completamento della previsione, in considerazione dell'importanza che riveste l'area produttiva di tipo artigianale di Rabatta, si propone di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione presentata mediante la redazione di una scheda di trasformazione per intervento diretto ID a cui assegnare una SUL di 450 mq a carattere artigianale.

**Vincoli**

Paesaggistico Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare	<table border="1"> <tr><td><input type="checkbox"/></td></tr> </table>	<input type="checkbox"/>	I/G Pericolosità Idraulica Pericolosità Geologica Cassa di espansione Pericolosità PAI	<table border="1"> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> </table>	<input type="checkbox"/>	Scheda Aree protette PTCP Aree fragili PTCP Edifici di pregio Edifici storico-testim. Invariante Strutturale	<table border="1"> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> </table>	<input type="checkbox"/>																																										
<input type="checkbox"/>																																																		
<input type="checkbox"/>																																																		
<input type="checkbox"/>																																																		
<input type="checkbox"/>																																																		
<input type="checkbox"/>																																																		
<input type="checkbox"/>																																																		
<input type="checkbox"/>																																																		
<input type="checkbox"/>																																																		
<input type="checkbox"/>																																																		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																	

**Effetti vincoli e invarianti**



## Identificazione

Rif. Tabelle  
proposte cittadini

UTOE	<input type="text"/>	Indirizzo	<input type="text"/>	TOSS	<input type="checkbox"/>
Tavola	NTA	Foglio	<input type="text"/>	TAP	<input type="checkbox"/>
Località	<input type="text"/>	P.Ile	<input type="text"/>	TCON	<input type="checkbox"/>

## schemi grafici

estratto RUC

estratto catastale

<input type="text"/>	<input type="text"/>
----------------------	----------------------

## Previsioni RUC

## Richieste osservazione

## Destinazione d'uso compatibili - art. 48 c. 6 NTA:

"Per lo svolgimento delle attività agrituristiche è inoltre consentito il superamento del limite di ospitalità di 30 posti letto, all'articolo 12 della L.R. 23 giugno 2003 n. 30 "Disciplina delle attività agrituristiche in Toscana" e successive modifiche ed integrazioni, alle condizioni di seguito riportate:

- Mediante utilizzazione di unità abitative indipendenti per il recupero di edifici di valore storico, culturale ed ambientale, anche con riferimento a quelli già individuati negli elenchi di cui all'articolo 27;
- Purché siano previsti spazi per la sosta dei veicoli degli ospiti nella misura minima di un posto macchina ogni 3 posti letto, con riferimento alla capacità ricettiva totale dell'azienda agrituristica, realizzati con caratteristiche e modalità che consentano l'integrazione con l'ambiente circostante."

*Viene portato all'attenzione che la normativa a riguardo dell'attività agrituristica è stata modificata rispetto a quanto scritto al comma 6 dell'art. 48 delle NTA del RUC e non esistono più i limiti del numero dei posti letto indicati. Viene richiesta l'abrogazione di tale comma.*

## Sintesi Tecnica

La norma a cui si riferisce l'osservazione risulta effettivamente superata con l'avvento della L.R. 80 del 28.12.2009 e risulta quindi necessario procedere alla sua rimozione dalle NTA. Tale operazione con la proposta di accoglimento del punto 3 dell'osservazione n. 226, era di fatto già stata recepita e l'art. 48 risulta modificato con l'abrogazione di tale comma e la rettifica del comma 5 come segue:

*"L'attività di ospitalità è svolta in camere, in unità abitative o utilizzando entrambe le soluzioni, nei limiti massimi derivanti dalla principalità dell'attività agricola, come determinato ai sensi dell'art. 7 della L.R. 30/2003 e nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari."*

Per quanto sopra riportato si propone di **ACCOGLIERE** l'osservazione presentata.

## Vincoli

Paesaggistico Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	I/G Pericolosità Idraulica Pericolosità Geologica Cassa di espansione Pericolosità PAI	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Scheda Aree protette PTCP Aree fragili PTCP Edifici di pregio Edifici storico-testim. Invariante Strutturale	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
---	--	--	--	---	--

## Effetti vincoli e invariante



<b>Identificazione</b>				Rif. Tabelle proposte cittadini	
UTOE	<input type="text"/>	Indirizzo	<input type="text"/>	TOSS	<input type="checkbox"/>
Tavola	<b>NTA</b>	Foglio	<input type="text"/>	TAP	<input type="checkbox"/>
Località	<input type="text"/>	P.Ile	<input type="text"/>	TCON	<input type="checkbox"/>

<b>scemi grafici</b>	
estratto RUC	estratto catastale
<input type="text"/>	<input type="text"/>

<b>Previsioni RUC</b>	<b>Richieste osservazione</b>
<p><i>Costruzione di nuovi edifici rurali - art. 50 c. 2-3 NTA:</i></p> <p><i>"2. Gli annessi costruiti in base alle presenti Norme non potranno mutare destinazione d'uso e dovranno essere rimossi al termine della validità del P.A.P.M.A.A., tranne che non si dia luogo ad una proroga dello stesso.</i></p> <p><i>3. La convenzione relativa al P.A.P.M.A.A. dovrà prevedere l'esplicito impegno alla rimozione degli annessi ed al ripristino del fondo di pertinenza al momento della scadenza di cui sopra."</i></p>	<p><i>Viene portato all'attenzione che la normativa a riguardo della costruzione degli annessi agricoli è stata modificata rispetto a quanto riportato ai comma 2 e 3 dell'art. 50 delle NTA del RUC e non sussistono più gli obblighi riportati.</i></p>

**Sintesi Tecnica**

La norma a cui si riferisce l'osservazione risulta effettivamente superata già con l'avvento della L.R. 62/2008 e definitivamente confermata con l'approvazione della L.R. 65/2014. Risulta quindi necessario procedere alla sua modifica nelle NTA. Tale operazione con la proposta di accoglimento dei punti 20 e 21 dell'osservazione n. 229, era di fatto già stata recepita e l'art. 50, ai commi 2 e 3, risulta modificato come segue:

*2. Gli annessi costruiti in base alle presenti Norme non potranno mutare destinazione d'uso.*

*3. Le nuove costruzioni rurali dovranno risultare coerenti con i principi insediativi e con i canoni estetici e funzionali della tradizione locale e rispettare opportuni vincoli localizzativi e volumetrici; dovranno essere prioritariamente utilizzate le posizioni riparate e non dominanti.*

Per quanto sopra riportato si propone di **ACCOGLIERE** l'osservazione presentata.

<b>Vincoli</b>																																								
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>Paesaggistico</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>Idrogeologico</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>SIC-SIR</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>Area boscata</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>Prot. Storico/Amb.</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>Fuoco</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>Cimiteriale</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>Siti da bonificare</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> </table>	Paesaggistico	<input type="checkbox"/>	Idrogeologico	<input type="checkbox"/>	SIC-SIR	<input type="checkbox"/>	Area boscata	<input type="checkbox"/>	Prot. Storico/Amb.	<input type="checkbox"/>	Fuoco	<input type="checkbox"/>	Cimiteriale	<input type="checkbox"/>	Siti da bonificare	<input type="checkbox"/>	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2" style="text-align: center;">I/G</td></tr> <tr><td>Pericolosità Idraulica</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>Pericolosità Geologica</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>Cassa di espansione</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>Pericolosità PAI</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> </table>	I/G		Pericolosità Idraulica	<input type="checkbox"/>	Pericolosità Geologica	<input type="checkbox"/>	Cassa di espansione	<input type="checkbox"/>	Pericolosità PAI	<input type="checkbox"/>	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2" style="text-align: center;">Scheda</td></tr> <tr><td>Aree protette PTCP</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>Aree fragili PTCP</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>Edifici di pregio</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>Edifici storico-testim.</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>Invariante Strutturale</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> </table>	Scheda		Aree protette PTCP	<input type="checkbox"/>	Aree fragili PTCP	<input type="checkbox"/>	Edifici di pregio	<input type="checkbox"/>	Edifici storico-testim.	<input type="checkbox"/>	Invariante Strutturale	<input type="checkbox"/>
Paesaggistico	<input type="checkbox"/>																																							
Idrogeologico	<input type="checkbox"/>																																							
SIC-SIR	<input type="checkbox"/>																																							
Area boscata	<input type="checkbox"/>																																							
Prot. Storico/Amb.	<input type="checkbox"/>																																							
Fuoco	<input type="checkbox"/>																																							
Cimiteriale	<input type="checkbox"/>																																							
Siti da bonificare	<input type="checkbox"/>																																							
I/G																																								
Pericolosità Idraulica	<input type="checkbox"/>																																							
Pericolosità Geologica	<input type="checkbox"/>																																							
Cassa di espansione	<input type="checkbox"/>																																							
Pericolosità PAI	<input type="checkbox"/>																																							
Scheda																																								
Aree protette PTCP	<input type="checkbox"/>																																							
Aree fragili PTCP	<input type="checkbox"/>																																							
Edifici di pregio	<input type="checkbox"/>																																							
Edifici storico-testim.	<input type="checkbox"/>																																							
Invariante Strutturale	<input type="checkbox"/>																																							

**Effetti vincoli e invarianti**



**Identificazione**

Rif. Tabelle proposte cittadini

UTOE	<input type="text"/>	Indirizzo	<input type="text"/>	TOSS	<input type="checkbox"/>
Tavola	<b>NTA</b>	Foglio	<input type="text"/>	TAP	<input type="checkbox"/>
Località	<input type="text"/>	P.Ile	<input type="text"/>	TCON	<input type="checkbox"/>

**scemi grafici**

estratto RUC	estratto catastale
<input type="text"/>	<input type="text"/>

**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

<i>Costruzione di nuovi edifici rurali - art. 50 N.T.A.</i>	<i>Viene richiesto di integrare l'articolo consentendo la realizzazione di volumetrie utili alle aziende agricole senza obbligo di passare dal PAPMAA.</i>
---	--

**Sintesi Tecnica**

La normativa regionale di riferimento contenuta nella L.R. 65/2014, con l'articolo 71 offre la possibilità ai comuni di disciplinare in maniera dettagliata gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio a destinazione rurale in assenza di PAPMAA. In riferimento all'osservazione presentata si ritiene opportuno, sulla scorta delle esperienze maturate negli anni e fermo restando la normativa paesaggistica e del PIT, consentire senza presentare il piano, i seguenti interventi aggiungendo un comma all'articolo 50:

*"In assenza di piano aziendale (PAPMAA), fermo restando la normativa paesaggistica nelle zone vincolate e del PIT, è consentito realizzare:*

- a) Volumi tecnici richiesti dalla vigente normativa quali vasche di stoccaggio reflui zootecnici (eventualmente coperte con struttura leggera amovibile, ove richiesto dalla normativa igienico sanitaria);*
- b) Pensiline a sbalzo per la protezione e alimentazione del bestiame;*
- c) Paddock scoperti in adiacenza ai ricoveri di bestiame.*

*I suddetti interventi e altri similari, che non siano configurabili volumetricamente e risultino necessari a seguito di nuove e/o modificate normative di settore, potranno essere realizzati purché compatibili con la situazione ambientale, morfologica e idraulica del territorio nonché con la normativa vincolistica presente e con norme, prescrizioni e direttive del PIT."*

Per quanto sopra si propone di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione presentata.

**Vincoli**

Paesaggistico Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare	<table border="1"> <tr><td><input type="checkbox"/></td></tr> </table>	<input type="checkbox"/>	I/G Pericolosità Idraulica Pericolosità Geologica Cassa di espansione Pericolosità PAI	<table border="1"> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> </table>	<input type="checkbox"/>	Scheda Aree protette PTCP Aree fragili PTCP Edifici di pregio Edifici storico-testim. Invariante Strutturale	<table border="1"> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> </table>	<input type="checkbox"/>																																				
<input type="checkbox"/>																																												
<input type="checkbox"/>																																												
<input type="checkbox"/>																																												
<input type="checkbox"/>																																												
<input type="checkbox"/>																																												
<input type="checkbox"/>																																												
<input type="checkbox"/>																																												
<input type="checkbox"/>																																												
<input type="checkbox"/>																																												
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																											
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																											
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																											
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																											
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																											
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																											
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																											
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																											
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																											
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																											
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																											
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																											
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																											
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																											
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																											

**Effetti vincoli e invarianti**



<input type="text"/>
----------------------

**Identificazione**

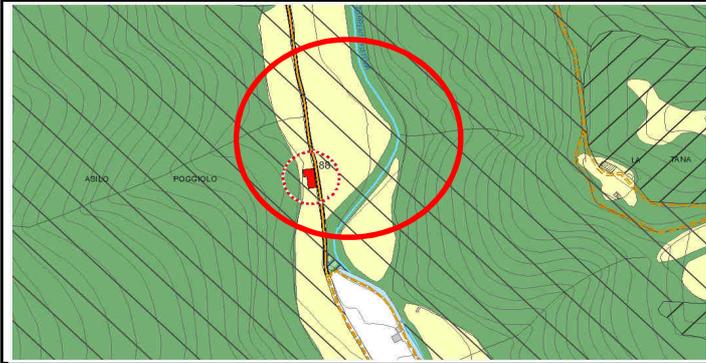
Rif. Tabelle proposte cittadini

UTOE	9	Indirizzo		TOSS	<input type="checkbox"/>
Tavola	TA/08	Foglio	122	TAP	<input type="checkbox"/>
Località	Valdastra	P.Ile	10-11-122	TCON	<input type="checkbox"/>

**scemi grafici**

estratto RUC

estratto catastrale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

**Area Agricola - Art. 59 NTA**  
*Scheda degli edifici tutelati, di pregio e valore storico testimoniale, n. 88*

*Viene richiesto che i terreni attigui al fabbricato ex Asilo "Il Poggiolo", in uso all'Associazione "Comunità di Nazareth S. Giuseppe", individuati dalle particelle sopra citate siano inserite in area per Servizi privati di interesse pubblico per consentire l'attività della comunità e che tutto il complesso sia inserito nell'area urbanizzata delle Salaiole.*

**Sintesi Tecnica**

Preso atto della gestione del complesso denominato "Asilo Poggiolo" facente parte anche del Museo diffuso territoriale per le opere del Chini, si reputa la richiesta di attribuzione della destinazione a Servizi privati di Interesse pubblico coerente con l'attività svolta in tale ambito e con la presenza di opere d'arte oggetto di attrazione turistica. Si procederà pertanto a modificare la tavola TA/08 in tal senso per le aree individuate dalle particelle catastali sopra indicate. In ordine all'inserimento del complesso in area urbanizzata si precisa che non risulta ammissibile in base alle disposizioni in tal senso date dall'articolo 4 della L.R.65/2014 ed i particolare dai comma 3 e 5, che si riportano in stralcio: "3. Il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria.  
 5. Non costituiscono territorio urbanizzato:  
 a) le aree rurali intercluse, che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico, o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane, così come individuate dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni, nel rispetto delle disposizioni del PIT;  
 b) l'edificato sparso o discontinuo e le relative aree di pertinenza."  
 Per quanto sopra esposto si propone di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione presentata secondo le puntualizzazioni sopra riportate.

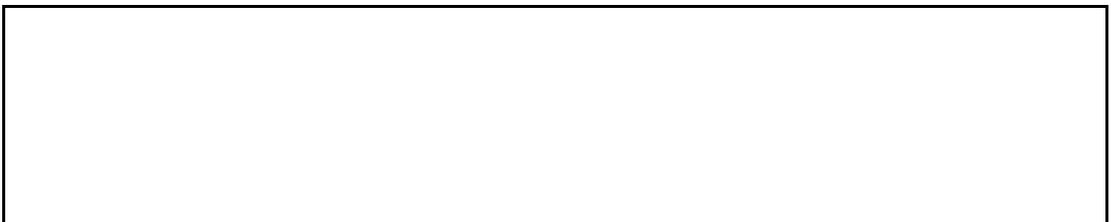
**Vincoli**

Paesaggistico	<input checked="" type="checkbox"/>
Idrogeologico	<input type="checkbox"/>
SIC-SIR	<input type="checkbox"/>
Area boscata	<input type="checkbox"/>
Prot. Storico/Amb.	<input type="checkbox"/>
Fuoco	<input type="checkbox"/>
Cimiteriale	<input type="checkbox"/>
Siti da bonificare	<input type="checkbox"/>

	I/G	
Pericolosità Idraulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pericolosità Geologica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cassa di espansione	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pericolosità PAI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Scheda	
Aree protette PTCP	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aree fragili PTCP	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Edifici di pregio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Edifici storico-testim.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Edifici Vincolati	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Effetti vincoli e invariati**



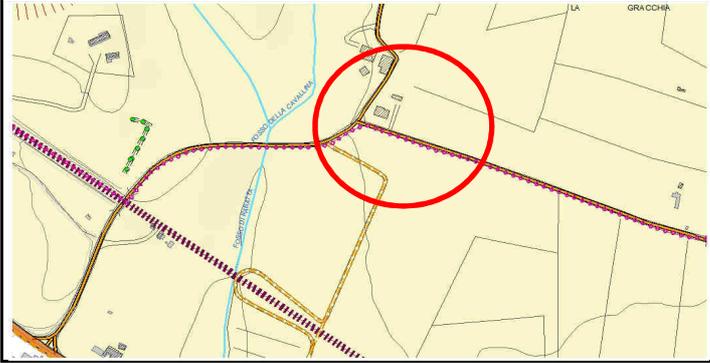
**Identificazione**

Rif. Tabelle proposte cittadini

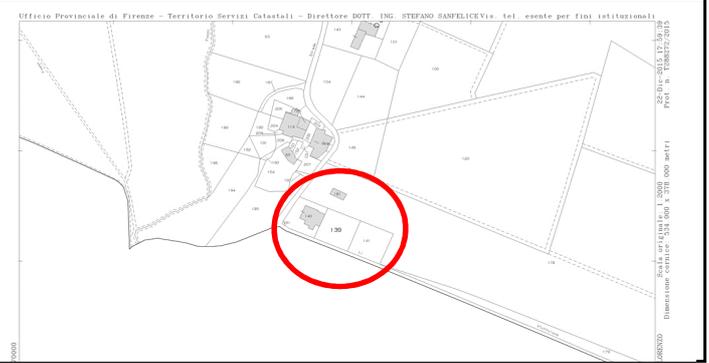
UTOE	6	Indirizzo	loc. La Cavallina	TOSS	<input type="checkbox"/>
Tavola	TA/07	Foglio	85	TAP	<input type="checkbox"/>
Località	Piazzano	P.Ile	121	TCON	<input type="checkbox"/>

**Schema grafici**

estratto RUC



estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

- Area Agricola "E" - art. 59 NTA: interventi atti a perseguire il mantenimento dell'attività agricola

Viene richiesto di poter completare un intervento per la realizzazione di tre villette di cui soltanto una realizzata e oggetto di licenza edilizia del 1967. Sul posto sono esistenti le fondazioni delle costruzioni non realizzate.

**Sintesi Tecnica**

L'osservazione propone il completamento di due villette la cui realizzazione fu concessa nel 1967 e abbandonata una volta realizzate le opere di fondazione. L'area di ubicazione si trova nel territorio aperto, nei pressi di Piazzano ove non risulta possibile individuare un'area di trasformazione che risulterebbe l'unico strumento di attuazione per la realizzazione di quanto richiesto. Si evidenzia inoltre il lungo tempo ormai trascorso con la trasformazione delle previsioni urbanistiche in relazione al territorio ed alle esigenze connesse all'individuazione di nuove edificazioni in aree marginali a vocazione tipicamente agricola. Tali concetti esplicitati fondamentalmente nel PIT regionale sono ultimamente stati puntualmente codificati nella recente legge regionale 65 del 2014 che limita gli interventi di trasformazione territoriale alle aree ricomprese tra quelle urbanizzate, individuate secondo i criteri dati all'articolo 4 della stessa legge. Per quanto sopra si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione presentata.

**Vincoli**

Paesaggistico Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> </table>																	I/G Pericolosità Idraulica Pericolosità Geologica Cassa di espansione Pericolosità PAI	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> </table>																	Scheda Aree protette PTCP Aree fragili PTCP Edifici di pregio Edifici storico-testim. Invariante Strutturale	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> </table>																

**Effetti vincoli e invariati**

Non sono presenti vincoli o invariati



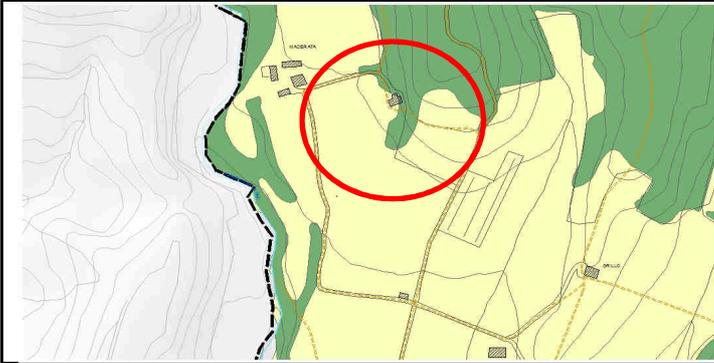
**Identificazione**

Rif. Tabelle proposte cittadini

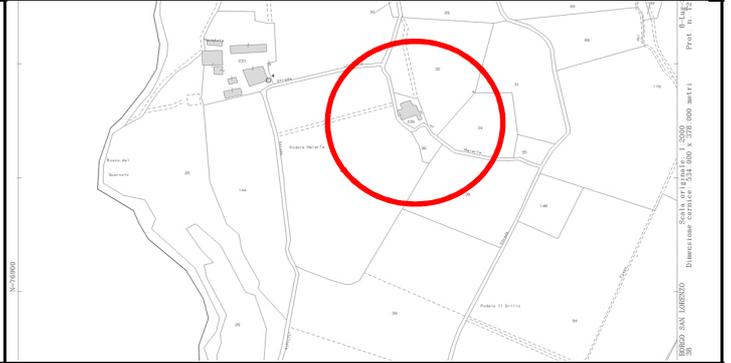
UTOE	<input type="text" value="3"/>	Indirizzo	<input type="text" value="Loc. Luco Campagna"/>	<input type="text" value="TOSS"/>	<input type="checkbox"/>
Tavola	<input type="text" value="TA/04"/>	Foglio	<input type="text" value="38"/>	<input type="text" value="TAP"/>	<input type="checkbox"/>
Località	<input type="text" value="Macerata, podere Malaria-S.Giorgio"/>	P.lle	<input type="text" value="235"/>	<input type="text" value="TCON"/>	<input type="checkbox"/>

**Schema grafici**

estratto RUC



estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

Area Agricola - art. 59 NTA

*Integrazione rafforzativa all'osservazione n. 69 presentata in data 29/07/2014, protocollo n. 12541 a nome di Bernoni Sergio per la ricostruzione di un rudere.*

**Sintesi Tecnica**

L'integrazione presentata all'osservazione n. 69 non aggiunge elementi tecnici che sarebbero dovuti essere alla base di tale osservazione con la quale veniva richiesto un intervento di sostituzione edilizia. Nella sostanza viene presentata una documentazione fotografica ove sono visibili dei movimenti franosi di versante non supportati da alcun esame di carattere idrogeologico ma semplicemente dichiarando che il problema risulta preoccupante per la presenza sempre più massiccia delle piogge. Per quanto sopra si propone di confermare quanto espresso nell'osservazione n. 69 e cioè di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione presentata secondo i criteri espressi.

**Vincoli**

Paesaggistico	<input type="checkbox"/>
Idrogeologico	<input type="checkbox"/>
SIC-SIR	<input type="checkbox"/>
Area boscata	<input checked="" type="checkbox"/>
Prot. Storico/Amb.	<input type="checkbox"/>
Fuoco	<input type="checkbox"/>
Cimiteriale	<input type="checkbox"/>
Siti da bonificare	<input type="checkbox"/>

	I/G	
Pericolosità Idraulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pericolosità Geologica	<input type="text" value="2"/>	<input type="checkbox"/>
Cassa di espansione	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pericolosità PAI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Scheda	
Aree protette PTCP	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aree fragili PTCP	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Edifici di pregio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Edifici storico-testim.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Invariante Strutturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Effetti vincoli e invarianti**



## Identificazione

Rif. Tabelle  
proposte cittadini

UTOE	<input type="text"/>	Indirizzo	<input type="text"/>	TOSS	<input type="checkbox"/>
Tavola	NTA	Foglio	<input type="text"/>	TAP	<input type="checkbox"/>
Località	<input type="text"/>	P.Ile	<input type="text"/>	TCON	<input type="checkbox"/>

## schemi grafici

estratto RUC

estratto catastale

--	--

## Previsioni RUC

## Richieste osservazione

Tessuti Residenziali di nuovo impianto B3 - art. 69 N.T.A.

*Viene richiesto di consentire un ampliamento volumetrico anche sugli edifici realizzati dopo il 28/12/1999 di almeno una quota del 10% estendibile al 15% per particolari situazioni di necessità.*

## Sintesi Tecnica

La richiesta presentata a riguardo delle zone residenziali di nuovo impianto B3 risulta già affrontata con l'esame di altre osservazioni analoghe ed in particolare con la n. 229 ove al punto 39 viene trattato l'argomento. Ai fini di consentire ampliamenti che risultino funzionali alla fruizione ottimale degli immobili ed a particolari condizioni che non determinino eccessive revisioni dell'impianto realizzato in origine, si ammettono ampliamenti volumetrici fino al 10% della consistenza.

Per quanto sopra si propone di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione presentata secondo i criteri espressi e dettagliati al punto 39 dell'osservazione n. 229.

## Vincoli

Paesaggistico	<input type="checkbox"/>
Idrogeologico	<input type="checkbox"/>
SIC-SIR	<input type="checkbox"/>
Area boscata	<input type="checkbox"/>
Prot. Storico/Amb.	<input type="checkbox"/>
Fuoco	<input type="checkbox"/>
Cimiteriale	<input type="checkbox"/>
Siti da bonificare	<input type="checkbox"/>

	I/G	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pericolosità Idraulica		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pericolosità Geologica		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cassa di espansione		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pericolosità PAI		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Scheda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aree protette PTCP		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aree fragili PTCP		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Edifici di pregio		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Edifici storico-testim.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Invariante Strutturale		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Effetti vincoli e invarianti



## Identificazione

Rif. Tabelle  
proposte cittadini

UTOE	<input type="text"/>	Indirizzo	<input type="text"/>	TOSS	<input type="checkbox"/>
Tavola	NTA	Foglio	<input type="text"/>	TAP	<input type="checkbox"/>
Località	<input type="text"/>	P.lle	<input type="text"/>	TCON	<input type="checkbox"/>

## schemi grafici

estratto RUC

estratto catastale

--	--

## Previsioni RUC

## Richieste osservazione

Tessuti Residenziali di nuovo impianto  
B3 - art. 69 N.T.A.

Viene richiesto di consentire un ampliamento volumetrico anche sugli edifici realizzati dopo il 28/12/1999 di almeno una quota del 10% estendibile al 15% per particolari situazioni di necessità.

## Sintesi Tecnica

La richiesta presentata a riguardo delle zone residenziali di nuovo impianto B3 risulta già affrontata con l'esame di altre osservazioni analoghe ed in particolare con la n. 229 ove al punto 39 viene trattato l'argomento. Ai fini di consentire ampliamenti che risultino funzionali alla fruizione ottimale degli immobili ed a particolari condizioni che non determinino eccessive revisioni dell'impianto realizzato in origine, si ammettono ampliamenti volumetrici fino al 10% della consistenza.

Per quanto sopra si propone di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione presentata secondo i criteri espressi e dettagliati al punto 39 dell'osservazione n. 229.

## Vincoli

Paesaggistico	<input type="checkbox"/>
Idrogeologico	<input type="checkbox"/>
SIC-SIR	<input type="checkbox"/>
Area boscata	<input type="checkbox"/>
Prot. Storico/Amb.	<input type="checkbox"/>
Fuoco	<input type="checkbox"/>
Cimiteriale	<input type="checkbox"/>
Siti da bonificare	<input type="checkbox"/>

	I/G	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pericolosità Idraulica		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pericolosità Geologica		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cassa di espansione		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pericolosità PAI		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Scheda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aree protette PTCP		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aree fragili PTCP		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Edifici di pregio		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Edifici storico-testim.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Invariante Strutturale		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Effetti vincoli e invarianti



--

## Identificazione

Rif. Tabelle  
proposte cittadini

UTOE	<input type="text"/>	Indirizzo	<input type="text"/>	TOSS	<input type="checkbox"/>
Tavola	NTA	Foglio	<input type="text"/>	TAP	<input type="checkbox"/>
Località	<input type="text"/>	P.Ile	<input type="text"/>	TCON	<input type="checkbox"/>

## schemi grafici

estratto RUC

estratto catastale

--	--

## Previsioni RUC

## Richieste osservazione

Tessuti Residenziali di nuovo impianto  
B3 - art. 69 N.T.A.

*Viene richiesto di consentire un ampliamento volumetrico anche sugli edifici realizzati dopo il 28/12/1999 di almeno una quota del 10% estendibile al 15% per particolari situazioni di necessità.*

## Sintesi Tecnica

La richiesta presentata a riguardo delle zone residenziali di nuovo impianto B3 risulta già affrontata con l'esame di altre osservazioni analoghe ed in particolare con la n. 229 ove al punto 39 viene trattato l'argomento. Ai fini di consentire ampliamenti che risultino funzionali alla fruizione ottimale degli immobili ed a particolari condizioni che non determinino eccessive revisioni dell'impianto realizzato in origine, si ammettono ampliamenti volumetrici fino al 10% della consistenza.  
Per quanto sopra si propone di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione presentata secondo i criteri espressi e dettagliati al punto 39 dell'osservazione n. 229.

## Vincoli

Paesaggistico Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare	I/G	Scheda
<input type="checkbox"/>	Pericolosità Idraulica <input type="checkbox"/>	Aree protette PTCP <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Pericolosità Geologica <input type="checkbox"/>	Aree fragili PTCP <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Cassa di espansione <input type="checkbox"/>	Edifici di pregio <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Pericolosità PAI <input type="checkbox"/>	Edifici storico-testim. <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>		Invariante Strutturale <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>		

## Effetti vincoli e invarianti



--	--

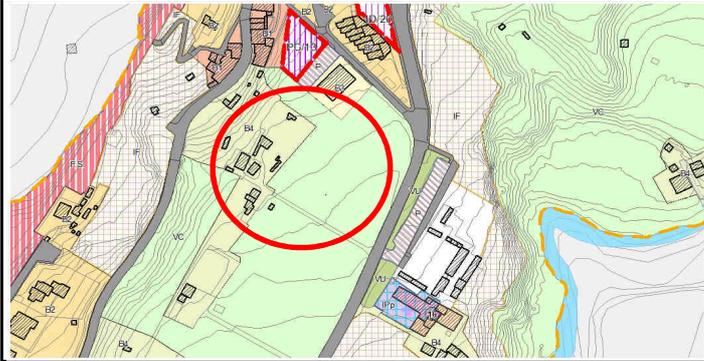
**Identificazione**

Rif. Tabelle proposte cittadini

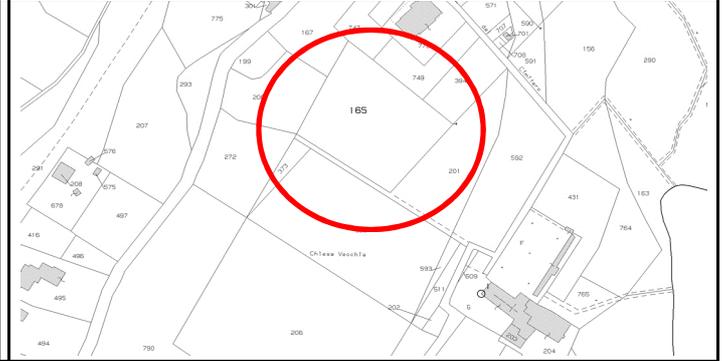
UTOE	4	Indirizzo	V.le F.lli Rosselli	TOSS	<input type="checkbox"/>
Tavola	AU/04	Foglio	54	TAP	<input type="checkbox"/>
Località	Ronta	P.ile	380	TCON	<input type="checkbox"/>

**scemi grafici**

estratto RUC



estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

- Verde della Connettività Urbana "VC" - art. 76 NTA

Viene richiesto l'inserimento di un'area edificabile all'interno dell'area urbanizzata di Ronta che faceva già parte del Piano Attuativo 68C nel vigente PRG per una SUL di mq. 400.

**Sintesi Tecnica**

L'area oggetto di osservazione era individuata nel vigente PRG come edificabile previo piano attuativo. Con l'approvazione del Piano Strutturale viene dichiarata, tramite le schede di compatibilità che valutano le fattibilità degli interventi, "Compatibile". Successivamente nell'ambito della formazione del Regolamento Urbanistico la Commissione Consiliare evidenzia, previo sopralluogo sul posto, la criticità di realizzazione della viabilità di accesso da via F.lli Rosselli nell'ambito di un contesto paesaggistico pregevole che presenta spiccate caratteristiche di connettività tra l'abitato principale e la zona sud di Ronta adibita ad impianti sportivi e più lontano a residenza. L'area è infatti ancora contraddistinta da filari di vite nella parte pianeggiante mentre salendo verso monte conserva un impianto a oliveta. La presente osservazione che mira a non riproporre il piano attuativo, ma che richiede un intervento diretto scorporato dal precedente, stante la presenza nella frazione di un sufficiente numero di interventi di trasformazione che assolvono le previsioni di dimensionamento previste con il vigente RUC, potrà trovare eventuale riscontro nel successivo quinquennio del RUC ove la verifica del dimensionamento dimostrasse la necessità di nuove aree di trasformazione. Per le motivazioni sopra riportate si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione presentata.

**Vincoli**

Paesaggistico	<input type="checkbox"/>	I/G	Pericolosità Idraulica	<input type="checkbox"/>	Scheda	Aree protette PTCP	<input type="checkbox"/>
Idrogeologico	<input checked="" type="checkbox"/>		Pericolosità Geologica	<input type="checkbox"/>		Aree fragili PTCP	<input type="checkbox"/>
SIC-SIR	<input type="checkbox"/>	Cassa di espansione	<input type="checkbox"/>	Edifici di pregio	<input type="checkbox"/>		
Area boscata	<input type="checkbox"/>	Pericolosità PAI	<input type="checkbox"/>	Edifici storico-testim.	<input type="checkbox"/>		
Prot. Storico/Amb.	<input type="checkbox"/>			Invariante Strutturale	<input type="checkbox"/>		
Fuoco	<input type="checkbox"/>						
Cimiteriale	<input type="checkbox"/>						
Siti da bonificare	<input type="checkbox"/>						

**Effetti vincoli e invariati**

Vincolo ininfluyente ai fini dell'inserimento area di trasformazione.



## Identificazione

Rif. Tabelle  
proposte cittadini

UTOE	<input type="text"/>	Indirizzo	<input type="text"/>	TOSS	<input type="checkbox"/>
Tavola	NTA	Foglio	<input type="text"/>	TAP	<input type="checkbox"/>
Località	<input type="text"/>	P.Ile	<input type="text"/>	TCON	<input type="checkbox"/>

## schemi grafici

estratto RUC

estratto catastale

--	--

## Previsioni RUC

## Richieste osservazione

*Tessuti Residenziali di nuovo impianto  
B3 - art. 69 N.T.A.*

*Viene richiesto di consentire un ampliamento  
volumetrico anche sugli edifici realizzati dopo il  
28/12/1999 di almeno una quota del 10% estendibile  
al 15% per particolari situazioni di necessità.*

## Sintesi Tecnica

La richiesta presentata a riguardo delle zone residenziali di nuovo impianto B3 risulta già affrontata con l'esame di altre osservazioni analoghe ed in particolare con la n. 229 ove al punto 39 viene trattato l'argomento. Ai fini di consentire ampliamenti che risultino funzionali alla fruizione ottimale degli immobili ed a particolari condizioni che non determinino eccessive revisioni dell'impianto realizzato in origine, si ammettono ampliamenti volumetrici fino al 10% della consistenza.

Per quanto sopra si propone di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione presentata secondo i criteri espressi e dettagliati al punto 39 dell'osservazione n. 229.

## Vincoli

Paesaggistico	<input type="checkbox"/>
Idrogeologico	<input type="checkbox"/>
SIC-SIR	<input type="checkbox"/>
Area boscata	<input type="checkbox"/>
Prot. Storico/Amb.	<input type="checkbox"/>
Fuoco	<input type="checkbox"/>
Cimiteriale	<input type="checkbox"/>
Siti da bonificare	<input type="checkbox"/>

	I/G	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pericolosità Idraulica		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pericolosità Geologica		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cassa di espansione		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pericolosità PAI		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Scheda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aree protette PTCP		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aree fragili PTCP		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Edifici di pregio		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Edifici storico-testim.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Invariante Strutturale		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Effetti vincoli e invarianti



**identificazione**

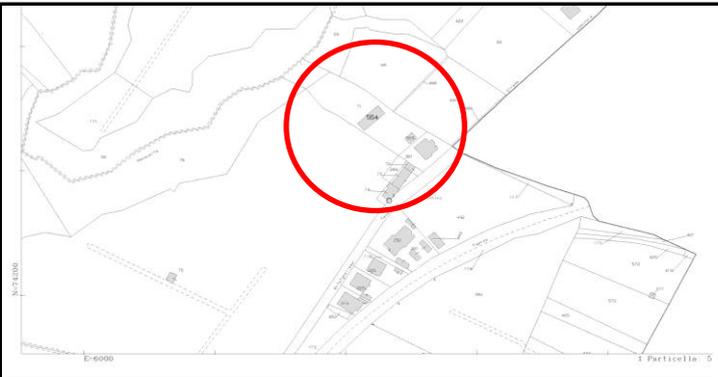
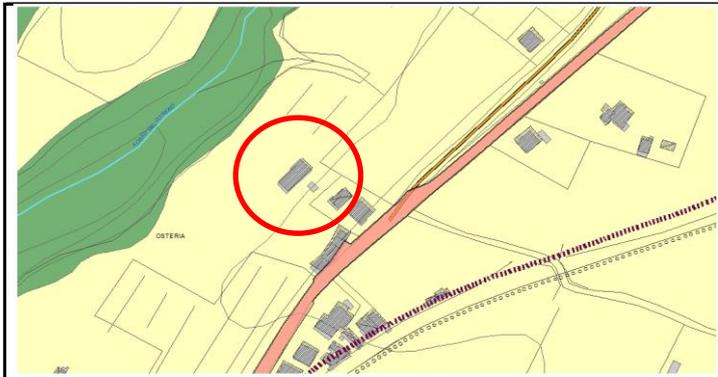
Rif. Tabelle proposte cittadini

UTOE	<input type="text" value="4"/>	Indirizzo	<input type="text" value="Via di Salto"/>	<input type="text" value="TOSS"/>	<input type="checkbox"/>
Tavola	<input type="text" value="TA/04"/>	Foglio	<input type="text" value="64"/>	<input type="text" value="TAP"/>	<input type="checkbox"/>
Località	<input type="text" value="Panicaglia"/>	P.Ile	<input type="text" value="554"/>	<input type="text" value="TCON"/>	<input type="checkbox"/>

**schemi grafici**

estratto RUC

estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

Area Agricola - art. 59 NTA

*Viene richiesto di attribuire la categoria RER2 al fabbricato permettendone la ristrutturazione senza limitazioni per la redistribuzione di superfici e volumi nell'ambito di un riordino architettonico ed inoltre di consentire la realizzazione di un piano interrato.*

**Sintesi Tecnica**

L'articolo 59 delle NTA del RUC precisa che nelle aree agricole si persegue il mantenimento dell'attività agricola, quale elemento strutturante del paesaggio tradizionale. Tale obiettivo viene confermato e rafforzato dal PIT regionale trovando concreta applicazione nel capo III del titolo IV della L.R. 65/2014. La disciplina comunale adottata per gli interventi ammessi, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, ha portato all'attribuzione della categoria di intervento RER1 a salvaguardia delle caratteristiche tipiche degli edifici esistenti. Già in altra osservazione (229) viene trattato l'argomento dei volumi interrati che saranno ammessi secondo precise indicazioni e limitazioni e comunque per edifici già adibiti a civile abitazione. Ai fini di un riordino architettonico delle aree e contemporaneamente di un miglior utilizzo dei volumi sparsi, urbanisticamente legittimi, è ammessa in zona agricola la demolizione e ricostruzione dei volumi secondari che potranno essere accorpati all'edificio principale secondo la normativa di cui all'art. 8 delle NTA. Per quanto sopra in ordine alle richieste oggetto di osservazione si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione presentata.

**Vincoli**

Paesaggistico Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	I/G Pericolosità Idraulica Pericolosità Geologica Cassa di espansione Pericolosità PAI	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Scheda Aree protette PTCP Aree fragili PTCP Edifici di pregio Edifici storico-testim. Invariante Strutturale	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
---	--	--	--	---	--

**Effetti vincoli e invarianti**



## Identificazione

Rif. Tabelle  
proposte cittadini

UTOE	<input type="text"/>	Indirizzo	<input type="text"/>	TOSS	<input type="checkbox"/>
Tavola	NTA	Foglio	<input type="text"/>	TAP	<input type="checkbox"/>
Località	<input type="text"/>	P.Ile	<input type="text"/>	TCON	<input type="checkbox"/>

## schemi grafici

estratto RUC

estratto catastale

<input type="text"/>	<input type="text"/>
----------------------	----------------------

## Previsioni RUC

## Richieste osservazione

Destinazione d'uso compatibili - art. 48 c. 6 NTA  
Costruzione di nuovi edifici rurali - art. 50 NTA

*Viene richiesto: 1- Correzione dell'articolo 48 delle NTA che riguarda le attività agrituristiche già modificato dalla L.R. 80/2009; 2- Consentire la realizzazione di locali interrati per gli edifici a destinazione agricola; 3- Consentire la realizzazione di interventi di volumetrie utili alle aziende agricole senza passare dal PAPMAA.*

## Sintesi Tecnica

I contenuti osservati di cui ai sopra enunciati nn. 1 e 3 sono stati oggetto di altre osservazioni (n. 177, 178, 226 e 229) e da esse si richiamano i contenuti della scheda tecnica che propone le seguenti controdeduzioni riassunte per punti:

1- l'art. 48 risulta modificato con l'eliminazione del comma 6 e la rettifica del comma 5 come segue:

*"5- Per lo svolgimento delle attività agrituristiche l'ospitalità è svolta in camere, in unità abitative o utilizzando entrambe le soluzioni, nei limiti massimi derivanti dalla principalità dell'attività agricola, come determinato ai sensi dell'art. 7 della L.R. 30/2003 e nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari".*

2- si richiama quanto definito ai punti 20-21-25 dell'osservazione n. 229, precisando che i locali interrati risultano ammissibili nel rispetto di alcune condizioni a servizio delle residenze abitative, ma non degli annessi volendo limitare la realizzazione di opere comportanti sostanziali modifiche al territorio ed in particolare alla sua morfologia e alla sua valenza paesaggistica mediante la realizzazione di rampe e muri di sostegno necessari per dare accesso a tali realizzazioni.

3- La normativa regionale di riferimento contenuta nella L.R. 65/2014 con l'articolo 71 offre la possibilità ai comuni di disciplinare in maniera dettagliata gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio a destinazione rurale in assenza di PAPMAA. In riferimento all'osservazione presentata si ritiene opportuno, sulla scorta delle esperienze maturate negli anni e fermo restando la normativa paesaggistica nelle zone vincolate e del PIT, consentire senza presentare il piano i seguenti interventi aggiungendo un comma all'articolo 50:

*"5. In assenza di piano aziendale (PAPMAA), fermo restando la normativa paesaggistica nelle zone vincolate e del PIT, è consentito realizzare:*

*a) Volumi tecnici richiesti dalla vigente normativa quali vasche di stoccaggio reflui zootecnici (eventualmente coperte con struttura leggera amovibile, ove richiesto dalla normativa igienico sanitaria);*

*b) Pensiline a sbalzo per la protezione e alimentazione del bestiame;*

*c) Paddock scoperti in adiacenza ai ricoveri di bestiame.*

*I suddetti interventi e altri similari, che non siano configurabili volumetricamente e risultino necessari a seguito di nuove e/o modificate normative di settore, potranno essere realizzati purché compatibili con la situazione ambientale, morfologica e idraulica del territorio nonché con la normativa vincolistica presente e con norme, prescrizioni e direttive del PIT".*

Per quanto sopra si propone di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione presentata.

## Vincoli

Paesaggistico	<input type="checkbox"/>	I/G	Pericolosità Idraulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Scheda	Aree protette PTCP	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Idrogeologico	<input type="checkbox"/>		Pericolosità Geologica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Aree fragili PTCP	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SIC-SIR	<input type="checkbox"/>	Cassa di espansione	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Edifici di pregio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Area boscata	<input type="checkbox"/>	Pericolosità PAI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Edifici storico-testim.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Prot. Storico/Amb.	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Invariante Strutturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Fuoco	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Cimiteriale	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Siti da bonificare	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

## Effetti vincoli e invarianti





**Identificazione**

Rif. Tabelle proposte cittadini

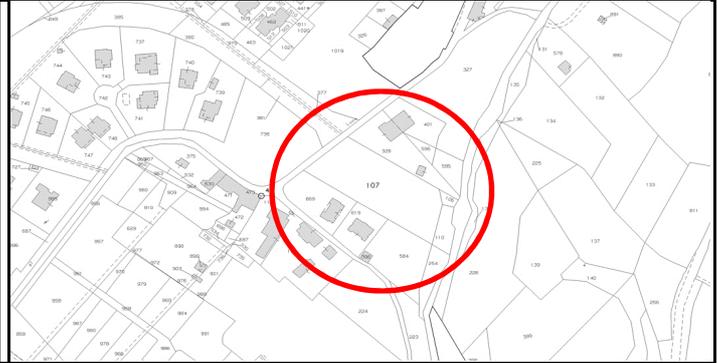
UTOE	<input type="text" value="3"/>	Indirizzo	<input type="text" value="Via Piave snc"/>	TOSS	<input type="checkbox"/>
Tavola	<input type="text" value="AU/07"/>	Foglio	<input type="text" value="57"/>	TAP	<input type="checkbox"/>
Località	<input type="text" value="Luco M.Ilo"/>	P.Ile	<input type="text" value="107"/>	TCON	<input type="checkbox"/>

**scemi grafici**

estratto RUC



estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

Area per Verde Urbano VU - Art. 43 NTA  
Verde di Connettività Urbana VC - Art. 76 NTA

*Richiesta inserimento area edificabile in zona sud di Luco, quale completamento tessuto urbano di area interstiziale con una SUL di mq. 600, Hmax di mt. 7,00 per realizzazione di comparto residenziale.*

**Sintesi Tecnica**

*Il principio assunto dal RUC adottato, nella fase di esame delle proposte giunte a seguito del bando di Avviso pubblico e come contributi alla formazione del Regolamento, è stato quello di inserire solo nuove aree che presentassero elementi di interesse collettivo, confermando poi, ove sostenibili gli interventi che già il Piano Strutturale approvato nel 2009, aveva "trascinato" dal PRG vigente, concedendo così agli stessi una sorta di priorità rispetto a nuove proposte. L'intervento richiesto, ricadendo all'interno dell'area urbanizzata, potrà essere riproposto nel successivo quinquennio del RUC ed essere preso in considerazione qualora sulla base della verifica del dimensionamento venisse dimostrata la necessità di reperire nuove aree di trasformazione. Per quanto sopra si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione presentata.*

**Vincoli**

Paesaggistico Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> </table>																					I/G Pericolosità Idraulica Pericolosità Geologica Cassa di espansione Pericolosità PAI	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> </table>																					Scheda Aree protette PTCP Aree fragili PTCP Edifici di pregio Edifici storico-testim. Invariante Strutturale	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> </table>																				

**Effetti vincoli e invariati**



--

**Identificazione**

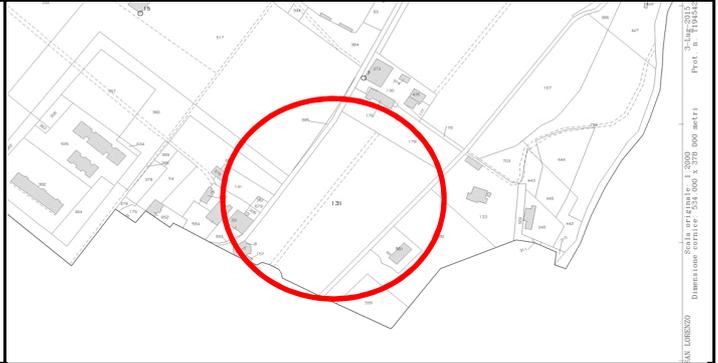
Rif. Tabelle proposte cittadini

UTOE	3	Indirizzo	Via G. Traversi / Via G. Innocenti	TOSS	<input type="checkbox"/>
Tavola	AU/07	Foglio	45	TAP	<input type="checkbox"/>
Località	Luco M.Ilo	P.Ile	131	TCON	<input type="checkbox"/>

**scemi grafici**

estratto RUC

estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

Area di Trasformazione - Art. 86 NTA - Scheda di Trasformazione PR07

*Richiesta modifica delle disposizioni contenute nella scheda con precisazione che la demolizione del fabbricato e la conseguente maturazione del credito edilizio siano indipendenti dalla realizzazione del Piano di recupero.*

**Sintesi Tecnica**

L'osservazione tende a separare la maturazione del credito edilizio dall'intervento di recupero dell'area ex ospedale consentendo di fatto la realizzazione della nuova SUL a prescindere dall'attuazione dell'intervento sull'edificio pubblico. Il credito risulta assegnato per consentire al sig. Mengoni la ricostruzione dell'unità abitativa soggetta a demolizione, da lui occupata da innumerevoli anni, in altro luogo. La maturazione del credito risulta quindi legata indissolubilmente alla demolizione del fabbricato esistente più che all'attuazione del Piano di recupero, come già specificato nella relativa scheda di trasformazione. Non dovendo pertanto procedere in tal senso ad alcuna modifica della scheda si ritiene di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione presentata.

**Vincoli**

Paesaggistico	<input type="checkbox"/>
Idrogeologico	<input type="checkbox"/>
SIC-SIR	<input type="checkbox"/>
Area boscata	<input type="checkbox"/>
Prot. Storico/Amb.	<input type="checkbox"/>
Fuoco	<input type="checkbox"/>
Cimiteriale	<input type="checkbox"/>
Siti da bonificare	<input type="checkbox"/>

	I/G	
Pericolosità Idraulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pericolosità Geologica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cassa di espansione	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pericolosità PAI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Scheda	
Aree protette PTCP	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aree fragili PTCP	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Edifici di pregio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Edifici storico-testim.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Invariante Strutturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Effetti vincoli e invarianti**

Non sono presenti vincoli o invarianti



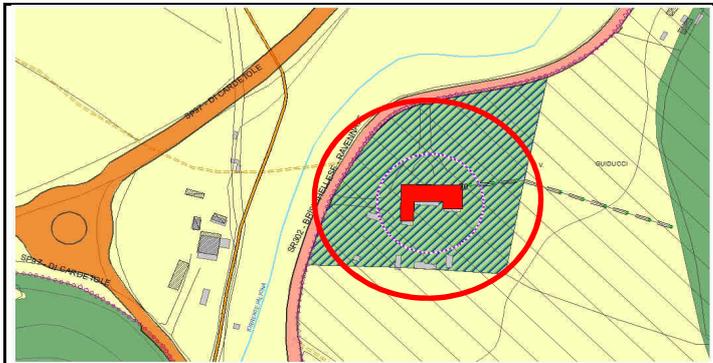
**Identificazione**

**Rif. Tabelle proposte cittadini**

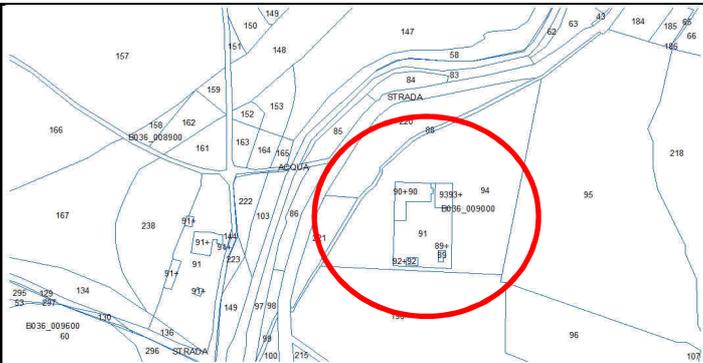
UTOE	<input type="text" value="9"/>	Indirizzo	<input type="text"/>	<b>TOSS</b>	<input type="checkbox"/>
Tavola	<input type="text" value="TA/06"/>	Foglio	<input type="text" value="90"/>	<b>TAP</b>	<input type="checkbox"/>
Località	<input type="text" value="Serravalle"/>	P.Ile	<input type="text" value="91-94"/>	<b>TCON</b>	<input type="checkbox"/>

**scemi grafici**

estratto RUC



estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

*Area destinata a Parchi e Giardini Storici - Art. 30 NTA  
 Scheda edifici tutelati, di pregio e di valore storico testimoniale n. 70.*

*Richiesta di modifica perimetro dell'area a parco e giardino storico in quanto la porzione retrostante della villa non presenta connotati e caratteristiche meritevoli di classificazione e tutela in tal senso.*

**Sintesi Tecnica**

*L'area destinata a parco e giardino storico, individuata ai sensi dell'articolo 30 delle NTA, ha lo scopo di conservare i caratteri identitari del complesso di pregio composto dalla villa con il suo parco e l'edificio limitrofo. Vuole perciò essere una tutela del bene nel suo insieme e per tale motivo vengono imposte una serie di limitazioni a riguardo di realizzazioni incongrue che non si integrino perfettamente con i luoghi e gli edifici esistenti. In base all'osservazione presentata si è provveduto a verificare l'evoluzione filologica dell'area destinata a parco per mezzo della fototeca regionale che risale fino all'anno 1954. Se è pur vero che alcune parti facenti parte del perimetro attuale non presentano particolari elementi caratterizzanti è tuttavia anche indubbio che la lettura della foto aerea, fin dagli anni '50 mostra chiaramente una perimetrazione morfologica e vegetazionale che fa emergere distintamente l'area pertinenziale alla villa. La presenza vegetazionale è stata nel tempo consolidata, a beneficio dell'insieme visivo, come risulta evidente dalla successione fotografica ed oggi risulta essere un elemento qualificante e di valorizzazione del bene nella sua interezza. Per quanto sopra esposto e a tutela del complesso di pregio, si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione presentata.*

**Vincoli**

Paesaggistico	<input checked="" type="checkbox"/>
Idrogeologico	<input type="checkbox"/>
SIC-SIR	<input type="checkbox"/>
Area boscata	<input type="checkbox"/>
Prot. Storico/Amb.	<input type="checkbox"/>
Fuoco	<input type="checkbox"/>
Cimiteriale	<input type="checkbox"/>
Siti da bonificare	<input type="checkbox"/>

	I/G	
Pericolosità Idraulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pericolosità Geologica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cassa di espansione	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pericolosità PAI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Scheda	
Aree protette PTCP	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aree fragili PTCP	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Edifici di pregio	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Edifici storico-testim.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Edifici Vincolati	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Effetti vincoli e invariati**



identificazione				Rif. Tabelle proposte cittadini
UTOE	<input type="text"/>	Indirizzo	<input type="text"/>	TOSS <input type="checkbox"/>
Tavola	NTA	Foglio	<input type="text"/>	TAP <input type="checkbox"/>
Località	<input type="text"/>	P.IIe	<input type="text"/>	TCON <input type="checkbox"/>

**schemi grafici**

estratto RUC	estratto catastale
<input type="text"/>	<input type="text"/>

**Previsioni RUC** Richieste osservazione

<p style="color: green;">Territorio Urbanizzato - Capo VII NTA</p>	<p style="color: red;"><i>Viene proposto, ai fini della salvaguardia del patrimonio edilizio esistente, di adottare una serie di regole che tutelino l'identità del nostro territorio. In sintesi: coperture in cotto, gronde tradizionali con travicelli a vista, colori delle facciate concordati, pluviali in rame, ecc.....</i></p>
--	---

**Sintesi Tecnica**

*Si prende atto della proposta che si identifica come un "piano delle finiture e del colore" e che sarà girata all'Ufficio edilizia che è preposto alla revisione del Regolamento edilizio. Tali norme infatti costituiscono una sezione di contenuti appartenenti a tale atto e potranno essere espresse sia nel regolamento stesso che in uno specifico allegato all'uopo predisposto.*

*Per quanto sopra trattandosi di normativa non riferita al RUC, si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione presentata*

**Vincoli**

Paesaggistico Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare		I/G Pericolosità Idraulica Pericolosità Geologica Cassa di espansione Pericolosità PAI		Scheda Aree protette PTCP Aree fragili PTCP Edifici di pregio Edifici storico-testim. Invariante Strutturale	
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

**Effetti vincoli e invariati**



**Identificazione**

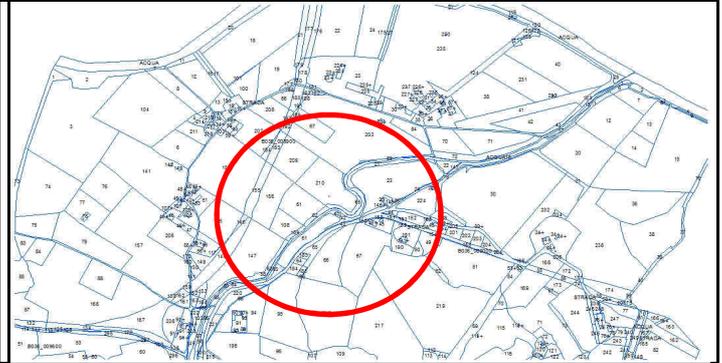
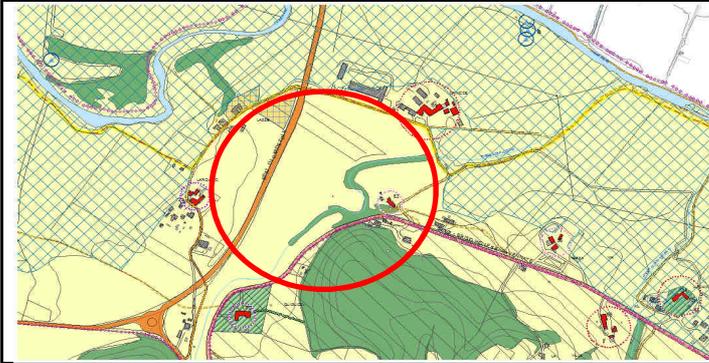
Rif. Tabelle proposte cittadini

UTOE	7-9	Indirizzo		TOSS	<input type="checkbox"/>
Tavola	TA/06	Foglio	89	TAP	<input type="checkbox"/>
Località	Serravalle	P.Ile		TCON	<input type="checkbox"/>

**scemi grafici**

estratto RUC

estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

Area Agricola - Art. 59 NTA

Inserimento di nuovo collegamento viario tra la strada provinciale 97 (ex 42) e la strada regionale 302 tra le località "Le Lazze" e "Molino dei Pini" per by-pass viabilità fronte villa Serravalle allo scopo di migliorare la viabilità stimolando un alleggerimento del traffico sulla traversa del Mugello.

**Sintesi Tecnica**

La proposta del nuovo tratto di raccordo tra i due tronchi viari prevede la realizzazione di una viabilità della lunghezza approssimativa di 300 metri da collocare su di un'area in gran parte pianeggiante, salvo che in prossimità del Molino dei Pini, con la realizzazione di un ponte per il superamento del torrente Faltona. La fattibilità di tale realizzazione dovrà essere verificata da un punto di vista tecnico (condizioni geomorfologiche e idrauliche) e con gli enti preposti a tale intervento (Area Metropolitana - Regione). Da un punto di vista funzionale è indubbio che il superamento del tratto tortuoso di Serravalle costituisca un netto miglioramento delle condizioni di percorribilità della rete stradale. Si ritiene opportuno che, trattandosi di viabilità di natura sovracomunale, la proposta debba essere inserita all'interno dello studio della mobilità facente parte del quadro conoscitivo del RUC per essere poi indicata tra le scelte da inserire in ambito di Piano Strutturale intercomunale, che tra i suoi principali obiettivi statuari annovera lo studio della rete dei collegamenti viari per l'implementazione e il miglioramento dell'esistente. Per quanto sopra esposto si propone di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione presentata provvedendo a recepire la proposta nello studio della mobilità.

**Vincoli**

Paesaggistico Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare	<table border="1"> <tr><td></td></tr> <tr><td>x</td></tr> <tr><td></td></tr> <tr><td></td></tr> <tr><td></td></tr> <tr><td></td></tr> <tr><td></td></tr> <tr><td></td></tr> <tr><td></td></tr> </table>		x								Pericolosità Idraulica Pericolosità Geologica Cassa di espansione Pericolosità PAI	<table border="1"> <tr><td>I/G</td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> </table>	I/G																		Aree protette PTCP Aree fragili PTCP Edifici di pregio Edifici storico-testim. Edifici Vincolati	<table border="1"> <tr><td>Scheda</td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td></tr> </table>	Scheda																				
x																																																					
I/G																																																					
Scheda																																																					

**Effetti vincoli e invariati**



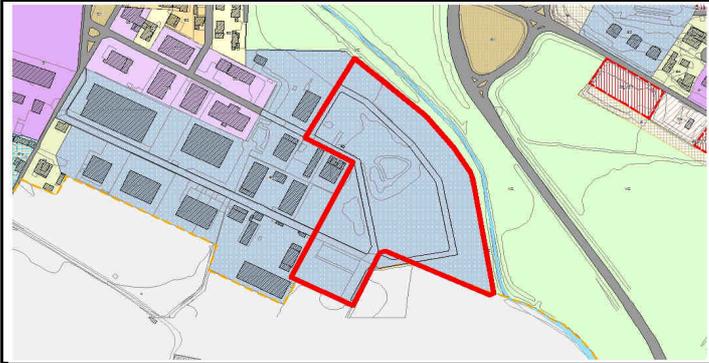
**Identificazione**

Rif. Tabelle proposte cittadini

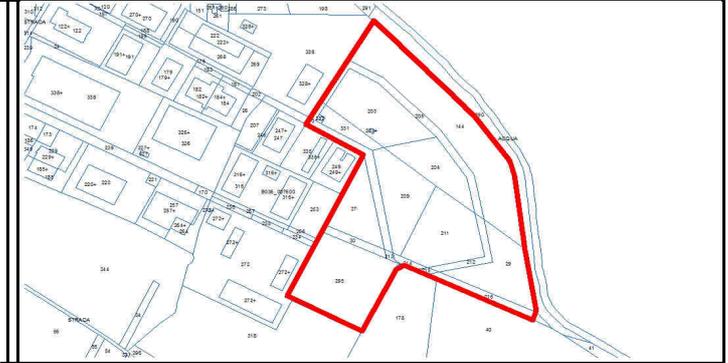
UTOE	6	Indirizzo		TOSS	
Tavola	AU/09 - NORME	Foglio	76	TAP	
Località	La Torre	P.Ile	27-29-30-144-203-204-205-209-210-211-212-213-214-215-216-295-331-331	TCON	

**scemi grafici**

estratto RUC



estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

Aree per la produzione di beni D1 - Art. 71 NTA  
Classi di Fattibilità - Art. 13 NTA

*Richiesta di poter realizzare opere di messa in sicurezza idraulica direttamente dai proprietari dei terreni di zona a pericolosità elevata, mediante convenzione con l'Amministrazione Comunale.*

**Sintesi Tecnica**

Premesso che la pericolosità idraulica sul territori deriva dallo studio relativo ai corsi d'acqua secondari, richiesto in sede di conferenza dei servizi con l'Autorità di Bacino ed il Genio Civile, e realizzato sulla base delle Norme di Attuazione date dal Piano di Assetto Idrogeologico del fiume Arno e dal D.P.G.R. 53/R del 25.11.2011; che tale studio prevede le opere per la messa in sicurezza e la riduzione del rischio; Che la realizzazione di tali opere è prerogativa, nell'ambito di interesse pubblico e di tutela della pubblica incolumità, delle pubbliche amministrazioni sia territoriali che sovraordinate; non sussistono impedimenti alla loro realizzazione, anche parziali a riguardo di privati che tramite una convenzione potranno operare in tal senso. Già oggi, in relazione ad interventi localizzati, vengono realizzate casse di espansione o di laminazione atte alla riduzione del rischio in ambito di interventi attuativi delle previsioni urbanistiche, da parte di operatori privati. Per quanto sopra si propone di **ACCOGLIERE** l'osservazione presentata nel merito dei contenuti ma di non provvedere ad alcuna variazione normativa in quanto gli interventi oggetto di osservazione risultano già fattibili previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale.

**Vincoli**

Paesaggistico	<input type="checkbox"/>	I/G	Pericolosità Idraulica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Scheda	Aree protette PTCP	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Idrogeologico	<input type="checkbox"/>		Pericolosità Geologica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Aree fragili PTCP	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SIC-SIR	<input type="checkbox"/>	Cassa di espansione	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Edifici di pregio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Area boscata	<input type="checkbox"/>	Pericolosità PAI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Edifici storico-testim.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Prot. Storico/Amb.	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Invariante Strutturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Fuoco	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Cimiteriale	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Siti da bonificare	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

**Effetti vincoli e invarianti**



identificazione				Rif. Tabelle proposte cittadini	
UTOE	<input type="text"/>	Indirizzo	<input type="text"/>	<b>TOSS</b>	<input type="checkbox"/>
Tavola	<b>NTA</b>	Foglio	<input type="text"/>	<b>TAP</b>	<input type="checkbox"/>
Località	<input type="text"/>	P.Ile	<input type="text"/>	<b>TCON</b>	<input type="checkbox"/>

**scemi grafici**

estratto RUC	estratto catastale
<input type="text"/>	<input type="text"/>

**Previsioni RUC** Richieste osservazione

<p><i>Interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente - Art. 54, comma 5 NTA</i></p>	<p><i>Viene richiesta nella ricostruzione dei ruderi la possibilità di realizzare volumi interrati allo scopo di rendere più convenienti tali interventi limitando l'uso di materiali che impermeabilizzino troppo il suolo circostante l'edificio.</i></p>
---	---

**Sintesi Tecnica**

*La richiesta riguarda il territorio aperto e l'articolo 59 delle NTA del RUC precisa che nelle aree agricole si persegue il mantenimento dell'attività agricola, quale elemento strutturante del paesaggio tradizionale. La disciplina del PIT regionale e la legge regionale 65/2014 confermano, e se possibile rafforzano, tale principio. L'attribuzione della categoria massima di intervento RER1, equivalente alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva, fino alla demolizione e fedele ricostruzione degli edifici, di cui all'art. 135 comma 1 lettera h) punto 1), per gli immobili posti in tale area mira appunto a svolgere tale compito. Tale tutela riguarda anche i ruderi che vengono recuperati in quanto presenza testimoniale del nostro territorio nel rispetto della loro composizione e consistenza originaria, desumibile dalle parti esistenti o da documentazione che ne dimostri la consistenza e le caratteristiche architettoniche. L'ampliamento con l'aggiunta di parti interrate non risulta previsto in quanto non rappresenta "fedele ricostruzione". Tale affermazione viene supportata dai pronunciamenti giurisprudenziali sulla materia. D'altra parte, in accoglimento ad alcune osservazioni presente (229), la realizzazione di volumi interrati viene concessa, ove le controdeduzioni siano accolte in sede di approvazione del RUC, solo per gli edifici già adibiti a civile abitazione con specifiche limitazioni. Per quanto sopra si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione presentata.*

**Vincoli**

<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>Paesaggistico</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>Idrogeologico</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>SIC-SIR</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>Area boscata</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>Prot. Storico/Amb.</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>Fuoco</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>Cimiteriale</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>Siti da bonificare</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> </table>	Paesaggistico	<input type="checkbox"/>	Idrogeologico	<input type="checkbox"/>	SIC-SIR	<input type="checkbox"/>	Area boscata	<input type="checkbox"/>	Prot. Storico/Amb.	<input type="checkbox"/>	Fuoco	<input type="checkbox"/>	Cimiteriale	<input type="checkbox"/>	Siti da bonificare	<input type="checkbox"/>	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr><th colspan="2" style="text-align: center;">I/G</th></tr> <tr><td>Pericolosità Idraulica</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>Pericolosità Geologica</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>Cassa di espansione</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>Pericolosità PAI</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> </table>	I/G		Pericolosità Idraulica	<input type="checkbox"/>	Pericolosità Geologica	<input type="checkbox"/>	Cassa di espansione	<input type="checkbox"/>	Pericolosità PAI	<input type="checkbox"/>	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr><th colspan="2" style="text-align: center;">Scheda</th></tr> <tr><td>Aree protette PTCP</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>Aree fragili PTCP</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>Edifici di pregio</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>Edifici storico-testim.</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>Invariante Strutturale</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> </table>	Scheda		Aree protette PTCP	<input type="checkbox"/>	Aree fragili PTCP	<input type="checkbox"/>	Edifici di pregio	<input type="checkbox"/>	Edifici storico-testim.	<input type="checkbox"/>	Invariante Strutturale	<input type="checkbox"/>
Paesaggistico	<input type="checkbox"/>																																							
Idrogeologico	<input type="checkbox"/>																																							
SIC-SIR	<input type="checkbox"/>																																							
Area boscata	<input type="checkbox"/>																																							
Prot. Storico/Amb.	<input type="checkbox"/>																																							
Fuoco	<input type="checkbox"/>																																							
Cimiteriale	<input type="checkbox"/>																																							
Siti da bonificare	<input type="checkbox"/>																																							
I/G																																								
Pericolosità Idraulica	<input type="checkbox"/>																																							
Pericolosità Geologica	<input type="checkbox"/>																																							
Cassa di espansione	<input type="checkbox"/>																																							
Pericolosità PAI	<input type="checkbox"/>																																							
Scheda																																								
Aree protette PTCP	<input type="checkbox"/>																																							
Aree fragili PTCP	<input type="checkbox"/>																																							
Edifici di pregio	<input type="checkbox"/>																																							
Edifici storico-testim.	<input type="checkbox"/>																																							
Invariante Strutturale	<input type="checkbox"/>																																							

**Effetti vincoli e invariati**





Servizio Tecnico

U.O. Servizi a Territorio e Imprese

**OSSERVAZIONI AL 1° REGOLAMENTO URBANISTICO**

OSS. N. 198

Proponente: Italia Nostra

**Sintesi Tecnica**

In base alle previsioni del Piano Strutturale, che prevedono uno sviluppo urbanistico- edilizio che al raggiungimento dell'anno 2020 consente l'insediamento di nuovi residenti fino ad un numero di 20000 abitanti, è stato redatto e adottato nel 2014 il Regolamento Urbanistico che, tenendo conto delle mutate condizioni socio-economiche intervenute successivamente a tale data, ha sostenuto una filosofia conservativa del territorio avvalorando il recupero e la ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente mediante la redazione di norme tecniche che mirano a privilegiare il recupero e la tutela dello stesso. In particolar modo per quanto attiene il territorio aperto con i centri minori e gli aggregati rurali, i centri ed i tessuti storici. Lo stesso regolamento, ancorché adottato ai sensi della L.R. 1/2005, con la quale sarà anche approvato ( vedi art. 231 della L. 64/2014), ha anticipato i criteri stabiliti dalla nuova normativa regionale, approvata successivamente in data 10 novembre 2014 con il n. 65, a riguardo delle aree urbanizzate e del territorio aperto, identificando e delimitando le prime e inserendo all'interno di esse le aree di trasformazione.

Queste sono state individuate all'insegna di un consistente contenimento delle previsioni rispetto al dimensionamento del PS, privilegiando quelle oggetto di "trascinamento" dal vigente PRG a seguito delle schede di compatibilità redatte nell'ambito della valutazione afferente l'approvazione del PS, che costituiscono saturazione di aree interstiziali all'interno dei tessuti urbani consolidati, aree residuali all'interno di lottizzazioni non completate o saturazione di aree contigue ad aree urbanizzate. Ed inoltre quelle garanti di miglioramento delle dotazioni pubbliche o di interesse collettivo o portatrici di incremento delle capacità produttive del territorio.

Confermando tali presupposti posti a base della redazione del RUC si ritiene dover confermare la previsioni adottate ritenendole congrue in rapporto alla situazione socio- economica vigente ed alle esigenze di carattere pubblico e private, nonché rispondenti alle prerogative dettate dalla normativa regionale a riguardo del contenimento del consumo di suolo.

A riguardo degli interventi specifici osservati, per le motivazioni sopra esposte si ritiene doverle confermare con le seguenti eccezioni:

- Interventi di cui alle schede di trasformazione n. 55a e 55b: Le suddette previsioni vengono riviste e modificate in base alla sintesi tecnica che controdeduce alle osservazioni n 244 e 55, a cui si rimanda per i contenuti e le modalità;
- nuova viabilità con "scavalco del torrente Le Cale": La suddetta previsione viene stralciata in base alla sintesi tecnica che controdeduce alle osservazioni n 244 e 55, a cui si rimanda per i contenuti.

A riguardo del sistema della mobilità urbana si rimanda a quanto specificato nell'elaborato di analisi facente parte del quadro conoscitivo del RUC che rappresenta un'iniziale verifica della situazione, con alcune proposte riguardanti diversi punti critici, raccolte nelle previsioni adottate, che dovrà essere oggetto di ulteriori approfondimenti specialistici. Sono state individuate nuove aree di parcheggio, in particolare a



## COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

Provincia di Firenze

servizio della stazione ferroviaria e nei pressi delle scuole elementari. A seguito delle controdeduzioni alle osservazioni anche nell'area delle poste. Anche un riordino della viabilità e la diversa sistemazione di alcune aree, come piazza Vittorio Veneto contribuiranno ad incrementare i posti a parcheggio nei pressi del nucleo centrale del paese. Riguardo all'intervento di recupero del Monastero di Santa Caterina si evidenzia come proprio l'assoggettamento dell'intervento a Piano di recupero sia lo strumento di controllo che fornisce maggiori garanzie per la valutazione delle proposte progettuali che, si ricorda, saranno comunque sottoposte a parere preventivo e vincolante da parte della Soprintendenza ai beni paesaggistici e architettonici.

Per le motivazioni sopra riportate si propone di **ACCOGLIERE PERZIALMENTE** l'osservazione proposta secondo le specifiche indicate.

identificazione				Rif. Tabelle proposte cittadini
UTOE	<input type="text"/>	Indirizzo	<input type="text"/>	TOSS <input type="checkbox"/>
Tavola	NTA	Foglio	<input type="text"/>	TAP <input type="checkbox"/>
Località	<input type="text"/>	P.Ile	<input type="text"/>	TCON <input type="checkbox"/>

**schemi grafici**

estratto RUC	estratto catastale
<input type="text"/>	<input type="text"/>

**Previsioni RUC** Richieste osservazione

<p style="color: green; font-size: small;">Dimensioni minime delle unità immobiliari residenziali - art.65 bis NTA</p> <p style="color: green; font-size: small;">Interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente art. 54 comma 4 NTA</p>	<p><b>Viene richiesto di ridurre il limite di 50 mq. previsto dall'art. 65 bis e di 60 mq previsto dall'art. 54 comma 4 di circa il 20% per agevolare i nucleo mono o bifamiliari. .</b></p>
--	--

**Sintesi Tecnica**

L'articolo 65 bis viene introdotto a seguito di un emendamento presentato in sede di adozione del RUC e approvato all'unanimità dal Consiglio comunale in considerazione di quanto fino ad oggi accaduto con la realizzazione di unità immobiliari troppo piccole per rispondere adeguatamente alle esigenze abitative dei cittadini. Già con altra osservazione si trattava lo stesso argomento e sia l'articolo 65 bis che il 54 comma 4 saranno integrati, ove la stessa (oss. n. 229) venga accolta in sede di approvazione, consentendo in caso di frazionamento, la realizzazione di una prima unità derivata della superficie minima di 40 mq. Non si ritiene opportuno abbassare i limiti delle nuove unità in relazione all'obiettivo perseguito dal RUC di abitabilità, funzionalità e vivibilità, concretizzato con l'accoglimento del citato emendamento.

Per le considerazioni sopra riportate si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione presentata.

**Vincoli**

<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="font-size: x-small;">Paesaggistico</td><td style="width: 20px;"><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td style="font-size: x-small;">Idrogeologico</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td style="font-size: x-small;">SIC-SIR</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td style="font-size: x-small;">Area boscata</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td style="font-size: x-small;">Prot. Storico/Amb.</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td style="font-size: x-small;">Fuoco</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td style="font-size: x-small;">Cimiteriale</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td style="font-size: x-small;">Siti da bonificare</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> </table>	Paesaggistico	<input type="checkbox"/>	Idrogeologico	<input type="checkbox"/>	SIC-SIR	<input type="checkbox"/>	Area boscata	<input type="checkbox"/>	Prot. Storico/Amb.	<input type="checkbox"/>	Fuoco	<input type="checkbox"/>	Cimiteriale	<input type="checkbox"/>	Siti da bonificare	<input type="checkbox"/>	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr><th colspan="2" style="font-size: x-small;">I/G</th></tr> <tr><td style="font-size: x-small;">Pericolosità Idraulica</td><td style="width: 20px;"><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td style="font-size: x-small;">Pericolosità Geologica</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td style="font-size: x-small;">Cassa di espansione</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td style="font-size: x-small;">Pericolosità PAI</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> </table>	I/G		Pericolosità Idraulica	<input type="checkbox"/>	Pericolosità Geologica	<input type="checkbox"/>	Cassa di espansione	<input type="checkbox"/>	Pericolosità PAI	<input type="checkbox"/>	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr><th colspan="2" style="font-size: x-small;">Scheda</th></tr> <tr><td style="font-size: x-small;">Aree protette PTCP</td><td style="width: 20px;"><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td style="font-size: x-small;">Aree fragili PTCP</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td style="font-size: x-small;">Edifici di pregio</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td style="font-size: x-small;">Edifici storico-testim.</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td style="font-size: x-small;">Invariante Strutturale</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> </table>	Scheda		Aree protette PTCP	<input type="checkbox"/>	Aree fragili PTCP	<input type="checkbox"/>	Edifici di pregio	<input type="checkbox"/>	Edifici storico-testim.	<input type="checkbox"/>	Invariante Strutturale	<input type="checkbox"/>
Paesaggistico	<input type="checkbox"/>																																							
Idrogeologico	<input type="checkbox"/>																																							
SIC-SIR	<input type="checkbox"/>																																							
Area boscata	<input type="checkbox"/>																																							
Prot. Storico/Amb.	<input type="checkbox"/>																																							
Fuoco	<input type="checkbox"/>																																							
Cimiteriale	<input type="checkbox"/>																																							
Siti da bonificare	<input type="checkbox"/>																																							
I/G																																								
Pericolosità Idraulica	<input type="checkbox"/>																																							
Pericolosità Geologica	<input type="checkbox"/>																																							
Cassa di espansione	<input type="checkbox"/>																																							
Pericolosità PAI	<input type="checkbox"/>																																							
Scheda																																								
Aree protette PTCP	<input type="checkbox"/>																																							
Aree fragili PTCP	<input type="checkbox"/>																																							
Edifici di pregio	<input type="checkbox"/>																																							
Edifici storico-testim.	<input type="checkbox"/>																																							
Invariante Strutturale	<input type="checkbox"/>																																							

Effetti vincoli e invariati



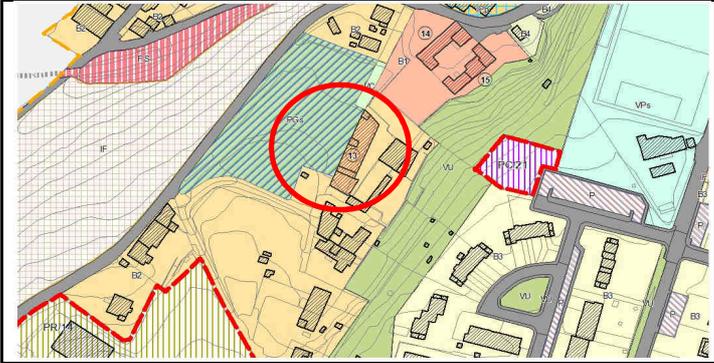
**Identificazione**

Rif. Tabelle proposte cittadini

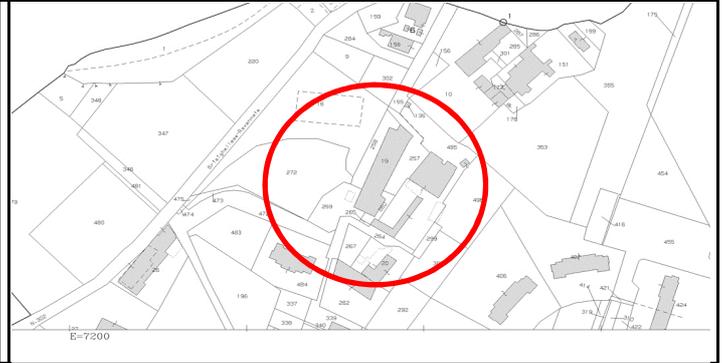
UTOE	4	Indirizzo	Il Poggio	TOSS	<input type="checkbox"/>
Tavola	AU/04	Foglio	59	TAP	<input type="checkbox"/>
Località	Ronta	P.Ile	19	TCON	<input type="checkbox"/>

**scemi grafici**

estratto RUC



estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

Edifici e Complessi di Pregio - Art. 28 NTA  
 Scheda n. 13

*Richiesta di scorporo della porzione sud del complesso identificato dalla relativa scheda n. 13 in quanto oggetto di ristrutturazione negli anni 89-92 per la realizzazione di due appartamenti e avente caratteristiche architettoniche totalmente diverse dal complesso denominato "Villa Gerini-Sacchetti", con attribuzione di destinazione urbanistica similare agli edifici circostanti.*

**Sintesi Tecnica**

Preso atto che l'immobile risulta ristrutturato tra la fine degli anni 80 ed inizi anni 90 si specifica che lo stesso risultava comunque facente parte del complesso della villa ed era adibito a frantoio - granaio, da cui è stato successivamente frazionato. La carta della periodizzazione ed il catasto storico mostrano come tale porzione fosse fin da allora (1800) parte dell'impianto storico. L'inserimento pertanto dell'intero fabbricato nella schedatura degli "edifici e complessi di pregio" trova la sua ragione nella volontà di tutela dell'intero complesso con lo scopo di conservare i caratteri identitari, seppur in parte alterati dall'intervento richiamato. In particolare si vuole evitare la realizzazione di elementi incongrui che non si integrino con gli edifici esistenti attraverso l'attribuzione di opportune categorie di interventi edilizi. Risulta comunque necessario distinguere la parte ristrutturata da quella della villa vera e propria, per cui si ritiene di dover assegnare alle due porzioni diverse categorie di intervento attraverso la modifica della scheda n.13 sopra richiamata. Fermo restando la categoria del restauro - RS attribuita alla villa, per la porzione sud, individuata dalle due unità residenziali di cui al foglio catastale n. 59, p.lla 19, sub nn. 500 e 501, si ammette la categoria di intervento di Ristrutturazione Edilizia Conservativa - REC di cui all'art. 8 delle NTA. Per quanto sopra si ritiene di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione presentata.

**Vincoli**

Paesaggistico Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> </table>																			I/G Pericolosità Idraulica Pericolosità Geologica Cassa di espansione Pericolosità PAI	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> </table>																			Scheda Aree protette PTCP Aree fragili PTCP Edifici di pregio Edifici storico-testim. Invariante Strutturale	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td>x</td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> </table>							x											
x																																																											

**Effetti vincoli e invarianti**



**Identificazione**

Rif. Tabelle proposte cittadini

UTOE	4	Indirizzo	Via dell'Aiuccia	TOSS	<input type="checkbox"/>
Tavola	TA/04	Foglio	65	TAP	<input type="checkbox"/>
Località	Panicaglia	P.Ile	243-244	TCON	<input type="checkbox"/>

**scemi grafici**

estratto RUC

estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

- Area Agricola "E" - art. 59 NTA: interventi atti a perseguire il mantenimento dell'attività agricola

Viene richiesto di inserire un'area edificabile in zona esterna all'area urbanizzata per una SUL di mq. 220 chiedendo l'espansione del perimetro dell'area urbana fino ad inglobare quella oggetto di osservazione.

**Sintesi Tecnica**

Premesso che per un mero errore grafico la tavola TA04 riporta un'area "bianca" intorno a Panicaglia a seguito di una modifica del perimetro dell'area urbanizzata che risulta correttamente riportato sulla tavola AU08 e che in tal senso si procederà a ripristinare la corretta retinatura dell'area restituendogli la destinazione d'uso agricola, si specifica che l'area individuata e richiesta come nuova area di trasformazione ricade, nel RUC adottato, in area bianca per i motivi sopra esposti, ma di fatto è agricola e che quindi la nuova previsione risulterebbe in contrasto con la disciplina del PIT regionale, in particolare nella Scheda d'ambito di paesaggio n. 7 - Mugello - "Disciplina d'uso" che trova concreta applicazione nella L.R. 65/2014 che a sua volta vieta la previsione di nuove aree di trasformazione nel territorio aperto. L'articolo 59 delle NTA del RUC precisa che nelle aree agricole si persegue il mantenimento dell'attività agricola, quale elemento strutturante del paesaggio tradizionale. Per poter accogliere l'osservazione si dovrebbe quindi ridefinire il perimetro dell'area urbanizzata di Panicaglia. L'operazione risulterebbe in netta contrapposizione con quanto osservato dalla Regione e dalla Provincia che hanno chiesto un restringimento dei perimetri adottati sulla base delle indicazioni contenute nel PIT e nel PTCP. Inoltre una previsione aggiuntiva di SUL per la frazione non sarebbe coerente con le scelte operate in sede di adozione allorchè son state inserite solo aree di trasformazione già previste nel vigente PRG e confermate dal Piano Strutturale, o nuove aree che riportassero elementi di forte interesse collettivo. Per quanto sopra si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione presentata.

**Vincoli**

Paesaggistico Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> </table>																			I/G Pericolosità Idraulica Pericolosità Geologica Cassa di espansione Pericolosità PAI	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> </table>																			Scheda Aree protette PTCP Aree fragili PTCP Edifici di pregio Edifici storico-testim. Invariante Strutturale	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> </table>																		

**Effetti vincoli e invarianti**

Non sono presenti vincoli o invarianti



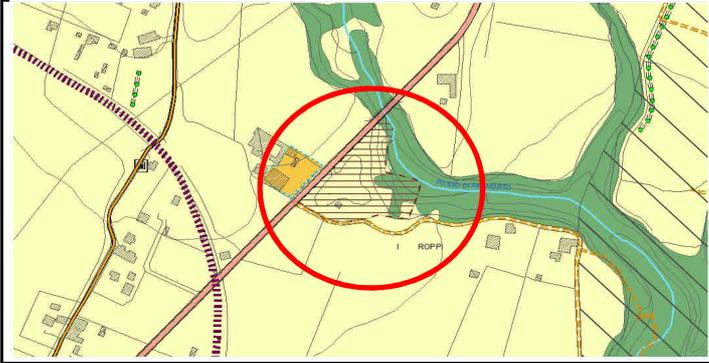
**Identificazione**

Rif. Tabelle proposte cittadini

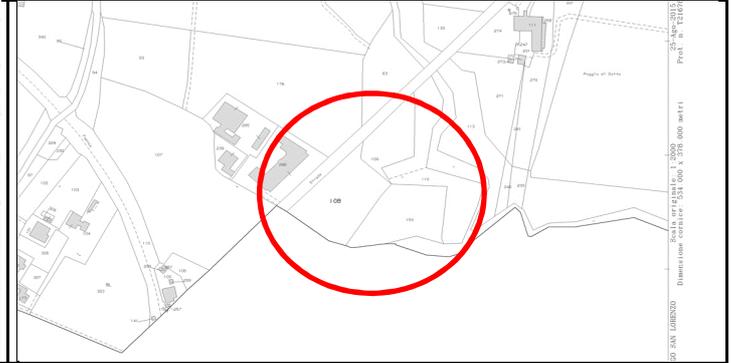
UTOE	4	Indirizzo	Via Faentina 63 - Panicaglia	TOSS	
Tavola	TA/04-05	Foglio	58	TAP	55
Località	Panicaglia - Salto	P.Ile	108-109-110-153	TCON	

**Schema grafici**

estratto RUC



estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

- Area di degrado ambientale - art. 61 NTA

Viene richiesta la possibilità di poter chiudere le tettoie realizzabili in aggiunta ai manufatti esistenti e di consentire a scopi lavorativi un'altezza massima di mt. 9,00 in luogo dei 7,00 previsti.

**Sintesi Tecnica**

Premesso che la scheda individua un intervento soggetto a piano di recupero e prevede il mantenimento dei manufatti esistenti e la loro integrazione, nell'ottica di un riordino dell'area, in funzione dell'attività legata alla filiera agro-forestale; Dato atto che risulta stabilita una SUL produttiva massima pari a 1000 mq; Considerato che ai fini dell'attività in essere viene concessa la realizzazione di nuove tettoie in aggiunta al dimensionamento massimo consentito, pari al 50% della Sulp prevista, si ritiene che il dimensionamento attribuito sia congruo con le necessità produttive e che qualora per comprovate necessità, si dovesse provvedere alla chiusura delle tettoie, la loro quota dovrà essere ridotta al 25%. Il P.d.R. dovrà dare atto di tale situazione e nello stesso ambito, per comprovate inconfutabili esigenze lavorative potrà essere ammessa una deroga all'altezza stabilita, fino ad un massimo di 9 metri per i soli edifici individuati a tale scopo. Gli stessi dovranno essere realizzati nella parte est dell'area più distante dalla sede stradale. Per quanto sopra si propone di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione presentata con le modalità sopra indicate da riportare nella scheda PR26.

**Vincoli**

Paesaggistico Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare	<table border="1"> <tr><td></td></tr> </table>											<table border="1"> <tr> <td>I/G</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Pericolosità Idraulica</td> <td>F13</td> </tr> <tr> <td>Pericolosità Geologica</td> <td>G3-4</td> </tr> <tr> <td>Cassa di espansione</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Pericolosità PAI</td> <td></td> </tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> </table>	I/G		Pericolosità Idraulica	F13	Pericolosità Geologica	G3-4	Cassa di espansione		Pericolosità PAI												<table border="1"> <tr> <td>Scheda</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aree protette PTCP</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aree fragili PTCP</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Edifici di pregio</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Edifici storico-testim.</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Invariante Strutturale</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Scheda			Aree protette PTCP			Aree fragili PTCP			Edifici di pregio			Edifici storico-testim.			Invariante Strutturale		
I/G																																																			
Pericolosità Idraulica	F13																																																		
Pericolosità Geologica	G3-4																																																		
Cassa di espansione																																																			
Pericolosità PAI																																																			
Scheda																																																			
Aree protette PTCP																																																			
Aree fragili PTCP																																																			
Edifici di pregio																																																			
Edifici storico-testim.																																																			
Invariante Strutturale																																																			

**Effetti vincoli e invarianti**



La scheda prevede una serie di prescrizioni che saranno oggetto di verifiche in ambito di Piano di Recupero.

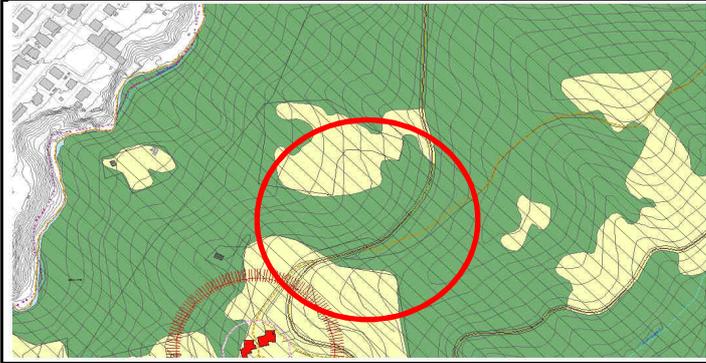
**Identificazione**

Rif. Tabelle proposte cittadini

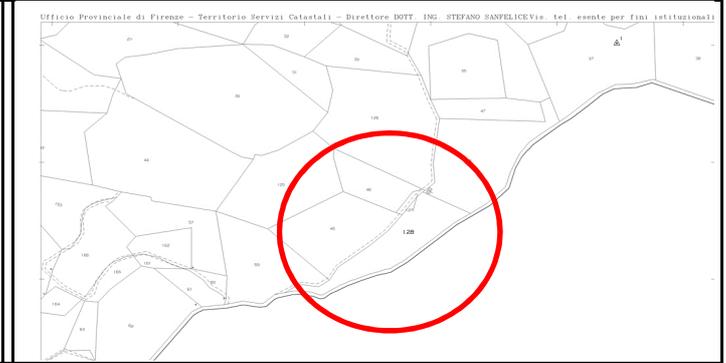
UTOE	5	Indirizzo		TOSS	<input type="checkbox"/>
Tavola	TA/05	Foglio	55	TAP	<input type="checkbox"/>
Località	Il Pozzo - Ronta	P.lle	48-128	TCON	<input type="checkbox"/>

**scemi grafici**

estratto RUC



estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

- Area Boscata - art. 58 NTA

Viene richiesta la possibilità di poter realizzare un "cimitero per animali d'affezione" a cura e spese dei proprietari con realizzazione di piccolo manufatto in legno per bagno e ripostiglio attrezzi per il mantenimento dell'area.

**Sintesi Tecnica**

Premesso che nella Regione Toscana la materia oggetto della presente osservazione risulta disciplinata dalla L.R. 9 del 20.1.2015, la quale demanda ad apposito Regolamento di attuazione la disciplina dei requisiti tecnici, le modalità operative e procedurali; Esaminata la richiesta e l'ubicazione proposta, sulla base di altre esperienze maturate nell'ambito della nostra regione, si ritiene opportuno prendere in considerazione quanto osservato andando ad inserire nelle NTA una apposita norma attuativa in sintonia con la Legge Regionale sopra citata e non inserire un'area specifica all'interno del territorio comunale. La realizzazione del cimitero dovrà comunque essere oggetto di un Progetto unitario di sistemazione, che dettagli le opere in sintonia con il contesto dei luoghi e nei casi di realizzazione e gestione da parte di soggetti privati, dovrà essere assoggettata ad apposita convenzione che dovrà stipularsi tra i proprietari e l'Amministrazione comunale, fatte salve diverse disposizioni da parte della regolamentazione regionale. Per quanto sopra si propone **di ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione presentata con le modalità sopra indicate.

**Vincoli**

Paesaggistico Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td>X</td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td>X</td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> </table>			X				X												I/G Pericolosità Idraulica Pericolosità Geologica Cassa di espansione Pericolosità PAI	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> </table>																			Scheda Aree protette PTCP Aree fragili PTCP Edifici di pregio Edifici storico-testim. Invariante Strutturale	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> </table>																		
X																																																											
X																																																											

**Effetti vincoli e invarianti**



--

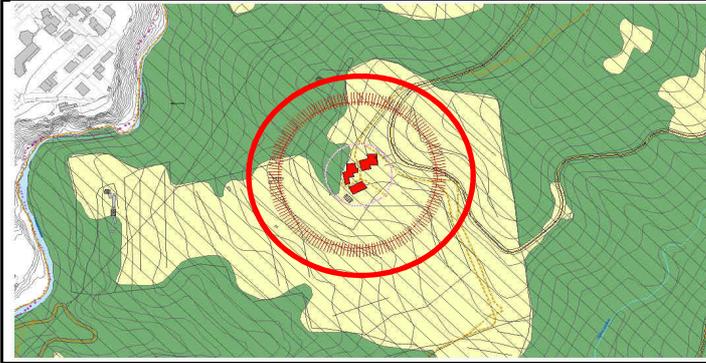
**Identificazione**

Rif. Tabelle proposte cittadini

UTOE	5	Indirizzo		TOSS	<input type="checkbox"/>
Tavola	TA/05	Foglio	55	TAP	<input type="checkbox"/>
Località	Il Pozzo - Ronta	P.Ile	1-67-70-72-76-77-141	TCON	<input type="checkbox"/>

**scemi grafici**

estratto RUC



estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

- Area Boscata - art. 58 NTA
- Area Agricola - art. 59 NTA
- Scheda Edifici di valore storico testimoniale n. 8 - art. 29 NTA
- Emergenze visive di valore storico e ambientale - art. 23 NTA

*Viene richiesta la possibilità di poter realizzare ampliamenti piano volumetrici sugli edifici costituenti il "Borgo" denominato "Il Pozzo" a scopo di ristrutturazione. Inoltre di poter realizzare piscine entro un' area di 100 metri dagli edifici di proprietà modificando la norma di cui all'art. 57 delle NTA.*

**Sintesi Tecnica**

*Il borgo minore denominato "Il Pozzo" nei pressi di Ronta è stato oggetto di norme di tutela volte a preservarne le caratteristiche storico testimoniali e paesaggistiche che sono chiaramente riscontrabili da chi percorre la strada Faentina e più dettagliatamente per chi si trova a percorrere la viabilità denominata "Panoramica" che collega la Loc. Madonna dei Tre Fiumi a Gattaia. Le norme adottate, perfettamente sovrapponibili ai valori, alle direttive ed alla disciplina d'uso del PIT avente valenza di piano paesaggistico, riscontrabili nell'Ambito 7 - Mugello, consentono tipologie di interventi (ristrutturazione conservativa REC), che garantiscano la permanenza dei caratteri peculiari dell'edificio o del complesso in relazione ai luoghi di appartenenza e di tutte le caratteristiche che rendono quella struttura riconoscibile ed unitaria. Le tipologie di intervento previste debbono riferirsi anche alle aree di pertinenza. Sono consentiti comunque interventi su eventuali volumi secondari privi di rilevanza storico-testimoniale, che potranno essere demoliti e ricollocati nell'ambito del lotto di pertinenza e di un riordino significativo dello stesso, per mezzo di un progetto che dimostri il rispetto dei valori suddetti. Riguardo alle piscine, distanze maggiori di quanto previsto nelle norme adottate saranno possibili solo ove le realizzazioni avvengano nelle aree pertinenziali. Per quanto sopra si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione presentata.*

**Vincoli**

Paesaggistico	<input type="checkbox"/>	Pericolosità Idraulica	I/G		Aree protette PTCP	Scheda	
Idrogeologico	X		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SIC-SIR	<input type="checkbox"/>	Pericolosità Geologica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aree fragili PTCP	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Area boscata	<input type="checkbox"/>	Cassa di espansione	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Edifici di pregio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Prot. Storico/Amb.	<input type="checkbox"/>	Pericolosità PAI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Edifici storico-testim.	X	<input type="checkbox"/>
Fuoco	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Invariante Strutturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cimiteriale	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Siti da bonificare	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Effetti vincoli e invarianti**



## Identificazione

Rif. Tabelle  
proposte cittadini

UTOE	<input type="text"/>	Indirizzo	<input type="text"/>	TOSS	<input type="checkbox"/>
Tavola	NTA	Foglio	<input type="text"/>	TAP	<input type="checkbox"/>
Località	<input type="text"/>	P.Ile	<input type="text"/>	TCON	<input type="checkbox"/>

## schemi grafici

estratto RUC

estratto catastale

<input type="text"/>	<input type="text"/>
----------------------	----------------------

## Previsioni RUC

## Richieste osservazione

<input type="text"/>	<i>Richieste: 1) Venga definita la fattibilità delle Addizioni Funzionali come ad esempio le volumetrie interrato sia nelle aree urbanizzate che nel territorio aperto; 2) Venga assegnata la RER2 nel territorio aperto; 3) Si possano realizzare autorimesse pertinenziali nel TA; 4) Inserimento di una nuova categoria di ristrutturazione - RER3 che consenta la ristrutturazione con incrementi volumetrici; 5) Siano consentiti interventi eccedenti la manutenzione straordinaria sugli edifici ricadenti nelle aree di piani di lottizzazione non ultimati di cui all'art. 75.</i>
----------------------	---

## Sintesi Tecnica

Nel prendere atto delle considerazioni esposte con l'osservazione presentata, risultando scarsamente condivisibili, si procede ad esaminare le specifiche richieste poste e riassunte per punti: 1- Le addizioni funzionali non risultano più facenti parte della vigente normativa di cui alla L.R. 65/2014 e pertanto non possono essere riproposte in sede di RUC, mentre per i volumi interrati o le addizioni volumetriche si rimanda alle norme del vigente Regolamento edilizio e a quanto controdedito in proposito per altre osservazioni ed in particolare alla n. 229 punto 25 che se accolte integreranno le attuali NTA in tal senso; 2- L'assegnazione della categoria RER1 al territorio aperto risulta congrua con l'obiettivo della conservazione dello stesso anche in relazione alle prescrizioni del PIT e della nuova normativa edilizio-urbanistica regionale e si conferma perciò che la ristrutturazione non fedele sia ammessa solo in presenza di schedatura dei fabbricati. Per le addizioni volumetriche si faccia riferimento al punto precedente; 3- Riguardo alle autorimesse pertinenziali nel TA si ricorda che i pronunciamenti giurisprudenziali di merito indicano il divieto di applicazione della L. 122/89 in ambito agricolo per cui non risulta possibile introdurre tale possibilità; 4- Le categorie di ristrutturazione edilizia presenti nelle NTA sono perfettamente conformi a quelle definite dalla L.R. 65/2014 e pertanto vengono pienamente confermate, mentre gli interventi di incremento volumetrico, ove consentiti sono esplicitamente indicati e pertanto non necessitano, per la loro realizzazione, dell'introduzione di una nuova categoria; 5- La norma di cui all'articolo 75 disciplina l'attività in caso di opere o adempimenti non completati allo scopo di raggiungere il pieno obiettivo della funzionalità e abitabilità degli immobili e delle sue opere infrastrutturali. Consentire nuovi interventi, oltre a quelli manutentivi, prima di tale completamento, comporterebbe un'accentuazione delle situazioni di disagio e comprometterebbe in modo significativo la vivibilità di tali aree minandone anche il grado minimo di sicurezza. Per le considerazioni sopra riportate si propone di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione presentata.

## Vincoli

Paesaggistico Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	I/G Pericolosità Idraulica Pericolosità Geologica Cassa di espansione Pericolosità PAI	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Scheda Aree protette PTCP Aree fragili PTCP Edifici di pregio Edifici storico-testim. Invariante Strutturale	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
---	--	--	--	---	--

## Effetti vincoli e invarianti

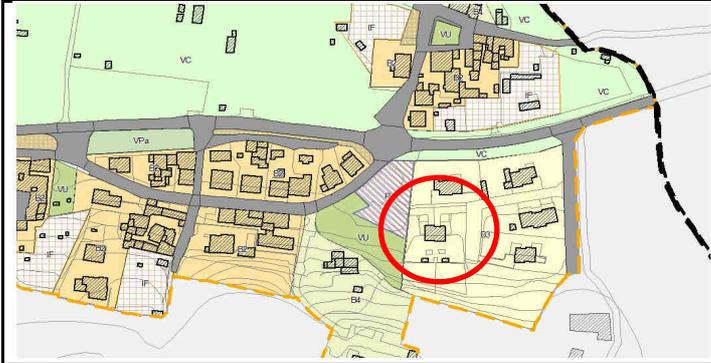


**Identificazione**

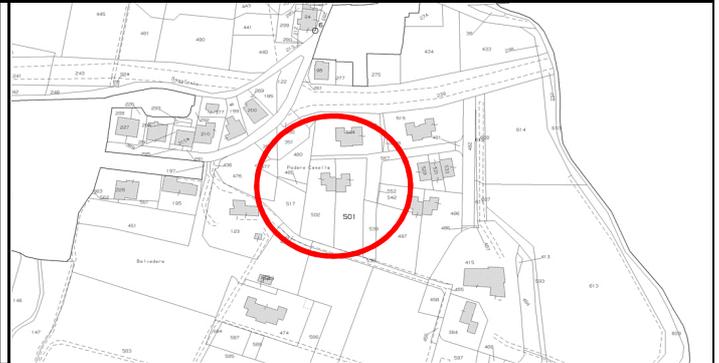
UTOE	VII	Indirizzo		mm. Tabella proposte cittadini	TOSS	<input type="checkbox"/>
Tavola	AU/18 - NTA	Foglio	94		TAP	<input type="checkbox"/>
Località	Sagginale	P.lle	501 - sub 500 e 501		TCON	<input type="checkbox"/>

**scemi grafici**

estratto RUC



estratto catastale



**Previsioni RUC**

Tessuti Residenziali di nuovo impianto B3 - art. 69 NTA

**Richieste osservazione**

Richiesta di eliminare il divieto d ampliamento per gli edifici realizzati dopo il 28.12.1999 limitando tale realizzazione agli edifici realizzati dalla data di adozione del RUC e di consentire la realizzazione di volumetrie interrata.

**Sintesi Tecnica**

Il divieto di ampliamento imposto con l'adozione del RUC per gli edifici realizzati dopo il 28.12.1999 deriva dal fatto che sono stati realizzati recentemente, sulla base del PRG approvato in pari data che consentiva la realizzazione, oltre che della SUL anche di grandi quantità di superfici accessorie, compresi i piani terra e interrati, nonché i sottotetti, senza essere computati nella SUL, se rispettosi di determinate caratteristiche. Inoltre potevano essere realizzate volumetrie interrata oltre la sagoma dell'edificio. Essendo poi qualificati di "nuovo Impianto" si presupponeva che fossero già rispondenti alle necessità dei nuclei familiari e non necessitassero di particolari adeguamenti. In considerazione delle ripetute osservazioni in tal senso si è invece evidenziata la necessità di consentire, anche per quest'ultime realizzazioni, modesti adeguamenti di tipo funzionale che con la proposta di parziale recepimento dell'osservazione n. 229, secondo criteri e condizioni specifiche, se approvata, porterà alla parziale modifica dell'articolo 69 sopra citato, prevedendo ampliamenti fino al 10% degli edifici in oggetto. A riguardo dei volumi interrati questi risultano realizzabili nelle zone omogenee B del RUC adottato con le modalità indicate dal regolamento edilizio. Tale possibilità sarà comunque meglio precisata negli articoli delle NTA di riferimento. Per quanto sopra si propone di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione presentata.

**Vincoli**

Paesaggistico	<input checked="" type="checkbox"/>	Pericolosità Idraulica	I/G	Aree protette PTCP	Scheda
Idrogeologico	<input type="checkbox"/>	Pericolosità Geologica	<input type="checkbox"/>	Aree fragili PTCP	<input type="checkbox"/>
SIC-SIR	<input type="checkbox"/>	Cassa di espansione	<input type="checkbox"/>	Edifici di pregio	<input type="checkbox"/>
Area boscata	<input type="checkbox"/>	Pericolosità PAI	<input type="checkbox"/>	Edifici storico-testim.	<input type="checkbox"/>
Prot. Storico/Amb.	<input type="checkbox"/>			Invariante Strutturale	<input type="checkbox"/>
Fuoco	<input type="checkbox"/>				
Cimiteriale	<input type="checkbox"/>				
Siti da bonificare	<input type="checkbox"/>				

**Effetti vincoli e invarianti**

Il vincolo non incide sulla possibilità di inserimento di un'area edificabile ma bensì sulle soluzioni progettuali.



**Identificazione**

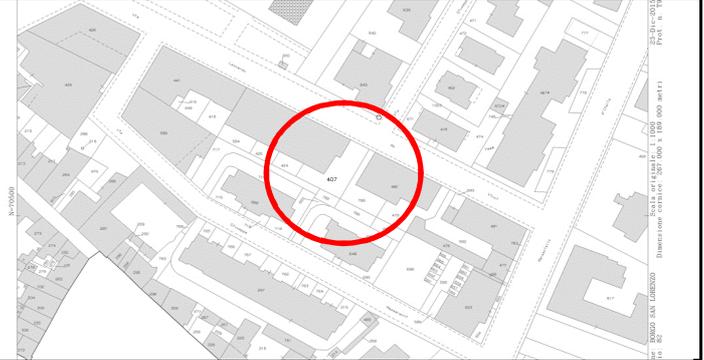
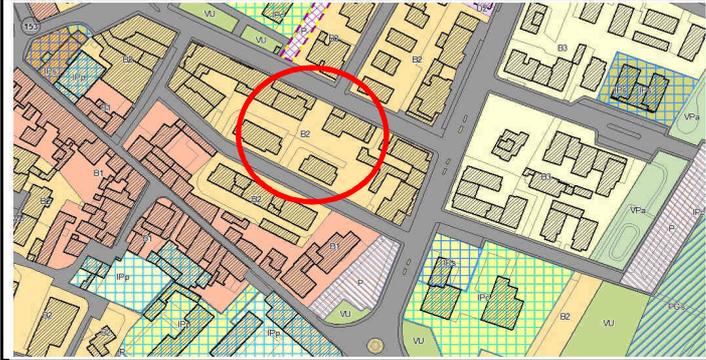
Rif. Tabelle proposte cittadini

UTOE	<input type="text" value="6"/>	Indirizzo	<input type="text" value="Via L. Da Vinci"/>	<b>TOSS</b>	<input type="checkbox"/>
Tavola	<input type="text" value="AU/14"/>	Foglio	<input type="text" value="82"/>	<b>TAP</b>	<input type="checkbox"/>
Località	<input type="text" value="Capoluogo"/>	P.Ile	<input type="text" value="407"/>	<b>TCON</b>	<input type="checkbox"/>

**scemi grafici**

estratto RUC

estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

*Tessuti Residenziali Compatti B2 - Art. 68 NTA*

*Richiesta di reinserimento area edificabile in zona urbana del Capoluogo, per una SUL di mq 120 come da PRG vigente (intervento 39E)*

**Sintesi Tecnica**

L'osservazione è inerente un'area posta in via Leonardo da Vinci incastrata tra due edifici condominiali. Il vigente PRG prevedeva la possibilità di realizzare una SUL residenziale previa eliminazione di una serie di tettoie risalenti a vecchi cantieri edili e oggetto di condono. In sede di adozione del RUC è stato ritenuto di non confermare tale previsione in quanto l'esiguità dell'area prospiciente la via pubblica e le limitazioni poste dai fabbricati adiacenti, che presentano affacci su tale area, non permettono la realizzazione di un edificio atto a chiudere in maniera appropriata la "quinta prospettica" su via L. da Vinci. Infatti, come è visibile sul posto, gli affacci iniziano già dal primo piano e non consentono edificazioni oltre il piano terra la cui realizzazione non inciderebbe sulla qualità architettonica del prospetto viario. Si evidenzia inoltre come recentemente per tale area sia stata presentata una pratica edilizia per la realizzazione di un parcheggio a raso con la formazione di 40 posti auto che svolge una duplice funzione, di utilità in relazione a problematiche di parcheggio dei veicoli nella zona e di riassetto dell'area. Per quanto sopra si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione presentata.

**Vincoli**

Paesaggistico Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> </table>																					I/G Pericolosità Idraulica Pericolosità Geologica Cassa di espansione Pericolosità PAI	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> </table>																					Scheda Aree protette PTCP Aree fragili PTCP Edifici di pregio Edifici storico-testim. Invariante Strutturale	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> </table>																				

**Effetti vincoli e invarianti**



**Identificazione**

Rif. Tabelle proposte cittadini

UTOE	6	Indirizzo	via Forese da Rabatta	TOSS	
Tavola	AU/16	Foglio	87	TAP	
Località	Rabatta	P.lle	432 parte - 456	TCON	

**scemi grafici**

estratto RUC

estratto catastrale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

Tessuti residenziali di nuovo impianto B3 - Art. 69 NTA

*Richiesta di possibilità di addizione volumetrica del 20% pur essendo la realizzazione successiva la 28.12.1999 e addizione volumetrica ulteriore sempre sul lotto di pertinenza per una SUL di mq. 120.*

**Sintesi Tecnica**

La richiesta esposta nell'osservazione riguarda un'area che faceva parte di un piano attuativo approvato nell'anno 2003. A tale riguardo la norma contenuta nell'articolo 69 delle NTA, trattata già con precedente osservazione, risulta una proposta di modifica che concede agli edifici realizzati dopo la data di approvazione del vigente PRG la possibilità di ampliamento nei limiti del 10%. Si riporta per completezza tale proposta di modifica: "Per gli edifici realizzati dopo il 28.12.1999, data di approvazione del previgente PRG, sono ammesse addizioni volumetriche, nei limiti del 10% della consistenza esistente alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, purché:

1. non sia ampliata l'area di sedime dell'edificio come definita nell'allegato A del Regolamento regionale 11 Novembre 2013, n. 64/R;
2. Non venga superata l'altezza massima del fabbricato prevista nella previsione urbanistica del PRG approvato in data 28.12.1999, salvo una tolleranza del 2% non costituente modifica della sagoma;
3. L'addizione non determini la realizzazione di nuove unità immobiliari;
4. Siano corrisposti i contributi dovuti ai sensi del Titolo VII della L.R. 65/2014".

Riguardo alla richiesta di nuova area di trasformazione si precisa che Il principio assunto dal RUC adottato, nella fase di esame delle proposte giunte a seguito del bando di Avviso pubblico e come contributi alla formazione del Regolamento, è stato quello di inserire solo nuove aree che presentassero elementi di importante interesse collettivo, confermando poi ove sostenibili, gli interventi che già il Piano Strutturale approvato nel 2009 aveva "trascinato" dal PRG vigente, concedendo così agli stessi interventi, una sorta di priorità rispetto a nuove proposte. Nel rispetto di tale principio non risulta ammissibile individuare nuove aree di trasformazione. Per quanto sopra si propone di ACCOGLIERE PARZIALMENTE l'osservazione presentata in riferimento al primo punto osservato.

**Vincoli**

Paesaggistico Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare	I/G Pericolosità Idraulica Pericolosità Geologica Cassa di espansione Pericolosità PAI	Scheda Aree protette PTCP Aree fragili PTCP Edifici di pregio Edifici storico-testim. Invariante Strutturale
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Effetti vincoli e invarianti**



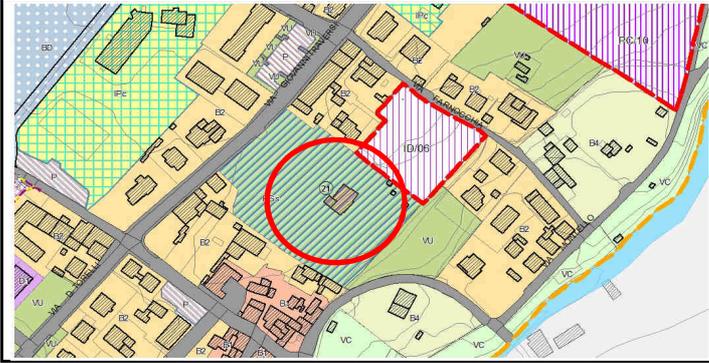
**Identificazione**

Rif. Tabelle proposte cittadini

UTOE	<input type="text" value="3"/>	Indirizzo	<input type="text" value="Via Traversi, 40"/>	TOSS	<input type="checkbox"/>
Tavola	<input type="text" value="AU/06"/>	Foglio	<input type="text" value="57"/>	TAP	<input type="checkbox"/>
Località	<input type="text" value="Luco M.Ilo"/>	P.Ile	<input type="text" value="38"/>	TCON	<input type="checkbox"/>

**scemi grafici**

estratto RUC



estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

Area destinata a Parchi e Giardini Storici  
 Scheda edifici tutelati, di pregio e di valore storico testimoniale n. 21

Richiesta di modifica della classificazione a parco e giardino storico in quanto in contrasto con l'evoluzione dello stato dei luoghi e attribuzione della categoria della ristrutturazione conservativa REC all'edificio, con modifica della scheda.

**Sintesi Tecnica**

L'edificio realizzato nei primi anni venti presenta caratteristiche architettoniche tali da essere inserito nella schedatura del patrimonio edilizio esistente quale "edificio di pregio". La relativa scheda specifica che la tutela riguarda "l'insieme architettonico nella sua valenza compositiva e decorativa". Per tali motivi già nel PRG del 1979 l'area viene identificata come verde esistente da tutelare e con il Piano approvato nel 1999 viene individuata come Verde Monumentale. L'attuale previsione, sopra riportata vuole proprio essere norma di tutela e valorizzazione così come recita l'art. 30 delle NTA: "queste aree dovranno prevedere la conservazione e il recupero filologico dei loro caratteri identitari, ancorché degradati o modificati da interventi incongrui, .....". In tale contesto trova piena congruità anche la categoria del restauro conservativo assegnata all'edificio esistente tipico dell'epoca di esecuzione dell'edificio. Per tali motivazioni si ritiene di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione presentata confermando la destinazione assegnata e la relativa normativa.

**Vincoli**

Paesaggistico Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare	<table border="1"> <tr><td><input type="checkbox"/></td></tr> </table>	<input type="checkbox"/>	I/G Pericolosità Idraulica Pericolosità Geologica Cassa di espansione Pericolosità PAI	<table border="1"> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> </table>	<input type="checkbox"/>	Scheda Aree protette PTCP Aree fragili PTCP Edifici di pregio Edifici storico-testim. Invariante Strutturale	<table border="1"> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> </table>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																	
<input type="checkbox"/>																																														
<input type="checkbox"/>																																														
<input type="checkbox"/>																																														
<input type="checkbox"/>																																														
<input type="checkbox"/>																																														
<input type="checkbox"/>																																														
<input type="checkbox"/>																																														
<input type="checkbox"/>																																														
<input type="checkbox"/>																																														
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													

**Effetti vincoli e invarianti**

Non sono presenti vincoli o invarianti



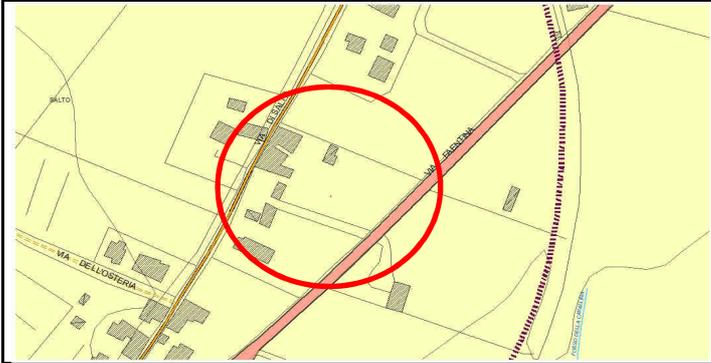
**Identificazione**

Rif. Tabelle proposte cittadini

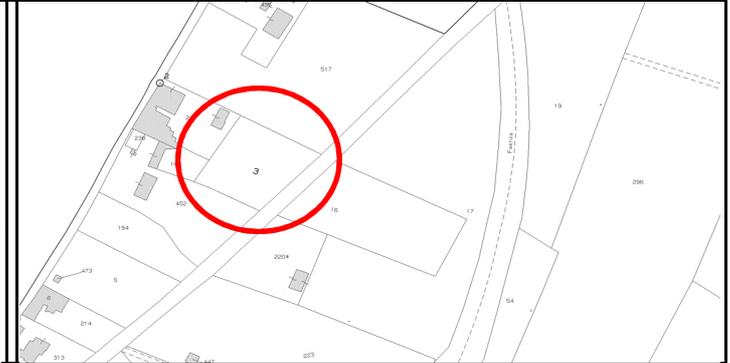
UTOE	4	Indirizzo	via di Salto/via Faentina	TOSS	64
Tavola	TA/04	Foglio	66	TAP	38
Località	Il Salto - Panicaglia	P.Ile	3	TCON	58

**scemi grafici**

estratto RUC



estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

Area Agricola "E" - art. 59 NTA: interventi atti a perseguire il mantenimento dell'attività agricola

Viene richiesto di inserire un'area di trasformazione sulla particella catastale di proprietà per una SUL di 200 mq.

**Sintesi Tecnica**

L'area individuata e richiesta come nuova area di trasformazione ricade, nel RUC adottato, nel Territorio Aperto e quindi la nuova previsione risulterebbe in contrasto con la disciplina del PIT regionale, in particolare nella Scheda d'ambito di paesaggio n. 7 - Mugello - "Disciplina d'uso", che trova concreta applicazione nella L.R. 65/2014 che a sua volta vieta la previsione di nuove aree di trasformazione nel territorio aperto. L'articolo 59 delle NTA del RUC precisa che nelle aree agricole si persegue il mantenimento dell'attività agricola, quale elemento strutturante del paesaggio tradizionale. Per poter accogliere l'osservazione si dovrebbe peraltro ridefinire in ampliamento i perimetri delle aree urbanizzate. L'operazione risulterebbe in netta contrapposizione con quanto osservato dalla Regione e dalla Provincia che hanno chiesto un restringimento dei perimetri adottati sulla base delle indicazioni contenute nel PIT e nel PTCP. Inoltre una previsione aggiuntiva di SUL non sarebbe coerente con le scelte operate in sede di adozione del RUC allorchè sono state inserite solo aree di trasformazione già previste nel vigente PRG e confermate dal Piano Strutturale o che riportassero contenuti di forte interesse collettivo. Per quanto sopra si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione presentata.

**Vincoli**

Paesaggistico Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare	I/G	Scheda
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Pericolosità Idraulica Pericolosità Geologica Cassa di espansione Pericolosità PAI	Aree protette PTCP Aree fragili PTCP Edifici di pregio Edifici storico-testim. Invariante Strutturale
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

**Effetti vincoli e invarianti**

Non sono presenti vincoli o invarianti



**Identificazione**

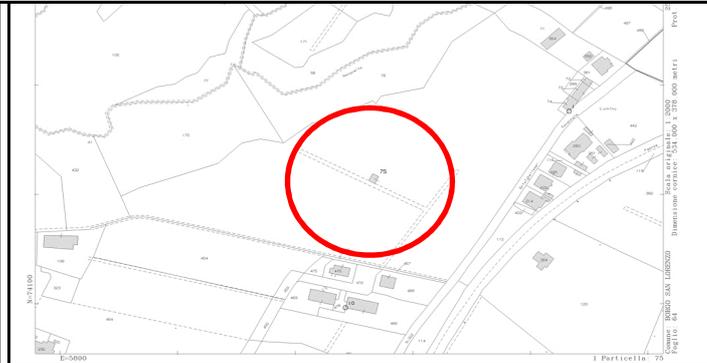
Rif. Tabelle proposte cittadini

UTOE	4	Indirizzo	loc. Lucchino	TOSS	
Tavola	TA/04	Foglio	64	TAP	65
Località	Panicaglia	P.Ile	75	TCON	

**scemi grafici**

estratto RUC

estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

Area Agricola "E" - art. 59 NTA: interventi atti a perseguire il mantenimento dell'attività agricola

Viene richiesto di inserire un'area edificabile in zona esterna all'area urbanizzata posta a nord dell'abitato di Panicaglia, loc. Lucchino per una SUL di mq. 2000, come da proposta di avviso pubblico, comunque limitrofa al perimetro dell'area urbana.

**Sintesi Tecnica**

L'area individuata e richiesta come nuova area di trasformazione ricade, nel RUC adottato, nel Territorio Aperto e quindi la nuova previsione risulterebbe in contrasto con la disciplina del PIT regionale, in particolare nella Scheda d'ambito di paesaggio n. 7 - Mugello - "Disciplina d'uso" che trova concreta applicazione nella L.R. 65/2014 che a sua volta vieta la previsione di nuove aree di trasformazione nel territorio aperto. L'articolo 59 delle NTA del RUC precisa che nelle aree agricole si persegue il mantenimento dell'attività agricola, quale elemento strutturante del paesaggio tradizionale. Per poter accogliere l'osservazione si dovrebbe peraltro ridefinire il perimetro dell'area urbanizzata di Panicaglia. L'operazione risulterebbe in netta contrapposizione con quanto osservato dalla Regione e dalla Provincia che hanno chiesto un restringimento dei perimetri adottati sulla base delle indicazioni contenute nel PIT e nel PTCP. Inoltre una previsione aggiuntiva di SUL per la frazione non sarebbe coerente con le scelte operate in sede di adozione allorchè sono state inserite solo aree di trasformazione già previste nel vigente PRG e confermate dal Piano Strutturale o che avessero contenuti di forte interesse collettivo. La proposta già esaminata in sede di Avviso Pubblico era stata dichiarata dalla commissione esaminatrice "da riconsiderare". Occorre però anche precisare che in linea generale per l'abitato di Panicaglia la stessa commissione si fosse espressa come segue: "...tenuto conto delle previsioni residue ancora da portare a termine, la Commissione ritiene che non vi siano proposte di valore tale da essere inserite nel primo RUC." Per quanto sopra si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione presentata.

**Vincoli**

Paesaggistico	
Idrogeologico	
SIC-SIR	
Area boscata	
Prot. Storico/Amb.	
Fuoco	
Cimiteriale	
Siti da bonificare	

	I/G	
Pericolosità Idraulica		
Pericolosità Geologica		
Cassa di espansione		
Pericolosità PAI		

	Scheda	
Aree protette PTCP		
Aree fragili PTCP		
Edifici di pregio		
Edifici storico-testim.		
Invariante Strutturale		

**Effetti vincoli e invarianti**

Non sono presenti vincoli o invarianti



**Identificazione**

Rif. Tabelle proposte cittadini

UTOE	3	Indirizzo	Loc. Luco Campagna	TOSS	121
Tavola	TA/04	Foglio	52	TAP	
Località	Luco M.Ilo	P.Ile	295 sub. 504	TCON	103

**Schema grafici**

estratto RUC



estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

Area Agricola "E" - art. 59 NTA: interventi atti a perseguire il mantenimento dell'attività agricola.

Viene richiesto l'inserimento nel perimetro dell'area urbanizzata e l'ampliamento volumetrico per il recupero e la valorizzazione del fabbricato.

**Sintesi Tecnica**

La ridefinizione dei perimetri, come richiesto con l'osservazione, risulta un'operazione che alla luce della normativa regionale in materia di salvaguardia del territorio e dell'ambiente è già stata richiesta con osservazione fatta dalla Regione Toscana. Questa era volta in senso diametralmente opposto alla presente, infatti veniva chiesta una maggiore aderenza della perimetrazione del tessuto urbanizzato così come poi definito specificatamente nella L.R. 65/2014. L'operazione richiesta risulterebbe pertanto in netta contrapposizione con quanto osservato dall'ente sovraordinato e soprattutto con la normativa contenuta nel PIT e nel PTCP. In merito alla concessione di un aumento volumetrico si evidenzia come già in altra osservazione (n. 229) viene trattato l'argomento delle addizioni volumetriche che, qualora l'osservazione venga accolta, sarà consentito nei limiti del 20% ed a particolari condizioni per gli edifici a carattere residenziale. Per quanto sopra si propone di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione secondo i criteri e con l'articolazione proposta nell'osservazione n.229.

**Vincoli**

Paesaggistico	
Idrogeologico	x
SIC-SIR	
Area boscata	
Prot. Storico/Amb.	
Fuoco	
Cimiteriale	
Siti da bonificare	

	I/G	
Pericolosità Idraulica		
Pericolosità Geologica		
Cassa di espansione		
Pericolosità PAI		

	Scheda	
Aree protette PTCP		
Aree fragili PTCP		
Edifici di pregio		
Edifici storico-testim.		
Invariante Strutturale		

**Effetti vincoli e invarianti**



**identificazione**

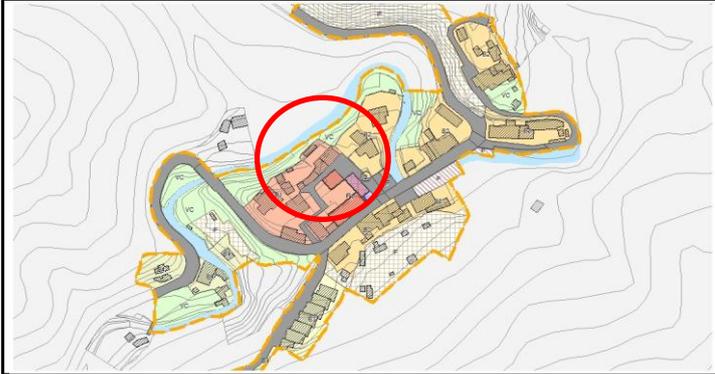
Rif. Tabelle proposte cittadini

UTOE	<input type="text" value="2"/>	Indirizzo	<input type="text" value="Loc. Razuolo 22"/>	TOSS	<input type="checkbox"/>
Tavola	<input type="text" value="AU/02"/>	Foglio	<input type="text" value="36"/>	TAP	<input type="checkbox"/>
Località	<input type="text" value="Razuolo"/>	P.Ile	<input type="text" value="24"/>	TCON	<input type="checkbox"/>

**schemi grafici**

estratto RUC

estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

Tessuti Storici B1 - Art. 67 NTA

Viene chiesto di inserire un fabbricato nella zona dei tessuti residenziali compatti B2 in virtù della realizzazione negli anni 60 dell'edificio

**Sintesi Tecnica**

L'inserimento della porzione del fabbricato di proprietà dell'osservante nella destinazione a tessuto storico trova la sua origine nella zona omogenea ove ricade piuttosto che nella valutazione della sua vetustà. La porzione è infatti contigua ad un fabbricato di antico impianto, come documentato dal catasto storico toscano e come ripreso dalla cartografia della periodizzazione prodotta dalla Provincia e riportata nel quadro conoscitivo del RUC. Per quanto sopra si propone di **NON ACCOGLIERE l'osservazione presentata** lasciando l'immobile nella destinazione adottata.

**Vincoli**

Paesaggistico Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare	<table border="1"> <tr><td></td></tr> <tr><td>x</td></tr> <tr><td></td></tr> <tr><td></td></tr> <tr><td></td></tr> <tr><td></td></tr> <tr><td></td></tr> <tr><td></td></tr> <tr><td></td></tr> <tr><td></td></tr> </table>		x									I/G Pericolosità Idraulica Pericolosità Geologica Cassa di espansione Pericolosità PAI	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> </table>																					Scheda Aree protette PTCP Aree fragili PTCP Edifici di pregio Edifici storico-testim. Invariante Strutturale	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> </table>																				
x																																																							

**Effetti vincoli e invariante**



**identificazione**

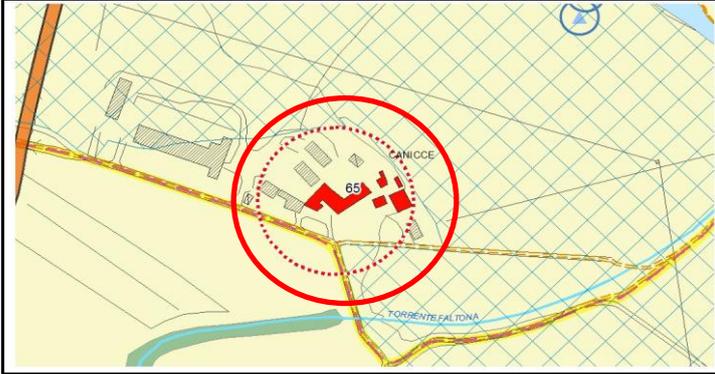
Rif. Tabelle proposte cittadini

UTOE	<input type="text" value="7"/>	Indirizzo	<input type="text" value="Loc. La Brocchi, 27"/>	TOSS	<input type="checkbox"/>
Tavola	<input type="text" value="TA/06"/>	Foglio	<input type="text" value="89"/>	TAP	<input type="checkbox"/>
Località	<input type="text" value="La Brocchi - Canicce"/>	P.Ile	<input type="text" value="1, 96, 273, 276, 284"/>	TCON	<input type="checkbox"/>

**scemi grafici**

estratto RUC

estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

Area Agricola - Art. 59 NTA  
 Scheda degli edifici tutelati n. 65

*Viene richiesta l'attribuzione di una categoria di intervento che consenta la realizzazione degli interventi previsti dal PAPMAA approvato con delibera della Giunta Municipale n. 79/2011 e la correzione dell'estratto catastale sulla scheda in base ai recenti aggiornamenti.*

**Sintesi Tecnica**

Nel prendere atto di quanto osservato si precisa quanto segue:  
 La realizzazione degli interventi previsti nel PAPMAA approvato non risultano pregiudicati dalla schedatura effettuata, che per altro sottolinea il vincolo presente ai sensi del D.Lgs. 42/2004, risulta comunque opportuno inserire nella scheda una distinzione tra gli interventi ammessi per la villa e quelli previsti per gli altri edifici. Per la prima si conferma la categoria RS mentre per gli altri si provvederà ad inserire la categoria REC con la seguente precisazione: "sono ammessi gli interventi previsti dal PAPMAA di cui alla Del. G.C. n. 79/2011".  
 In merito all'estratto catastale riportato si eseguiranno le verifiche del caso e le eventuali correzioni. Per le considerazioni sopra riportate si propone di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione presentata.

**Vincoli**

Paesaggistico	<input type="checkbox"/>
Idrogeologico	<input type="checkbox"/>
SIC-SIR	<input type="checkbox"/>
Area boscata	<input type="checkbox"/>
Prot. Storico/Amb.	<input type="checkbox"/>
Fuoco	<input type="checkbox"/>
Cimiteriale	<input type="checkbox"/>
Siti da bonificare	<input type="checkbox"/>

	I/G	
Pericolosità Idraulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pericolosità Geologica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cassa di espansione	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pericolosità PAI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Scheda	
Aree protette PTCP	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aree fragili PTCP	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Edifici di pregio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Edifici storico-testim.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Invariante Strutturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Effetti vincoli e invarianti**



## Identificazione

UTOE	7	Indirizzo	Loc. Olmi	Rif. Tabelle proposte cittadini	TOSS	<input type="checkbox"/>
Tavola	TA-07	Foglio	92		TAP	<input type="checkbox"/>
Località	Olmi-Parenti	P.Ile	120		TCON	<input type="checkbox"/>

## Schemi grafici

estratto RUC

estratto catastale

--	--

## Previsioni RUC

## Richieste osservazione

## Area Agricola - Art. 59 NTA.

Scheda degli edifici tutelati di pregio e di valore storico testimoniale n. 143.

*Viene richiesto di togliere dalla scheda n. 143 degli edifici tutelati, di pregio e di valore storico testimoniale, il fabbricato di cui alla particella 120 che risulta un ex fienile in fase di ristrutturazione.*

## Sintesi Tecnica

Nel prendere atto di quanto osservato si precisa quanto segue:

L'identificazione del fabbricato oggetto di osservazione nella scheda di tutela non implica di fatto particolari limitazioni rispetto all'intervento in essere. L'esame eseguito a seguito di un sopralluogo sul posto risulta tuttavia indicare che l'edificio non presenta particolari caratteristiche meritevoli di schedatura e comunque, essendo in area a vincolo paesaggistico, tale tutela risulta di fatto già esercitata.

Per le considerazioni sopra riportate si propone di **ACCOGLIERE** l'osservazione presentata eliminando dalla schedatura il fabbricato identificato dalla particella 120 del foglio catastale n. 92.

## Vincoli

Paesaggistico Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare	I/G	Scheda																																																				
<table border="1"> <tr><td><input type="checkbox"/></td></tr> </table>	<input type="checkbox"/>	<table border="1"> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> </table>	<input type="checkbox"/>	<table border="1"> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> </table>	<input type="checkbox"/>																																																	
<input type="checkbox"/>																																																						
<input type="checkbox"/>																																																						
<input type="checkbox"/>																																																						
<input type="checkbox"/>																																																						
<input type="checkbox"/>																																																						
<input type="checkbox"/>																																																						
<input type="checkbox"/>																																																						
<input type="checkbox"/>																																																						
<input type="checkbox"/>																																																						
<input type="checkbox"/>																																																						
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																					
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																					
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																					
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																					
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																					
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																					
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																					
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																					
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																					
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																					
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																					
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																					
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																					
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																					
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																					
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																					
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																					
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																					
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																					
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																					
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																					

## Effetti vincoli e invariati





Servizio Tecnico

U.O. Servizi a Territorio e Imprese

## **OSSERVAZIONI AL 1° REGOLAMENTO URBANISTICO**

OSS. N. 216

Proponente: Osservazione d'ufficio n. 1-2

### **Sintesi Tecnica**

L'osservazione è stata presentata sostanzialmente ai fini di apportare correzioni sugli elaborati costituenti il RUC adottato o per introdurre modifiche funzionali derivanti da omissioni, modifiche legislative intervenute o riferimenti inesatti.

#### **SCHEDA EDIFICI TUTELATI, DI PREGIO, DI VALORE STORICO TESTIMONIALE**

- Schede nn. 14-18-30-78-84-114-123-136: si procede ad apportare correzioni, implementazioni fotografiche e categorie di intervento.

#### **SCHEDA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE (ST)**

- Scheda PC31: si corregge l'indicazione Capoluogo con **Grezzano**;

- Schede PR55A e PR55B: le schede risultano già modificate a seguito dell'osservazione n. 244, punto 2 a cui si rimanda.

- Scheda ID58: viene integrata come segue: ***"L'accesso all'area avverrà dalla viabilità già attualmente in uso per l'edificio realizzato a seguito della previsione del PRG approvato nel 1999"***.

#### **CARTE DEL TERRITORIO APERTO (TA)**

- Legenda: Vengono riviste le retinature per conformare i colori a quelli delle tavole grafiche;

- Filari alberati: vengono corretti in alcune tavole;

- Aree di degrado ambientale: viene corretto il retino nella legenda delle tavole TA;

- Tavola TA04: viene corretta rendendo visibili le destinazioni urbanistiche assegnate (area agricola) con spunta dello Shape file;

- Tavola TA05: viene corretto il perimetro di individuazione degli edifici di pregio come da scheda n. 30;



## COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

Provincia di Firenze

- Tavole TAnn per viabilità vicinale: viene eseguita la ripulitura all'interno dei perimetri che rimandano alle tavole AU;
- Pista ciclabile: viene riportato l'esatto percorso sulle tavole TA06 e TA07 della pista Borgo San Lorenzo-San Piero a Sieve a seguito della sua realizzazione e delle varianti apportate al progetto approvato con Delibera di Giunta n. 46 del 17.7.2014.

### CARTE DELLE AREE URBANIZZATE(AU)

- Legenda: viene corretta la retinatura di cui all'art. 47 delle NTA da "ITD" a "ITC".
- Destinazione Urbanistica edifici misti: al complesso edilizio ubicato in via Divisione Partigiana Garibaldi che al piano terra vede tutte attività commerciali o artigianali mentre tutti i piani superiori risultano residenziali, viene attribuita una destinazione di **Tessuto residenziale di nuovo impianto B3** di cui all'art. 69 delle NTA in luogo dell'errata attribuzione ad area per la produzione di servizi D2 di cui all'art. 72 delle NTA. Infatti la zona B3 prevede come destinazione d'uso ammessa anche quella commerciale mentre la destinazione D2 non prevede la residenza. Gli edifici posti in via Torelli a Luco saranno oggetto della stessa modifica per lo stesso motivo, anche a seguito delle osservazioni nn. 84 e 165.
- Si procede a modificare piccole porzioni di proprietà non facenti parte dell'area retrostante il cinema Don Bosco e l'area per il cinema all'aperto di via del Pozzino - Tav. AU14, in quanto erroneamente inserite nella destinazione aree per servizi privati di interesse pubblico (IPp), pur non facendone parte. Si attribuirà a tali porzioni una destinazione residenziale analoga agli edifici circostanti.
- Si procederà alla rettifica dell'area interessata dalla realizzazione della rotatoria a Ronta posta alla confluenza tra viale F.lli Rosselli e via Faentina, sulla base del progetto approvato a seguito degli accordi con l'ex Provincia, ora Città Metropolitana. Tale rettifica comporterà la modifica di una piccola porzione di area posta in adiacenza al fabbricato di via Faentina da zona B2 a **zona per la viabilità e fasce di rispetto stradali di cui all'art. 35 delle NTA**, con la rimozione del manufatto posto su tale area, per il quale si prevede un intervento di sostituzione edilizia per la sua ricollocazione, con destinazione agricola e struttura di tipo leggero, su area agricola di proprietà posta a valle dell'attuale posizione.

### CARTE DEI VINCOLI (CV)

- Tavola CV08: da una più attenta verifica è stata riscontrata la correttezza della tavola CV08, per cui non si procede a modifiche.
- Limiti dei vincoli: a seguito della verifica effettuata sulle carte allegata al PIT con valenza di piano paesaggistico approvato, si è proceduto alla ricognizione dei limiti dei vincoli andando a modificare nella Tav. CV07 la porzione di vincolo relativo alla confluenza tra le aste del fiume Sieve e del torrente Corolla. Inoltre si è proceduto alla correzione del vincolo per l'asta del torrente Cardetole nella Tav. CV06 inserendo la fascia vincolata fino alla confluenza con il fiume Sieve.
- Legenda: si procede al controllo ed alla rettifica dei retini non corrispondenti a quelli riportati sulle tavole.
- Vincolo idrogeologico: si procede alla correzione delle incongruenze grafiche sulle tavole.



## COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

Provincia di Firenze

### FRONTESPIZIO RELAZIONE TECNICA E ALTRI ELABORATI

- Si procede alla correzione sui frontespizi, della data della delibera di adozione del RUC, erroneamente riportata come "8.4.2014" in luogo del "9.4.2014".

### ELABORATO SCHEDE DI VALUTAZIONE RA3

- Si opera la correzione sulla scheda relativa all'area PC04 della località di riferimento che da quella errata "Panicaglia" passa a "Grezzano".

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA)

- Indice: si corregge titolo art. 65Bis con "Dimensioni minime delle unità immobiliari residenziali".

- Art. 3: al titolo "Indagini Geologiche e Idrauliche" elaborato CG si elimina il refuso "n. 112 tavole in scala di dettaglio".

- Art. 6 comma 2: si aggiornano i dati relativi al piano comunale del commercio, modificato con **delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 9.4.2014**.

- Art. 9 comma 2 lettera c): alla quarta alinea, per una specifica completa della norma di riferimento dopo le parole "... e distribuzione di carburanti", si aggiunge " **e relativo regolamento di attuazione D.P.G.R. n. 15R**".

- Art. 9 comma 2 lettera g): in ottemperanza alla legge regionale di settore, si integra la norma di cui alla terza alinea, dopo le parole "... da ritrovo e da gioco" si aggiunge "**(per le sale da gioco e spazi riservati ai giochi leciti che creano dipendenza e ludopatia, valgono le prescrizioni e le limitazioni di cui alla L.R. 57 del 18.10.2013)**".

- Art. 17 tabella B: **Le tabelle A e B vengono riscritte** a seguito dell'approvazione della legge regionale 65/2014 e degli studi idraulici e geologici allegati al RUC.

- Art. 29: A seguito dell'abrogazione della L.R. 1/2005 e con l'approvazione della L.R. 65/2014, l'art. 79, comma 5, punto d) della prima non è stato confermato e pertanto, il preventivo atto di assenso riguardante modifiche allo stato esteriore dei beni in area del centro e dei tessuti storici, viene rimosso anche dalle NTA e sostituito come riportato alla contro deduzione agli artt. 66 e 67 sotto riportata, valido sia per l'art. 28 che 29.

- Art. 29 comma 6: Alla lettera b) viene corretta la dizione "RC" con "**REC**".

- Art. 43: La definizione di Verde Urbano, di cui al comma 1, viene conformata a quella di cui all'art. 12 del D.P.G.R. 9.2.2007, n.2/R e diviene "**Sono aree costituite dall'insieme delle componenti vegetali interne al perimetro dell'area urbana, siano esse pubbliche, private o di uso pubblico, sistemate a verde anche con attrezzature**".

- Art. 44 comma 2: si corregge il riferimento alla tavola da "...in scala 1:2000 Centri abitati – elaborato CA" a "**... in scala 1:2000 - elaborato AU**".

- Art. 48 commi 4 e 5: Si elimina il comma 5 che è un refuso e si adegua il comma 4 alla LR 65/2014.





## COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

Provincia di Firenze

- Art. 50 commi 2 e 3: si adeguano alle modifiche prima apportate dalla LR. 1/2005 e adesso dalla LR.65/2014 come già segnalato anche in altre osservazioni a cui ci si ricollega.
- Art. 54 comma 2: A maggior chiarimento dell'applicazione della normativa inerente la destinazione d'uso degli edifici a carattere agricolo, dopo l'ultimo capoverso si aggiunge: ***“In caso di assenza di titoli abilitativi di cui al c.4 dell'art.9 delle presenti norme, la destinazione d'uso rurale di un immobile sarà definita come segue:***
  - ***Annessi e locali non strutturati a funzione abitativa, ancorché accatastati all'urbano a norma di legge, saranno considerati sempre rurali;***
  - ***Locali residenziali accatastati all'urbano da almeno 20 anni, saranno considerati non più rurali;***
  - ***Locali residenziali non accatastati all'urbano a termini di legge, saranno considerati sempre rurali, salva la dimostrazione di un'utilizzazione effettiva in corso al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme, da almeno 20 anni, comprovabile da chiunque vi abbia interesse mediante legittimi atti contrattuali, regolarmente registrati, concernenti l'immobile interessato”.***
- Art. 54 comma 4: La norma viene modificata sulla base di quanto contro dedotto a seguito dell'osservazione n. 229.
- Art. 57 comma 1 lettera a): Allo scopo di consentire la realizzazione degli impianti in presenza di cause ostative di natura orografica, di accessibilità o di salvaguardia delle visuali percettive si procede ad aggiungere alla lettera a) il seguente periodo: ***“In presenza di cause ostative di natura orografica, di accessibilità o di salvaguardia delle visuali percettive di paesaggio, è ammesso un incremento della distanza di 50 ml, misurata dagli spigoli dell'edificio, prevista dall'art. 8 c. a), seconda alinea delle presenti norme, fino ad un massimo del 10%”.***
- Art. 57 comma 1 lettera d): Si procede a rimuovere il termine *“preferibilmente”* in quanto lo spirito della norma è quello di salvaguardare la complessiva composizione architettonica per cui deve avere natura prescrittiva e non discrezionale.
- Art. 57 comma 1 lettera j): A chiarimento del punto si aggiunge: ***“La tipologia della copertura dovrà essere disciplinata dal regolamento edilizio. Precedentemente a tale disciplina sono ammesse solo coperture a filo pavimento di colore simile alla pavimentazione circostante”.***
- Art. 62: Allo scopo di migliorare la disponibilità di parcheggi nell'ambito delle aree urbanizzate si reputa, quando non sia possibile reperire gli stessi in ambito di centri e tessuti storici, di prevedere, nei casi disciplinati al comma 1 lettera b, un meccanismo di monetizzazione a compensazione di tale mancanza, da *“spendere”* sulla creazione di nuove aree di parcheggio e pertanto di modificare il comma 1 lettera b. come segue: ***“Per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia con creazione di nuove unità immobiliari o cambio di destinazione d'uso a carattere residenziale dovrà essere garantito almeno n. 1 posto auto per ogni nuovo alloggio realizzato, che potrà essere reperito anche in area esterna al resede dell'edificio interessato purché ad esso prossima, previa sottoscrizione di specifico atto d'obbligo che stabilisca il vincolo di pertinenzialità tra la rimessa e l'unità immobiliare cui è destinata. Nei Centri e Tessuti storici di cui ai successivi artt. 66 e 67, qualora sia dimostrata l'impossibilità di localizzare la quantità minima di posti auto richiesta a compensazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale eventualmente non reperite, l'Amministrazione comunale dovrà disporre adeguate forme di monetizzazione”***, abrogando la successiva lettera c.



## COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

Provincia di Firenze

- Art. 64 comma 1: In ottemperanza alla legge 122/89 si procede alla precisazione/correzione di quanto riportato nella seconda alinea: " ... da ricavare in superficie o a livello interrato, ..." con **"...da ricavare al piano terra di edifici esistenti o a livello interrato, ..."**.

- Artt. 66-67: Il comma 5 dell'art. 66 ed il comma 3 dell'art.67 dovevano essere corretti a riguardo del riferimento normativo di cui all'art. 79 comma 5, punto d) della L.R. 1/2005 ma con la sua recente abrogazione e l'avvento della L.R.65/2015, il preventivo atto di assenso riguardante modifiche allo stato esteriore dei beni in area del centro e dei tessuti storici viene rimosso e si introduce negli stessi articoli delle NTA, anche a seguito di altra osservazione (n. 229), una nuova specifica così articolata:

**"Nelle aree di cui al presente articolo, ogni attività che comporti modifiche allo stato esteriore dei luoghi è soggetta alla presentazione di una relazione integrativa che qualifichi il valore degli immobili e documenti, anche attraverso riproduzioni fotografiche, fotoinserimento o rendering, gli elementi tipologici, formali e strutturali, dimostrando, ai sensi dell'art. 138 della L.R. 65/2014, la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi"**.

- Art. 71: l'ultimo capoverso viene implementato allo scopo di consentire il commercio al dettaglio, entro contenute dimensioni in relazione alla superficie produttiva, di prodotti strettamente connessi all'attività produttiva in essere, nel modo seguente:

**"È inoltre consentita l'esposizione e/o vendita al dettaglio dei beni di produzione propria e/o di prodotti strettamente connessi all'attività produttiva in essere, all'interno dei locali di produzione in tal caso, la porzione di superficie destinata alla vendita non potrà essere di dimensioni superiori al 20 % della superficie produttiva dell'azienda e rispetto a tale porzione dovrà essere garantito lo standard di posti auto di cui all'art. 62, comma 3"**.

-Art. 75 comma 4: A maggiore chiarimento della norma riportata si integra come segue:

da

**"In queste aree è consentita la eventuale edificazione residua prevista dai relativi piani e non ancora ultimata, a condizione che i proponenti si assumano contestualmente gli eventuali impegni in termini di urbanizzazioni, cessioni di aree e quanto altro previsto dalle convenzioni di cui sopra."**

a

**"In queste aree, nel periodo di vigenza del presente RUC, è consentita l'eventuale edificazione residua prevista dai relativi piani e non ancora ultimata, a condizione che i proponenti si assumano contestualmente gli eventuali impegni in termini di urbanizzazioni, cessioni di aree e quanto altro previsto dalle convenzioni di cui sopra, mediante la stipula di una nuova convenzione nel caso in cui i termini di quella originaria siano decorsi"**.

Art. 77: A completamento dell'articolo si specificano le destinazioni d'uso ammesse: **"4. Per gli edifici esistenti in tali aree, oltre alla permanenza delle destinazioni d'uso esistenti, è ammesso il cambio di destinazione d'uso limitatamente alle destinazioni di cui al punto 3."**

- Articoli Vari: Si procede alle correzioni relative al rimando all'articolo 10 delle presenti norme, in luogo del corretto articolo 9.

- Si procede alle modifiche, implementazioni o correzioni dovute a intervenute variazioni legislative di carattere nazionale o regionale. In particolare all'adeguamento conseguente all'approvazione della L.R. 65/2014 con conseguente abrogazione della L.R. 1/2005 ed a quello inerente l'unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi a seguito dell'entrata in vigore del Regolamento regionale 11.11.2013, n. 64/R, attuativo dell'articolo 144 della L.R. 1/2005, che dispone la prevalenza dei parametri e delle definizioni in esso contenuti rispetto a quelli presenti negli strumenti della pianificazione territoriale e negli atti di



## COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

Provincia di Firenze

governo del territorio e ne decreta la sostituzione. Nello specifico l'articolo 86, che disciplina le nuove aree di trasformazione, al comma 7 lettera a) viene così modificato: "La massima Superficie Utile Lorda Abitabile (SULA) o Produttiva (SULP) edificabile" con "**La massima Superficie Utile Lorda (SUL – come definita all'art. 10 del Regolamento regionale 11 novembre 2013, n. 64/R), anche a carattere produttivo, edificabile. Tale parametro sostituisce la "SULA" e la "SULP" indicata sulle schede di trasformazione**".

Per le motivazioni sopra riportate e con le modalità specificate si propone di **ACCOGLIERE** l'osservazione proposta.

**identificazione**

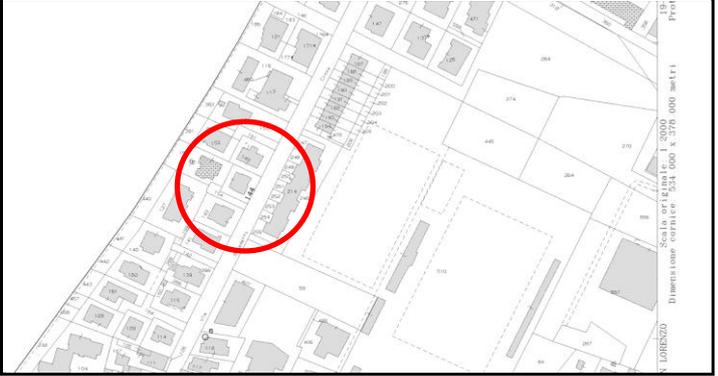
Rif. Tabelle proposte cittadini

UTOE	6	Indirizzo	Via Benedetto Croce	TOSS	
Tavola	AU/15	Foglio	84	TAP	
Località	Capoluogo	P.Ile	144	TCON	

**scemi grafici**

estratto RUC

estratto catastrale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

Tessuti residenziali di nuovo impianto B3 - Art. 69 NTA

Richiesta di possibilità di addizione volumetrica superiore al 20% mediante sopraelevazione di un intero piano del fabbricato

**Sintesi Tecnica**

La richiesta esposta nell'osservazione riguarda un tessuto urbano la cui realizzazione ha inizio alla fine degli anni '60 e trova il suo completamento negli anni '80. Il principio assunto dal RUC adottato è stato quello di privilegiare e valorizzare il patrimonio edilizio esistente ed il suo recupero inserendo solo alcune nuove aree che presentassero elementi di importante interesse collettivo, confermando poi ove sostenibili, gli interventi che già il Piano Strutturale approvato nel 2009 aveva "trascinato" dal PRG vigente, compresi alcuni interventi diretti costituenti completamento della maglia urbana. Tra quest'ultimi anche un paio di interventi di sopraelevazione che consentono il completamento di un continuo prospettico attualmente interrotto. La situazione osservata non presenta una casistica di "riempimento di vuoto urbano" o di interruzione prospettica. Trattasi infatti di villetta unifamiliare così concepita in sede di lottizzazione al pari di altre presenti sullo stesso lato della strada. L'inserimento dell'area nei tessuti residenziali di nuovo impianto è dovuto alla sua realizzazione nell'ambito di una lottizzazione e al suo completamento alla fine degli anni '80. L'attribuzione della possibilità di realizzare un ampliamento fino al 20% della volumetria esistente deve intendersi come incentivo ad un ottimale utilizzo del patrimonio edilizio esistente, senza snaturarne le caratteristiche urbanistico-architettoniche e non come la volontà di aumentare i carichi urbanistici, introducendo nuove unità immobiliari, in una maglia urbanistica consolidata. Per quanto sopra si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione presentata.

**Vincoli**

Paesaggistico Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare	I/G Pericolosità Idraulica Pericolosità Geologica Cassa di espansione Pericolosità PAI	Scheda Aree protette PTCP Aree fragili PTCP Edifici di pregio Edifici storico-testim. Invariante Strutturale
---	--	---

**Effetti vincoli e invarianti**



**Identificazione**

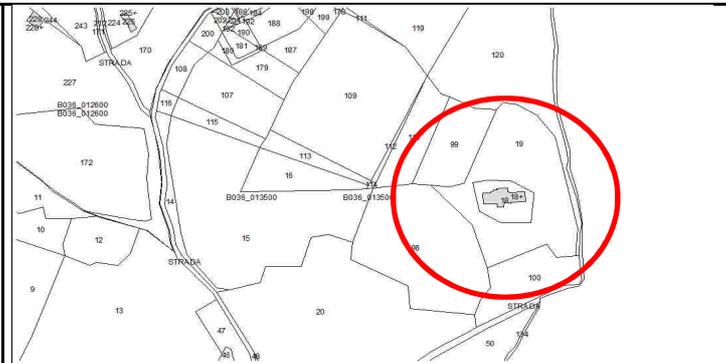
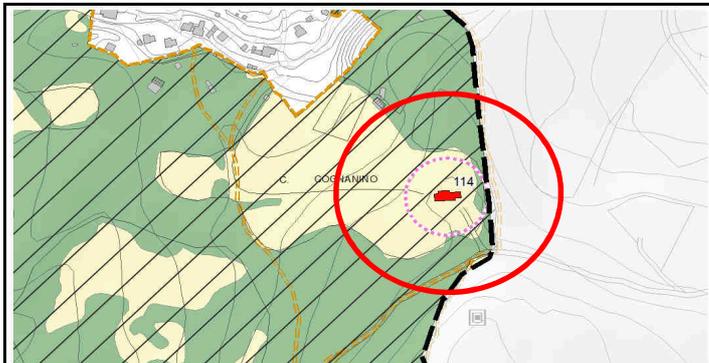
Rif. Tabelle proposte cittadini

UTOE	9	Indirizzo	Cognanino	TOSS	<input type="checkbox"/>
Tavola	NTA / TA-09	Foglio	135	TAP	<input type="checkbox"/>
Località	Arliano	P.lle	18	TCON	<input type="checkbox"/>

**scemi grafici**

estratto RUC

estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

Area Agricola - Art. 59 NTA  
 Scheda degli edifici tutelati di pregio e di valore storico testimoniale n. 114

*Viene richiesto di correggere la scheda n. 114 nell'individuazione fotografica dell'edificio di riferimento in quanto quella attuale risulta riferita ad altro immobile; inoltre si chiede di attribuire una categoria di intervento RER in luogo dell'attuale REC.*

**Sintesi Tecnica**

Nel prendere atto di quanto osservato si precisa quanto segue:  
 Si provvederà a correggere la scheda con la documentazione fotografica corretta e con l'assegnazione della categoria di intervento RER1 che appare appropriata in relazione all'edificio da tutelare.  
 Per le considerazioni sopra riportate si propone di **ACCOGLIERE** l'osservazione presentata.

**Vincoli**

Paesaggistico	<input type="checkbox"/>
Idrogeologico	<input checked="" type="checkbox"/>
SIC-SIR	<input type="checkbox"/>
Area boscata	<input type="checkbox"/>
Prot. Storico/Amb.	<input type="checkbox"/>
Fuoco	<input type="checkbox"/>
Cimiteriale	<input type="checkbox"/>
Siti da bonificare	<input type="checkbox"/>

	I/G	
Pericolosità Idraulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pericolosità Geologica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cassa di espansione	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pericolosità PAI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Scheda	
Aree protette PTCP	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aree fragili PTCP	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Edifici di pregio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Edifici storico-testim.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Invariante Strutturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Effetti vincoli e invarianti**



**Identificazione**

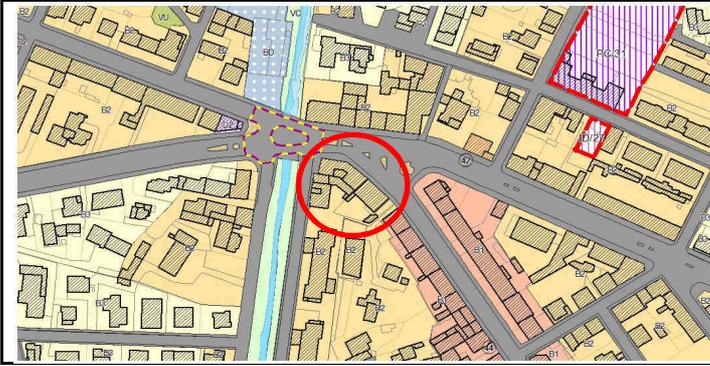
Rif. Tabelle proposte cittadini

UTOE	6	Indirizzo	Viale della Repubblica	TOSS	<input type="checkbox"/>
Tavola	AU/11	Foglio	79	TAP	<input type="checkbox"/>
Località	Capoluogo	P.Ile	190	TCON	<input type="checkbox"/>

**scemi grafici**

estratto RUC

estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

Tessuti residenziali compatti B2 - Art. 68 NTA

*Richiesta di deroga al divieto di frazionamento ai fini abitativi in area a pericolosità idraulica molto elevata I4 o in subordine di rivedere la possibilità di poter eseguire tali frazionamenti limitatamente ai piani superiori.*

**Sintesi Tecnica**

Lo studio relativo alla pericolosità idraulica dei corsi d'acqua secondari, richiesto in sede di conferenza dei servizi con l'Autorità di Bacino ed il Genio Civile, è realizzato sulla base delle Norme di Attuazione date dal Piano di Assetto Idrogeologico del fiume Arno e del D.P.G.R. 53/R 25/11/2011, partendo da un supporto conoscitivo comprendente i rilievi di qualsiasi natura ed ente e le conoscenze storiche sul territorio in esame. Le risultanze, per l'area osservata, hanno evidenziato una pericolosità molto elevata I4. Gli interventi edilizi ammessi in tali aree sono quelli di cui all'articolo 2 della L.R. 21/2012, come riportati nella tabella B allegata all'articolo 17 delle NTA del RUC e nel punto 5 dell'articolo 15 delle stesse norme del RUC. La legge regionale di riferimento non prevede la possibilità di concedere deroghe di alcun genere.

Per quanto sopra si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione presentata.

**Vincoli**

Paesaggistico Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare	<table border="1"> <tr><td><input type="checkbox"/></td></tr> </table>	<input type="checkbox"/>	<table border="1"> <tr> <td></td> <td>I/G</td> </tr> <tr> <td>Pericolosità Idraulica</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Pericolosità Geologica</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Cassa di espansione</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Pericolosità PAI</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		I/G	Pericolosità Idraulica	<input type="checkbox"/>	Pericolosità Geologica	<input type="checkbox"/>	Cassa di espansione	<input type="checkbox"/>	Pericolosità PAI	<input type="checkbox"/>	<table border="1"> <tr> <td></td> <td>Scheda</td> </tr> <tr> <td>Aree protette PTCP</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Aree fragili PTCP</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Edifici di pregio</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Edifici storico-testim.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Invariante Strutturale</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		Scheda	Aree protette PTCP	<input type="checkbox"/>	Aree fragili PTCP	<input type="checkbox"/>	Edifici di pregio	<input type="checkbox"/>	Edifici storico-testim.	<input type="checkbox"/>	Invariante Strutturale	<input type="checkbox"/>								
<input type="checkbox"/>																																		
<input type="checkbox"/>																																		
<input type="checkbox"/>																																		
<input type="checkbox"/>																																		
<input type="checkbox"/>																																		
<input type="checkbox"/>																																		
<input type="checkbox"/>																																		
<input type="checkbox"/>																																		
<input type="checkbox"/>																																		
	I/G																																	
Pericolosità Idraulica	<input type="checkbox"/>																																	
Pericolosità Geologica	<input type="checkbox"/>																																	
Cassa di espansione	<input type="checkbox"/>																																	
Pericolosità PAI	<input type="checkbox"/>																																	
	Scheda																																	
Aree protette PTCP	<input type="checkbox"/>																																	
Aree fragili PTCP	<input type="checkbox"/>																																	
Edifici di pregio	<input type="checkbox"/>																																	
Edifici storico-testim.	<input type="checkbox"/>																																	
Invariante Strutturale	<input type="checkbox"/>																																	

**Effetti vincoli e invarianti**



**Identificazione**

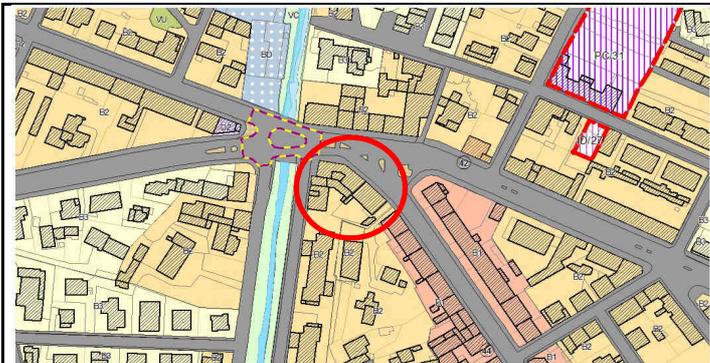
Rif. Tabelle proposte cittadini

UTOE	6	Indirizzo	Viale della Repubblica	TOSS	<input type="checkbox"/>
Tavola	CP-07 / AU-11	Foglio	79	TAP	<input type="checkbox"/>
Località	Capoluogo	P.Ile	190	TCON	<input type="checkbox"/>

**scemi grafici**

estratto RUC

estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

Tessuti residenziali compatti B2 - Art. 68 NTA  
Carta della periodizzazione CP07

Segnalazione di errore nella carta della periodizzazione a riguardo del fabbricato sopra indicato. Viene richiesta la correzione del quadro conoscitivo.

**Sintesi Tecnica**

L'osservazione riguarda un errore sulla tavola CP-07 del quadro conoscitivo dovuto presumibilmente ad una non corretta lettura dello stato dei luoghi. Si procederà alla correzione con la variazione del retino grafico di individuazione relativo alla costruzione dei primi anni '60.

Per quanto sopra riportato si propone di **ACCOGLIERE** l'osservazione presentata.

**Vincoli**

Paesaggistico Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare	<table border="1"> <tr><td> </td></tr> </table>											I/G Pericolosità Idraulica Pericolosità Geologica Cassa di espansione Pericolosità PAI	<table border="1"> <tr><td> </td><td> </td></tr> </table>																					Scheda Aree protette PTCP Aree fragili PTCP Edifici di pregio Edifici storico-testim. Invariante Strutturale	<table border="1"> <tr><td> </td><td> </td></tr> </table>																				

**Effetti vincoli e invarianti**



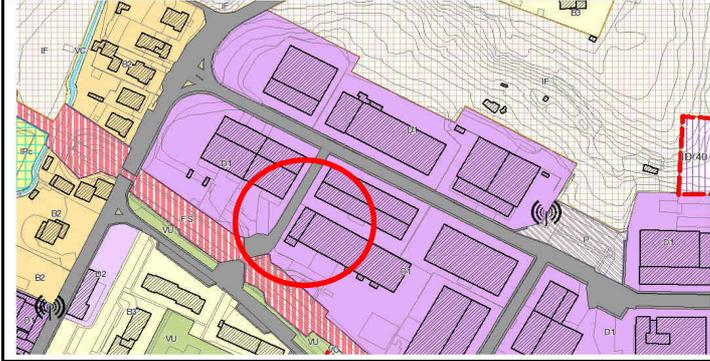
**Identificazione**

Rif. Tabelle proposte cittadini

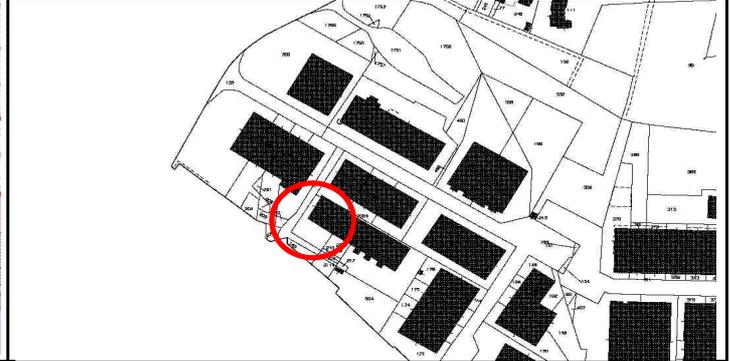
UTOE	6	Indirizzo	Via delle Fornaci, 26	TOSS	<input type="checkbox"/>
Tavola	AU/12	Foglio	74	TAP	<input type="checkbox"/>
Località	Capoluogo	P.Ile	117	TCON	<input type="checkbox"/>

**scemi grafici**

estratto RUC



estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

Aree per la Produzione di Beni D1 - Art.71 NTA

Richiesta di consentire il frazionamento con aumento di unità immobiliare residenziale per le abitazioni già esistenti.

**Sintesi Tecnica**

La norma a cui fa riferimento l'osservazione riguarda l'articolo 71 delle NTA e nello specifico quelle aree a destinazione industriale-artigianale ove sono presenti una serie di edifici adibiti alla produzione. In particolare l'area dei "Ponti" nata nei primi anni '80 in luogo delle storiche Fornaci Brunori, è frutto di due lottizzazioni che prevedevano la realizzazione di capannoni artigianali con annessi uffici e l'abitazione del proprietario o del custode. Nel tempo, soprattutto a causa dell'avvento dei condoni edilizi, si sono consolidate nell'area una serie di abitazioni in luogo degli originari uffici. Ciò non toglie che in via ordinaria questo comune non ha mai ammesso e tantomeno autorizzato destinazioni abitative al di fuori della normativa dettata dalle norme di lottizzazione. Con l'approvazione del RUC decade la norma presente nel PRG e in base all'art. 71 comma 5 lettera a. delle NTA del RUC, saranno ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e legittimo, fino alla RER2 nei limiti dettati dalle stesse NTA del RUC. Si propone pertanto di ACCOGLIERE l'osservazione presentata in quanto la richiesta è una riaffermazione di quanto già normato.

**Vincoli**

Paesaggistico Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare	<table border="1"> <tr><td> </td></tr> </table>										I/G Pericolosità Idraulica Pericolosità Geologica Cassa di espansione Pericolosità PAI	<table border="1"> <tr><td> </td><td> </td></tr> </table>																					Scheda Aree protette PTCP Aree fragili PTCP Edifici di pregio Edifici storico-testim. Invariante Strutturale	<table border="1"> <tr><td> </td><td> </td></tr> </table>																				

**Effetti vincoli e invarianti**



**Identificazione**

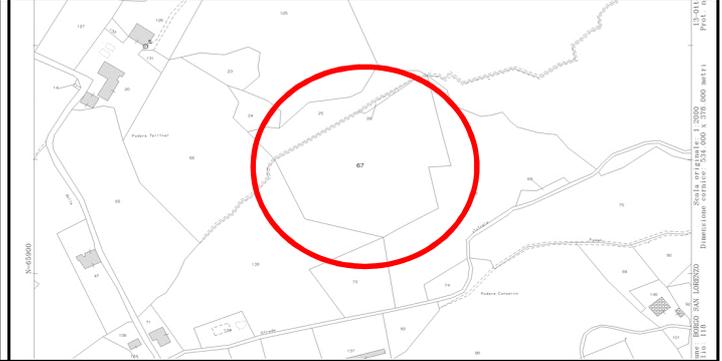
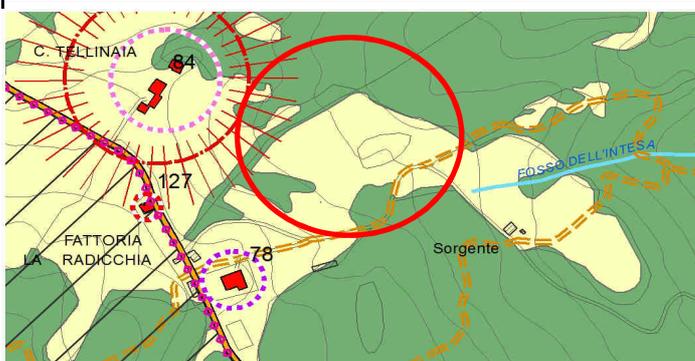
Rif. Tabelle proposte cittadini

UTOE	<input type="text" value="8"/>	Indirizzo	<input type="text"/>	TOSS	<input type="checkbox"/>
Tavola	<input type="text" value="TA/08"/>	Foglio	<input type="text" value="118"/>	TAP	<input type="checkbox"/>
Località	<input type="text" value="Tassaia"/>	P.Ile	<input type="text" value="67-68-69-73"/>	TCON	<input type="checkbox"/>

**scemi grafici**

estratto RUC

estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

Area Agricola - Art.59 NTA

*Viene richiesto di normare un'ampia area di proprietà a scopi turistici-ricettivi ove poter realizzare strutture tipo Bungalow, un edificio di uso comune, una piscina, un maneggio con stalli coperti per cavalli e infrastrutture per parcheggio ospiti oltre alla possibilità di allargamento della viabilità vicinale di servizio. Alcune strutture esistenti, tra le quali la villa, saranno recuperate a scopo funzionale con il centro turistico suddetto.*

**Sintesi Tecnica**

L'area individuata e richiesta come "area agricola a specializzazione turistico-ricettiva" ricade, nel RUC adottato, nel Territorio Aperto in area agricola soggetta a vincolo paesaggistico in virtù del D.M. 28/11/2007. La richiesta prevede la realizzazione di nuove strutture a carattere ricettivo seppur in presenza di un cospicuo numero di edifici insistenti nella stessa proprietà. In base agli obiettivi e alle prescrizioni date dal PIT e riprese dalla legge regionale 65/2014, inerenti alle limitazioni al consumo di suolo in territorio aperto, prima di poter concedere nuove realizzazioni risulta necessario verificare la possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente. Si evidenzia anche che il Piano Strutturale approvato non prevede la possibilità, per l'UTOE di appartenenza (n. 8), di realizzare nuovi interventi in quanto il dimensionamento previsto per nuove realizzazioni a destinazione ricettiva, risulta uguale a zero. E' invece presente un dimensionamento adibito al recupero del patrimonio edilizio esistente, a carattere residenziale, pari a 6000 mq di SUL. Pertanto, non essendo previsto per l'UTOE di appartenenza uno specifico dimensionamento Turistico ricettivo, l'osservazione potrebbe essere accolta solo in un ambito di contestuale variante al Piano Strutturale che preveda un dimensionamento di tipo turistico-ricettivo, previa valutazione di compatibilità con il PIT regionale. Al momento non risulta fattibile tale tipo di variante. Per quanto sopra esposto si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione presentata.

**Vincoli**

Paesaggistico <input checked="" type="checkbox"/> X Idrogeologico <input checked="" type="checkbox"/> X SIC-SIR <input type="checkbox"/> Area boscata <input type="checkbox"/> Prot. Storico/Amb. <input type="checkbox"/> Fuoco <input type="checkbox"/> Cimiteriale <input type="checkbox"/> Siti da bonificare <input type="checkbox"/>	I/G Pericolosità Idraulica <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Pericolosità Geologica <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Cassa di espansione <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Pericolosità PAI <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Scheda Aree protette PTCP <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Aree fragili PTCP <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Edifici di pregio <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Edifici storico-testim. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Aree Sensibili Fond. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
---	--	---

**Effetti vincoli e invariati**



I vincoli presenti non risultano incidenti in merito alla richiesta se non in sede di valutazione di inserimento di nuove strutture nel contesto dei luoghi.

**Identificazione**

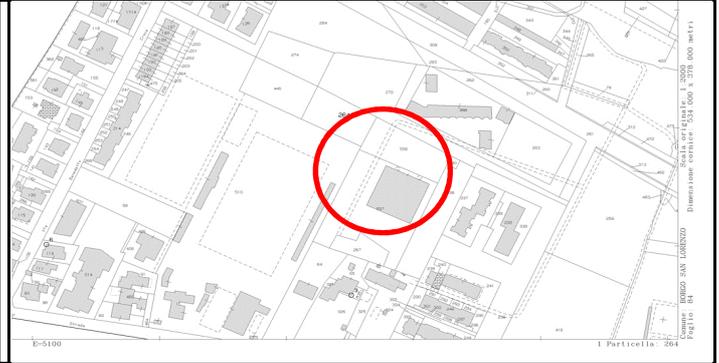
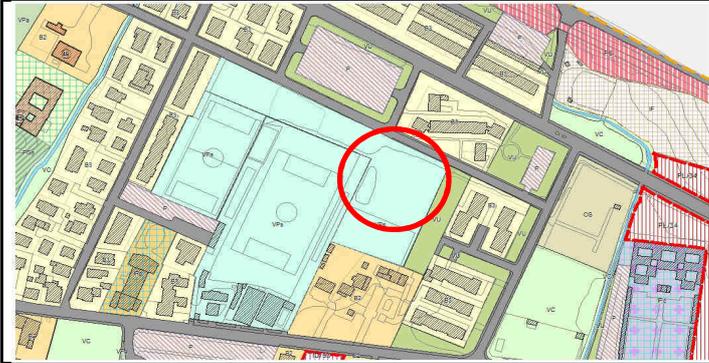
Rif. Tabelle proposte cittadini

UTOE	6	Indirizzo	Via Picasso - Via Calamandrei	TOSS	
Tavola	AU/15	Foglio	84	TAP	
Località	Capoluogo	P.Ile	258	TCON	

**scemi grafici**

estratto RUC

estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

Aree per verde urbano VU - Art.43 NTA

*Richiesta di adibire un'area adottata con destinazione a verde urbano, a verde pubblico sportivo in quanto adiacente all'area sportiva Romanelli ed in particolare a quella ove sono stati realizzati i nuovi campi da tennis, consentendo la possibilità di realizzare un accesso da via Nenni ove ubicare i sottoservizi funzionali alla nuova struttura sportiva.*

**Sintesi Tecnica**

All'osservazione è allegata una nota redatta dal Tennis Club ove vengono espone problematiche legate alla realizzazione dei sottoservizi ed in particolare della fognatura. Il progetto a suo tempo approvato prevedeva che gli stessi fossero realizzati nell'ambito dell'area sportiva. Non risultano previsti collegamenti di accesso da via Nenni, mentre risulta in planimetria il collegamento pedonale con via Caiani. Nell'attuale fase di approvazione non risulta sostenibile una nuova previsione dell'area limitrofa, di proprietà privata, a verde pubblico sportivo. Tale appezzamento risulta, tra l'altro, oggetto di osservazione da parte dei proprietari (vedi oss. n. 114) e ancor prima, oggetto di proposta di avviso pubblico (n. 54). Con entrambe le istanze viene richiesta la sua trasformazione in area edificabile.

L'attuale destinazione a verde urbano, di fatto non preclude la possibilità di istituire una servitù di attraversamento ove siano sostenibili le motivazioni di pubblico interesse.

Si ritiene pertanto di dover confermare la destinazione attribuita in sede di adozione proponendo di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione presentata.

**Vincoli**

Paesaggistico Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> </table>																					I/G Pericolosità Idraulica Pericolosità Geologica Cassa di espansione Pericolosità PAI	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> </table>																					Scheda Aree protette PTCP Aree fragili PTCP Edifici di pregio Edifici storico-testim. Invariante Strutturale	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> </table>																				

**Effetti vincoli e invarianti**





Servizio Tecnico

U.O. Servizi a territorio e imprese

**OSSERVAZIONI AL 1° REGOLAMENTO URBANISTICO**

OSS. N. 244

Proponente: Osservazione d'ufficio n. 3

Deliberata con atto della Giunta Comunale n. 54 del 30-07-2014

**Sintesi Tecnica**

- punto 1: Area destinata al nuovo polo scolastico e aree ad essa collegate- schede di trasformazione nn. 28, 35, 51, 52: in merito alle previsioni oggetto di osservazione ed in particolare a quanto contenuto nelle schede nn. 28 e 35 che individuano le aree ove è prevista la realizzazione del nuovo polo scolastico elementare, comprensivo delle strutture accessorie e delle infrastrutture viarie si precisa che la modifica della previsione risulta fattibile sulla base delle motivazioni esplicitate ma che, al momento, si ritiene non opportuna in relazione ad una conseguente – dovuta - riadozione del Regolamento urbanistico a motivo delle modifiche che ne deriverebbero anche per le aree circostanti e per l'infrastruttura viaria prevista. In relazione a ciò si propone di confermare la previsione adottata e conseguentemente le schede di trasformazione nn. 28, 35, 51 e 52.

- punto 2: Area sud di P.za M. L. King- schede di trasformazione nn. 55a e 55b: Le suddette schede si formano a seguito dell'approvazione dell'emendamento n. 2 alla delibera consiliare n. 31 del 09/04/2014, con la quale viene adottato il Regolamento Urbanistico. In origine la proposta da adottare prevedeva un'unica scheda - n. 55 - che comprendeva entrambe le aree destinandole a polo fieristico. Con l'emendamento approvato viene ripristinata esattamente la previsione contenuta nel vigente PRG, assegnando alla 55° una SUL di mq 2300 (da rettificare a 2500mq. per errore materiale – vedi Oss. 133) e alla 55b una SUL di mq. 800. L'osservazione evidenzia come la zona si contraddistingua per la concentrazione di servizi a carattere amministrativo e socio-sanitario e per la sua vicinanza al nucleo centrale del capoluogo e all'area fieristica, con cui è collegata tramite la passerella pedonale sul torrente Le Cale, e sia naturalmente vocata a finalità di servizio collettivo e/o funzionali a quelle sopra citate. Per tali motivi, in luogo delle realizzazioni edilizie previste, si ritiene appropriato e coerente assegnare all'area identificata nella scheda di trasformazione n. 55b un credito edilizio di 800 mq. di SUL da utilizzare su un'area di atterraggio allo scopo identificata nel RUC con cessione dell'area al comune per la realizzazione di un futuro parcheggio. Si evidenzia peraltro la presenza di un elettrodotto che attraversa l'appezzamento di terreno oggetto di trasformazione che costituirebbe notevole ostacolo all'edificabilità di tale area. Si allega Scheda di trasformazione n.55b, opportunamente modificata, che sostituisce l'attuale.

Relativamente alla previsione di cui alla scheda 55a, in considerazione delle motivazioni esposte, si ritiene di suddividerla in due parti: 55a/1 e 55a/2, assegnando alla prima un credito edilizio di 1100mq. di SUL da utilizzare su un'area di atterraggio allo scopo identificata nel RUC, con cessione dell'area al comune per la realizzazione di funzioni di pubblica utilità, come parcheggi, verde pubblico, ecc. e alla seconda una la SUL, residua della scheda originaria, pari a mq. 1400 con destinazione "Di Servizio" come indicato all'articolo 9 comma 2 lettera g delle NTA del RUC. Si allegano le Schede di trasformazione nn.55b/1 e 55b/2 che sostituiscono l'attuale n. 55/b.



## COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

Provincia di Firenze

- punto 3: Viabilità area sud v.le Giovanni XXIII°: il punto oggetto di osservazione è contenuto, con lo stesso argomento, anche nelle osservazioni nn. 55 e 198. Viene sostanzialmente messa in discussione la previsione di una viabilità posta ai margini dell'area urbanizzata che conduce verso il fiume e attraversando il torrente Le Cale, con la sua arginatura, si congiunge a via Caduti di Montelungo. Detta previsione è stata inserita con lo scopo di decongestionare l'area produttiva-residenziale presente a valle del v.le Giovanni XXIII che attualmente, avendo un'unica uscita da via Sacco e Vanzetti, crea problemi di viabilità soprattutto nella zona intorno al così detto "Ponterosso", via Marconi, c.so Matteotti e via degli Argini, "caricando" in modo eccessivo la direttrice del viale fino a via Gobetti. Si ritiene che lo smistamento previsto si ottenga realizzando il proseguimento di via Bachelet verso via di Ripa e via Gobetti, risolvendo sostanzialmente tale problematica. In aggiunta a tale soluzione si inserisce la previsione dello snellimento del traffico veicolare sulla direttrice del viale Giovanni XXIII a seguito dell'adeguamento della sede stradale, previsto nell'ambito del progetto di rigenerazione urbana dell'area della Soterna, con interventi che vanno dal viale della Resistenza fino allo svincolo con la strada provinciale 97. Uno stralcio del tratto viario in oggetto avrebbe inoltre lo scopo di salvaguardare una realizzazione – "I bastioni di Borgo" effettuata a metà dell'800 dai Lorena - che per i cittadini, da sempre, costituisce luogo di socializzazione, di relax e di utilizzo del tempo libero ( tiro alla rulla, gioco delle bocce, footing ...), oltre che fungere da raccordo con i tratti est-ovest delle piste ciclopedonali che si dipartono proprio all'incrocio tra questi ed il ponte sulla Sieve. Si evidenzia poi anche il consistente impatto di natura ambientale dovuto alla necessaria realizzazione della rampa di raccordo tra la quota del bastione e via Caduti di Montelungo e le problematiche derivanti dalla realizzazione di una consistente parte di tale viabilità sulla recente arginatura realizzata per porre in sicurezza idraulica la zona. Per e con tali motivazioni si propone lo stralcio del tratto di viabilità prevista a sud dell'area "Coop-Poste", comprensiva dell'attraversamento viario del torrente Le Cale. Si allega estratto della tavola AU14 opportunamente modificata a seguito di tale proposta di stralcio.

Per le motivazioni sopra riportate si propone di **ACCOGLIERE PERZIALMENTE** l'osservazione secondo le specifiche sopra indicate.

**Identificazione**

Rif. Tabelle proposte cittadini

UTOE	III	Indirizzo	Via Don Dino Margheri	TOSS	
Tavola	AU/06	Foglio	45	TAP	41
Località	Luco M.Ilo	P.Ile	344-517-677	TCON	

**scemi grafici**

estratto RUC

estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

Area di Trasformazione Art. 86 NTA - Scheda PC-03  
SUL 200 mq. H max 7,00

Viene evidenziato come rispetto alla previsione di PRG, dichiarata compatibile dal PS, sia stata ridotta del 50% la capacità edificatoria con assegnazione di un credito edilizio di 200 mq di SUL da "spendere" su area di atterraggio adiacente di cui viene messa in discussione la destinazione urbanistica assegnata. Viene chiesta un'area edificabile con potenzialità edificatoria pari ad 800 mq. di SUL con realizzazione di 15 posti auto pubblici.

**Sintesi Tecnica**

La richiesta risultava già presentata come contributo alla formazione del Regolamento Urbanistico e non inserita nel RUC adottato a seguito dell'esame in commissione urbanistica, mentre veniva individuata come area portatrice di credito edilizio, previa demolizione del fabbricato esistente. Con l'adozione la zona veniva inserita all'interno dell'area urbanizzata e oggi in considerazione dell'avvenuta cessazione dell'attività agricola svolta, si ritiene corretto procedere al "trascinamento" dell'intervento previsto nel vigente PRG, come per gli altri casi analoghi, mediante la modifica della scheda di trasformazione che preveda una consistenza realizzativa di 400 mq. di SUL a carattere residenziale/produttivo (come da richiesta inoltrata con domanda di Avviso Pubblico), da realizzare previa demolizione o recupero del fabbricato esistente e di un parcheggio antistante la viabilità comunale per almeno 8 posti auto, con Permesso di Costruire Convenzionato. Si propone con e per le motivazioni esposte di **accogliere parzialmente** l'osservazione proposta secondo le modalità indicate.

**Vincoli**

Paesaggistico	
Idrogeologico	
SIC-SIR	
Area boscata	
Prot. Storico/Amb.	
Fuoco	
Cimiteriale	
Siti da bonificare	

	I/G	
Pericolosità Idraulica	1	
Pericolosità Geologica	2	
Cassa di espansione		
Pericolosità PAI		

	Scheda	
Aree protette PTCP		
Aree fragili PTCP		
Edifici di pregio		
Edifici storico-testim.		
Invariante Strutturale		

**Effetti vincoli e invarianti**





Servizio Tecnico

U.O. Servizi a Territorio e Imprese

**OSSERVAZIONI AL 1° REGOLAMENTO URBANISTICO**

OSS. N. 227

Proponente: Confesercenti

Presentata il 4/08/2014 prot. n. 13038 a mezzo PEC

**Sintesi Tecnica**

- **osservazione 1:** Le tabelle relative al dimensionamento sono quelle già visionate dalla Regione, sono state opportunamente corrette rispetto agli interventi descritti nelle schede di trasformazione e riportano i dati previsti dalla normativa regionale. Non è prevista un'articolazione riferita alle varie forme di esercizio commerciale ne riguardo alle dimensioni delle strutture di vendita.

Questo comune avendo adottato il RUC ai sensi della L.R. 1/2005 e dovendolo approvare ai sensi dell'art. 231 della L.R. 65/2014, non era assoggettato alle procedure di cui all'art. 17ter della L.R. 1/2005, non avendo pianificato alcuna grande superficie di vendita che altrimenti avrebbe dovuto essere esplicitata nelle previsioni urbanistiche. La disciplina riguardo alle medie strutture in forma aggregata viene regolamentata solo con l'approvazione della L.R 65/2014, mentre nel PIT emerge alla sua adozione che, essendo avvenuta il 2/07/2014, è comunque successiva all'adozione del RUC avvenuta in data 9/04/2014. Tale situazione è stata in tal senso comunque oggetto di chiarimento presso la struttura regionale di settore.

- **osservazione 2:** art. 9 NTA – Nel prendere atto di quanto osservato si precisa che la destinazione a "Quartiere fieristico" di per se presenta duplici aspetti in quanto la destinazione andrebbe stabilita nell'ambito di una specifica previsione urbanistica a seconda della tipologia delle manifestazioni che si intendessero effettuare nell'area individuata. All'art. 9 delle NTA le sottocategorie elencate sono una individuazione a carattere generale che, per l'argomento osservato, indica una prevalenza di attività a carattere commerciale. Considerato che ad oggi non esiste sul territorio comunale un'area a destinazione fieristica, l'applicazione di tale destinazione avverrà solo in presenza di una nuova previsione urbanistica che nel caso dovrà specificarne, nella scheda di trasformazione, la prevalente destinazione d'uso.

Si modifica l'art. 9 per i punti a) ed e) come segue:

a. Residenziale

- Abitazioni ordinarie;
- **Attività ricettive extra-alberghiere compatibili con le caratteristiche della civile abitazione, limitate ad affittacamere, bed & breakfast, casa e appartamenti per vacanza, residenze d'epoca;**

....omissis....

b. Turistico – ricettivo

- Attività ricettive limitate ad alberghi, residenze turistico-alberghiere;
- Ostelli per la gioventù;



## COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

Provincia di Firenze

- ~~Attività ricettive extra-alberghiere compatibili con le caratteristiche della civile abitazione, limitate ad affittacamere;~~
- Case e appartamenti per **ferie vacanze, residenze d'epoca**, residence;
- Attività ricettive limitate a campeggi, villaggi turistici, parchi vacanza, aree di sosta;

- **osservazione 3:** art. 48 NTA – Preso atto che la normativa di riferimento di cui al comma 6 è stata modificata con l'approvazione dell' art. 12, L.R. 28 dicembre 2009, n. 80 si modificano i comma 5 e 6 dell'art. 48 come segue:

5 **n.1 (DPGR 5/R 2007)** Per lo svolgimento delle attività agrituristiche l'ospitalità è svolta in camere, in unità abitative o utilizzando entrambe le soluzioni, nei limiti massimi derivanti dalla principalità dell'attività agricola, come determinato ai sensi dell'art. 7 della L.R. 30/2003 e nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari.

~~6 Per lo svolgimento delle attività agrituristiche è, inoltre, consentito il superamento del limite di ospitalità di 30 posti letto, all'articolo 12 della L.R. 23 giugno 2003 n. 30 "Disciplina delle attività agrituristiche in Toscana" e successive modifiche ed integrazioni, alle condizioni di seguito riportate:~~

~~a) Mediante utilizzazione di unità abitative indipendenti per il recupero di edifici di valore storico, culturale ed ambientale, anche con riferimento a quelli già individuati negli elenchi di cui all'articolo 27;~~

~~b) Purché siano previsti spazi per la sosta dei veicoli degli ospiti nella misura minima di un posto macchina ogni 3 posti letto, con riferimento alla capacità ricettiva totale dell'azienda agrituristica, realizzati con caratteristiche e modalità che consentano l'integrazione con l'ambiente circostante.~~

- **osservazione 4:** art. 60 NTA – Si procede ad integrare il comma 4 dell'articolo 60 come segue:

4. In questi edifici è inoltre ammessa la funzione commerciale, limitatamente ad attività di ristorazione e/o somministrazione aperte al pubblico, a condizione che **questa risulti a carattere accessorio rispetto all'attività ricettiva e** sia verificata la presenza di una dotazione di parcheggi pertinenziali pari a quanto stabilito dall'art. 62, comma 3, punto 2 d) delle presenti NtA.

- **osservazione 5:** art. 62 NTA – Per quanto attiene le deroghe nel centro storico vedasi le controdeduzioni all'osservazione n. 229 ove è stata recepita per quanto attiene gli esercizi di vicinato. Mentre per quanto riguarda la deroga per le attività di cui al comma 5 dell'articolo 62, essendo nuovi interventi, ristrutturazioni urbanistiche o ampliamenti e non strutture esistenti, non è sostenibile l'applicazione di una deroga.

- **osservazione 6** art. 72 NTA – Non si comprende appieno il carattere dell'osservazione allorché l'articolo 72 conferma la destinazione commerciale e ammette quella direzionale, di servizio e pubblico o di interesse pubblico, le analoghe destinazioni che di fatto erano già ammesse dal vigente PRG all'art. 22 delle NTA. L'inserimento delle grandi strutture di vendita è di fatto escluso in quanto non comprese in specifica previsione come disciplinato all'articolo 99 della L.R. 65/2014.

- **osservazione 7:** art. 73 NTA – Vale la stessa precisazione di cui all'osservazione n. 4 che nel caso risulta espressa in una percentuale massima di superficie pari al 30%, ritenuta congrua in sede di adozione e confermata.

- **osservazioni 8-9:** Le osservazioni riguardano interventi di trasformazione soggetti a preventivo piano attuativo da approvare in sede di Consiglio Comunale. Sarà in questa fase che potranno essere determinate e approvate le eventuali superfici da destinare a negozi di vicinato valutando a seconda dell'opportunità e



## COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

Provincia di Firenze

dell'ubicazione. La scelta è ovviamente applicabile a tutte le previsioni soggette a piano attuativo preventivo.

- **osservazione 10:** La previsione urbanistica a cui si riferisce l'osservazione risulta di complessa articolazione tenendo presente la globalità degli interventi in essa previsti, che vanno dall'edificazione di un'area commerciale, ad una stazione di servizio carburanti, all'ampliamento del cimitero ed alla realizzazione del terminal bus.

L'ubicazione del terminal è dovuta al reperimento di un'area che fosse marginale all'abitato mentre la previsione dell'impianto carburanti risulta essere il completamento del piano, redatto al momento dello spostamento di tutti gli impianti dal nucleo centrale del paese, che prevedeva tale area sul lato est del capoluogo. Con esso si compie il completamento della rete che al momento risulta tutta sbilanciata verso il lato ovest. Discorso analogo si può fare per l'area commerciale prevista che consentirà l'insediamento di servizi, di natura commerciale o di altro genere, ad uso dei residenti di questa parte del paese che di fatto ne risulta quasi del tutto priva.

- **osservazioni 11-12:** In merito alle presenti osservazioni si ribadisce quanto indicato nella seconda parte dell'osservazione n. 1, precisando che comunque gli interventi sono stati oggetto di valutazione ambientale strategica (VAS) riportata nelle schede di cui all'allegato RA3 del RUC adottato.

- **osservazione 13:** Si ribadisce quanto detto per le precedenti osservazioni in merito alla valutazione e si precisa che le schede sono state correttamente riportate nelle tabelle di dimensionamento, ove in precedenza non risultavano, a seguito delle modifiche apportate in sede di adozione con l'accoglimento di un emendamento da parte del Consiglio Comunale che ne ha modificato la destinazione e la consistenza.

### **Proposta Tecnica:**

In merito alle osservazioni suddette si propone quanto segue:

Osservazione n. 3: si **ACCOGLIE** per e con le motivazioni illustrate nella sintesi tecnica modificando e/o integrando gli elaborati come sopra individuati.

Osservazioni nn. 2 – 4 – 5: si **ACCOLGONO PARZIALMENTE** per e con le motivazioni illustrate nella sintesi tecnica modificando e/o integrando gli elaborati come sopra individuati.

Osservazioni nn. 1 – 6 – 7 – 8 - 9 – 10 – 11 - 12 – 13: si **RESPINGONO** per e con le motivazioni illustrate nella sintesi tecnica.

**Identificazione**

Rif. Tabelle proposte cittadini

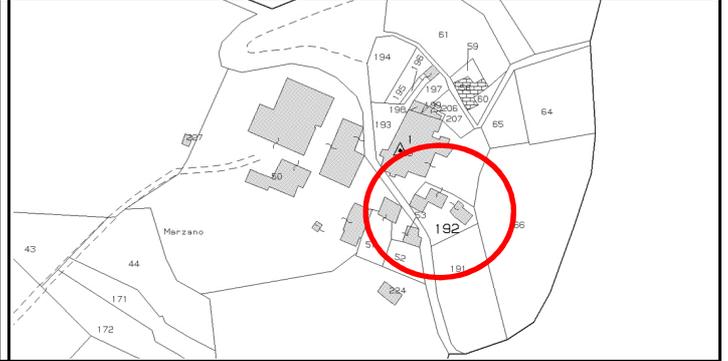
UTOE	<input type="text" value="3"/>	Indirizzo	<input type="text" value="Loc. Grezzano, 109/A"/>	TOSS	<input type="checkbox"/>
Tavola	<input type="text" value="TA/01"/>	Foglio	<input type="text" value="38"/>	TAP	<input type="checkbox"/>
Località	<input type="text" value="Marzano"/>	P.Ile	<input type="text" value="192"/>	TCON	<input type="checkbox"/>

**Schema grafici**

estratto RUC



estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

Area Agricola "E" - art. 59 NTA: interventi atti a perseguire il mantenimento dell'attività agricola

Viene richiesto un ampliamento di circa 50 mq. dell'abitazione attuale per realizzare un appartamento di circa 100 mq.

**Sintesi Tecnica**

Si evidenzia come già in altra osservazione (n. 229) viene trattato l'argomento delle addizioni volumetriche e, qualora l'osservazione venga accolta, sarà consentito nei limiti del 20% ed a particolari condizioni per gli edifici a carattere residenziale. La richiesta inoltrata presuppone la concessione di una categoria d'intervento che per le dimensioni sarebbe riconducibile non ad una "addizione volumetrica" in quanto oltre i limiti sopra riportati. Per quanto sopra si propone di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione secondo i criteri, i limiti e l'articolazione proposta nell'osservazione n.229.

**Vincoli**

Paesaggistico Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Pericolosità Idraulica Pericolosità Geologica Cassa di espansione Pericolosità PAI	I/G <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Aree protette PTCP Aree fragili PTCP Edifici di pregio Edifici storico-testim. Invariante Strutturale	Scheda <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
---	---	---	--	---	---

**Effetti vincoli e invarianti**





Servizio Tecnico

U.O. Servizi a territorio e imprese

**OSSERVAZIONI AL 1° REGOLAMENTO URBANISTICO**

OSS. N. 229

Proponente: Consulta Interprofessionale

Presentata il 05/08/2014

prot. n. 13066 a mezzo PEC

**Sintesi Tecnica quinta**

- punto 1 : Art. 4 NTA – La categoria di intervento attribuita agli edifici oggetto di schedatura risulta essere parte integrante delle NTA ed ha natura prescrittiva. Non risulta possibile la modifica richiesta senza che ciò costituisca variante urbanistica.

- punto 2: Art. 8 NTA – Il lotto di pertinenza come individuato a punto a. dell'articolo ribadisce ed "amplia" già di per se il concetto di relazione con l'edificio o il complesso edilizio di riferimento. In particolare il 2° comma dell'articolo ammette a far parte del lotto anche porzioni "ubicate nelle immediate vicinanze" e funzionalmente correlate. Da ciò la necessità di indicare dei limiti che, soprattutto in aree urbanizzate, abbiano dimensioni contenute. Ne deriva il mantenimento integrale della norma.

- punto 3: Art. 15 NTA – Gli interventi consentiti nel citato articolo 15 delle norme risultano derivare pedissequamente dalla normativa regionale di riferimento, art. 2 della L.R. 21/2012, per cui in ottemperanza alle disposizioni legislative risulta impossibile normare, negli strumenti comunali, in maniera più ampia rispetto al disposto sovraordinato.

I due invasi a monte dei torrenti S. Giovanni e Bosso sono indicazioni progettuali tendenti alla riduzione del rischio idraulico che dimostrano una possibile soluzione progettuale. Studi approfonditi dovranno essere eseguiti ai fini dell'approvazione di ogni progetto preposto a tale scopo che potranno individuare soluzioni diverse e/o più consone all'ottenimento di tale risultato.

- punto 4: Art. 18 NTA – La definizione riportata al punto 5 dell'art. 18 NTA viene come di seguito modificata: *"Nel caso che l'area di perforazione per usi domestici ricada in zona soggetta a vincolo idrogeologico, questo deve essere assolto mediante le procedure previste dalla vigente regolamentazione deve essere richiesta specifica autorizzazione al comune."*

- punti 5 e 6 : Art. 18 c. 6-7-8-9-10 NTA - Le norme richiamate riferite alla tutela delle risorse idriche, definite ridondanti, essendo di natura non strettamente edilizia ma di applicabilità ad essa connessa, contribuiscono ad agevolare la comprensione della norma da parte dei cittadini e sottopongono ai tecnici addetti ai lavori un immediato richiamo ad adempimenti e verifiche del caso. Si ritiene pertanto giustificato il mantenimento dei commi indicati.

- punto 7: Art. 25 NTA – Non risulta possibile identificare gli elementi detrattori né per caratteristiche né per natura poiché questi possono essere mutevoli in relazione al contesto paesaggistico di riferimento. In linea generale si farà riferimento alle indicazioni date nelle schede di "ambito" del PIT avente valenza di



## COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

Provincia di Firenze

piano paesaggistico. Non si ritiene sostenibile una valutazione costi/benefici a riguardo degli elementi detrattori.

- punto 8: Art. 26 NTA – Si integra il comma 1 dell’articolo come segue:

1. Ai fini della tutela delle risorse paesistiche, la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili devono attenersi, oltre alle norme generali e procedurali derivanti dalla disciplina di settore, ai seguenti criteri:

- Gli impianti fotovoltaici a terra non sono ammessi in tutto il territorio comunale;
- Gli impianti fotovoltaici sulle coperture di edifici esistenti sono ammessi purché installati in misura proporzionale all’utenza, con modalità complanare (in caso di coperture a falda), ovvero con la realizzazione di parapetti o schermature nel caso di coperture piane;
- Sono inoltre ammessi gli impianti solari termici solo per la produzione di acqua calda in misura proporzionale all’utenza e non per alimentare l’impianto di riscaldamento, salvo che siano del tipo integrato nella copertura oppure con la realizzazione di parapetti o schermature nel caso di coperture piane;
- E’ ammessa la copertura con elementi fotovoltaici di pensiline, tettoie ed altri manufatti accessori anche del tipo compreso nei c.d. “manufatti leggeri” normati da apposito regolamento.

- punto 9: Art. 27 NTA – Risulta implicito nel titolo dell’articolo che l’applicazione è relativa agli interventi eseguiti su quanto soggetto a tutela.

- punto 10: Art. 28 NTA – Si prende atto e si provvede all’esatta numerazione dei comma.

- punto 11: Art. 29 NTA – rimanda ai contenuti relativi all’art. 54.

- punto 12: Art. 32 NTA - Si prende atto confermando l’articolato delle norme adottate.

- punto 13-14: Art. 33 NTA - Si conferma integralmente l’articolo adottato.

- punto 15: art. 48 c. 1 NTA – La modifica non può essere accolta per come formulata in quanto le “attività compatibili con l’ambiente rurale” sono di fatto già state normate al successivo art. 49 delle NTA.

- punto 16: art. 48 c. 4 NTA – La norma ricalca fedelmente quella riportata all’art. 81 della L.R. 65/2014 ed è sottinteso che riguarda le nuove costruzioni e non il preesistente alla data indicata.

- punto 17: art. 48 c. 5 NTA – Trattasi di evidente errore di scrittura da correggere.

- punto 18: art. 49 c.3 NTA – Si intendono le opere che impattano “con rilevanza” l’ambiente e valutabili solo attraverso un inquadramento paesaggistico nell’ambito del contesto di riferimento. Si conferma la dizione adottata.

- punto 19: art. 49 c. 4 NTA – la richiesta non risulta accoglibile in quanto nel territorio rurale i così detti “punti di ristoro” sono prerogativa legata alle attività agrituristiche o comunque connessa alla conduzione agricola come indicato sul piano strutturale (art. 10 e norma di salvaguardia art. 41). Aggiungerli alle attività compatibili di fatto sottrae la funzione che si è voluto riservare alle aziende agricole quale incentivo all’attività da esse svolta.



## COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

Provincia di Firenze

- punti 20- 21: art. 50 c. 2-3-4 NTA – L'art. 50 delle norme, alla luce di quanto osservato e sulla base della nuova disciplina di cui al Capo III della L.R. 65/2014 viene così modificato:

### Art. 50. Costruzione di nuovi edifici rurali

1. La costruzione di nuovi edifici rurali è disciplinata dalla Legge Regionale **10 novembre 2014 n. 65** → ~~gennaio 2005, n. 1~~, e dal relativo Regolamento di Attuazione, ed è soggetta all'approvazione del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale **di cui all'art. 74** ~~al comma 4, punto a) del medesimo articolo~~ previo impegno, da parte dell'imprenditore agricolo, a non modificare la destinazione d'uso dei nuovi edifici rurali ad uso abitativo per almeno venti anni dalla loro ultimazione.

2. Gli annessi costruiti in base alle presenti Norme non potranno mutare destinazione d'uso. ~~e dovranno essere rimossi al termine della validità del P.A.P.M.A.A., tranne che non si dia luogo ad una proroga dello stesso.~~

~~3. La convenzione relativa al P.A.P.M.A.A. dovrà prevedere l'esplicito impegno alla rimozione degli annessi ed al ripristino del fondo di pertinenza al momento della scadenza di cui sopra.~~

**4 3** Le nuove costruzioni rurali dovranno risultare coerenti con i principi insediativi e con i canoni estetici e funzionali della tradizione locale e rispettare opportuni vincoli localizzativi e volumetrici; dovranno essere prioritariamente utilizzate le posizioni riparate e non dominanti.

**4.** La costruzione di nuovi edifici a scopo abitativo è consentita **previa dimostrazione che l'edificio è necessario alle proprie esigenze, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola. La superficie massima ammissibile di ogni unità abitativa sarà di 110 mq di superficie utile dei vani abitabili estendibile fino ad un massimo di mq. 150 in presenza di nucleo familiare o degli addetti a tempo indeterminato superiore a 5 componenti. La superficie accessoria abitativa non potrà essere superiore a quella utile e non potrà essere adibita a garage se posta al piano interrato.**

- punto 22: artt. 51-52 NTA – Premesso che l'art. 51 sarà rivisto per il fatto che tratta un argomento che non risulta più presente nella normativa regionale di cui al Titolo III della L.R. 65/2014, si conferma la dizione espressa al comma 2 dell'art. 52 che indica una generica situazione possibile senza sancire alcuna irregolarità specifica.

- punto 23: art. 52 c.3 NTA – La limitazione vuole essere un freno alla suddivisione delle proprietà con creazione di tanti piccoli appezzamenti che ingenerano degli agglomerati con alta densità di manufatti che compromettono la percezione visiva del paesaggio, mentre le realtà consolidate non presupponevano la creazione di tale situazione. Le aree di pertinenza alle abitazioni risultano regolamentate da apposito articolo oltre alla possibilità di avvalersi del "regolamento dei manufatti leggeri" di cui alla Delibera Consiglio Comunale n. 46 del 19.5.2011.

- punto 24: art. 54 c.2 NTA – Si rimanda a quanto specificato al punto 16 che tratta lo stesso argomento.

- punti 25-26-27: art. 54 c.3-4-5 NTA – A seguito di quanto osservato l'art. 54, sotto riportato, si integra come segue:

### Art. 54. Interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente

#### 1. Edifici con destinazione d'uso agricola





## COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

Provincia di Firenze

Per gli edifici con destinazione d'uso agricola sono ammessi, senza mutazione della destinazione d'uso, tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente come disciplinati dalla **L.R. 65/2014 ~~1/2005~~** e successive modifiche.

### 2. Modifica di destinazione d'uso di edifici agricoli

Gli edifici non più necessari per l'attività agricola, con esclusione degli annessi con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007, data di entrata in vigore delle norme di cui al Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005 (DPGR 5/R/2007) potranno cambiare destinazione d'uso; restano ferme le eventuali limitazioni esplicitamente previste e normate dalle Schede di rilevazione del patrimonio edilizio esistente di cui agli artt. 27, 28 e 29 delle presenti norme.

### 3. Edifici con destinazione d'uso non agricola

Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla categoria della Ristrutturazione edilizia RER1, ovvero comprensiva di demolizione con fedele ricostruzione.

Interventi di ristrutturazione edilizia RER2, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica ovvero addizioni volumetriche sono ammessi solo ove esplicitamente previsti e normati dalle Schede di rilevazione del patrimonio edilizio esistente di cui agli artt. 27, 28 e 29 delle presenti norme, ovvero dalle Schede di trasformazione di cui all'art. 86 delle presenti Norme.

E' sempre ammessa la demolizione e ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza di volumi secondari, anche con modifica della loro destinazione originaria, secondo le specifiche di cui all'art. 8, comma d) delle presenti Norme, e purché si produca un significativo riordino architettonico dell'insieme.

**Sono altresì ammessi interventi pertinenziali di ampliamento, nei limiti del 20% della consistenza esistente alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, come indicati all'art. 135 comma 2 lettera e) della L.R. 65/2014, a condizione che:**

- l'edificio oggetto di ampliamento pertinenziale sia di tipo residenziale, già adibito ad uso abitativo alla data del 9 aprile 2014, data di adozione del RUC;
- il volume pertinenziale aggiuntivo non determini aumento di unità immobiliari;
- il volume pertinenziale aggiuntivo non determini una SUL maggiore di 150 mq per unità immobiliare;
- l'unità immobiliare non sia stata oggetto di ampliamento successivamente al 28.12.1999, data di approvazione del previgente PRG o ai sensi della L.R. 24/2009;
- l'edificio non sia ricompreso tra quelli tutelati o di pregio o di valore storico di cui all'allegato "SE" del RUC e non vincolati ai sensi del Titolo I del D.Lgs. 42/2004;
- il volume pertinenziale aggiuntivo riguardi un edificio unifamiliare esteso da terra a tetto;
- il volume pertinenziale aggiuntivo riguardi un edificio bifamiliare la cui superficie utile lorda non sia superiore a 250 metri quadrati.

**E' ammessa la realizzazione di volumi interrati a carattere accessorio, per i soli edifici di tipo residenziale, già adibiti ad uso abitativo alla data del 9 aprile 2014 data di adozione del RUC, nei limiti dell'area di sedime del fabbricato come definita nell'allegato A del Regolamento Regionale 11 Novembre 2013, n. 64/R, purché di altezza interna netta inferiore a mt. 2,40. Qualora il piano interrato presenti un lato scoperto, dovuto al naturale andamento del terreno, non potrà avere aperture esterne di larghezza superiore a mt. 1,20.**

### 4. Frazionamenti

In tutto il Territorio Rurale le nuove unità immobiliari residenziali, derivanti da interventi di frazionamento e/o cambio di destinazione d'uso, non potranno avere dimensioni inferiori a 60 mq di SULA (Superficie Utile Lorda Abitabile). Tale limite dimensionale può essere derogato solo nel caso che un'unica unità abitativa occupi un intero edificio. **In caso di frazionamento, solo la prima unità derivata potrà avere una superficie non inferiore a 40 mq di SUL e purché l'unità originaria resti di SUL non inferiore a 60 mq.**

### 5. Ruderi

Gli edifici in cui sono avvenuti crolli di consistente entità possono essere oggetto di interventi di ricostruzione, **purché le parti esistenti fuori terra siano prevalenti rispetto all'insieme ed** a condizione che sia



## COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

Provincia di Firenze

verificata la sostenibilità ambientale degli interventi, con particolare riferimento alla loro accessibilità. La ricostruzione dovrà avvenire sul sedime originario, ricomponendo la sagoma dell'edificio dedotta dalle parti ancora esistenti, purché prevalenti rispetto all'insieme, o da documentazione relativa all'oggetto che consenta di ricostruire con oggettività la consistenza preesistente, o da ricostruzione aerofotogrammetrica. Le parti originali dei ruderi ancora presenti dovranno, ove possibile, essere mantenute.

In caso di ruderi di complessi edilizi il cui recupero determini la realizzazione di oltre 2 unità immobiliari a carattere abitativo potrà avvenire esclusivamente mediante **Permesso edilizio convenzionato riguardante l'intero complesso**. ~~la formazione di un piano di recupero che interessi l'intero complesso.~~

**E' ammessa la ricostruzione di ruderi che per ragioni di sicurezza per la pubblica incolumità siano stati demoliti e per i quali sia stata redatta e depositata in comune una perizia tecnica giurata nella quale sia attestata in maniera inconfutabile la consistenza e le caratteristiche dell'edificio. La ricostruzione dovrà avvenire comunque entro e non oltre 10 anni dalla data di deposito in comune della perizia.**

punto 28: art. 55 NTA – Quanto richiesto risulta già presente nell'art. 90 per cui si provvederà alla integrazione al comma 2 dell'art. 55, oltre che all'art. 89, anche dell'art. 90.

Punto 29: art. 56 NTA – Non si ravvisa contrasto con la normativa di tutela della percentuale delle aree minime permeabili che con la norma viene ampliata e non sussiste la necessità di derogare a quanto indicato al punto 3c in quanto già in esso si ammette la realizzazione con "materiali compositi a base di inerti locali".

A riguardo della realizzazione di locali interrati, e volumi tecnici si rimanda ai precedenti punti 25-26 e 27.

Punto 30: art. 57 NTA – Le piscine non possono essere considerate opere di arredo tanto che la L.R. 65/14 le inserisce tra le "trasformazioni urbanistiche" soggette a permesso di costruire (lettera m) art. 134).

Punto 31: art. 58 NTA – Si prende atto e si integra l'articolo come segue:

### Art. 58. Aree boscate

1. Sono le porzioni del territorio non urbanizzato caratterizzate dalla presenza di bosco, come definito dall'art. 3 della L.R. 39/2000 (Legge forestale della toscana).
2. Sono rappresentate negli elaborati cartografici in scala 1:10.000, elaborato TA.
3. Nelle aree di cui al presente articolo si persegue il mantenimento e l'incentivazione delle attività ~~legate alla silvicoltura~~ **agro-silvo-pastorali**, come strumento insostituibile di presidio e gestione del territorio.
4. Nelle aree di cui al presente titolo non sono ammessi i seguenti interventi:
  - a. La realizzazione degli annessi agricoli reversibili di cui all'art. 52 delle presenti NtA, fatti salvi quelli dedicati alla castagnicoltura;
  - b. L'installazione di serre fisse, stagionali e temporanee;
  - c. La realizzazione di nuove strade, ad eccezione della viabilità forestale di servizio alla silvicoltura **e dell'adeguamento alla viabilità vicinale secondo le modalità previste al precedente articolo 33**, ovvero volta alla prevenzione degli incendi boschivi;
  - d. La realizzazione di impianti ed installazioni che comportino modifiche significative alla dotazione boschiva.
5. Sugli edifici esistenti nelle aree di cui al presente articolo, oltre agli interventi disciplinati dalla Legge Regionale **3 gennaio 2005, n. 1, 10 novembre 2014 n.65**, sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 54 delle presenti Norme.



## COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

Provincia di Firenze

Punto 32: art. 62 NTA – L'osservazione in merito alle aree da destinare a parcheggi pertinenziali si reputa in parte da accogliere, in particolare per la sezione riferita alla monetizzazione nei casi di impossibilità di reperimento di tali spazi anche di carattere alternativo. Si reputa invece non accoglibile la richiesta di estendere la deroga a tutte le zone B. L'articolo sarà pertanto integrato come segue:

### 1. Posti auto pertinenziali alla residenza

- a. Per tutti gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, con destinazione residenziale, dovranno essere garantiti parcheggi pertinenziali nella seguente misura:
  - 1 mq di parcheggio ogni 3 mq di SULA, con almeno un posto auto effettivo per ogni alloggio;
  - Una quota non inferiore al 40% dei suddetti parcheggi dovrà essere costituita da posti auto scoperti;
- b. Per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia con creazione di nuove unità immobiliari o cambio di destinazione d'uso a carattere residenziale, dovrà essere garantito almeno n. 1 posto auto per ogni nuovo alloggio realizzato, che potrà essere reperito anche in area esterna al resede dell'edificio interessato purché ad esso prossima, previa sottoscrizione di specifico atto d'obbligo che stabilisca il vincolo di pertinenzialità tra la rimessa e l'unità immobiliare cui è destinata.

Nei Centri e Tessuti storici di cui ai successivi artt. 66 e 67, qualora sia dimostrata l'impossibilità di localizzare la quantità minima di posti auto richiesta a compensazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale eventualmente non reperite, l'Amministrazione comunale dovrà disporre adeguate forme di monetizzazione.

- c. ~~Nei Centri e Nuclei storici di cui al successivo art. 66 le norme di cui al punto precedente potranno essere derogate qualora condizioni oggettive ne impediscano l'applicazione.~~

### 2. Dotazione di parcheggi per attività di produzione di beni

- a. Per tutti gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, o di ampliamento con destinazione produttiva (produzione di beni), dovranno essere garantiti parcheggi pertinenziali nella seguente misura:
  - 1) 1 mq di parcheggio per ogni 4,00 mq di SULP.

### 3. Dotazione di parcheggi per attività commerciali

- a. Per tutti gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di ampliamento o di ristrutturazione edilizia con creazione di nuove unità immobiliari con destinazione commerciale, dovranno essere garantiti parcheggi pertinenziali nella seguente misura:
  - 1) Parcheggi per la sosta stanziale, all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura di 1 metro quadrato per ogni 3 metri quadrati di SULP; per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la sosta stanziale possono essere individuati, previa valutazione della mobilità nell'area interessata, anche su aree pubbliche attigue, ad esclusione delle carreggiate stradali.
  - 2) Parcheggi per la sosta di relazione, all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso, nella misura di seguito individuata per ciascuna tipologia di struttura di vendita:



## COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

Provincia di Firenze

- a) Per gli esercizi di vicinato 1 mq per ogni mq di superficie di vendita e/o di somministrazione; tale previsione non è obbligatoria **per il patrimonio edilizio esistente** nei centri e nuclei storici (zone A) e nei tessuti storici (zone B1). La predetta misura minima può essere ridotta con lo specifico strumento urbanistico attuativo in caso di riqualificazione ambientale, sociale, architettonica, di aree interessate dall'operatività di Programmi integrati per la rivitalizzazione della rete distributiva di cui all'articolo 7 del regolamento di attuazione della legge regionale 17 maggio 1999, n. 28 e del successivo regolamento di attuazione della legge regionale 7 febbraio 2005, n. 28.  
.....omissis

Punto 33: art. 63 NTA - Il collettamento dei reflui ed il fabbisogno idrico è regolamentato dall'art. 82 del regolamento edilizio e ulteriormente precisato agli artt. 89 e 90 delle NTA adottate.

Punto 34: art. 64 NTA – Si procede alla rimozione del rifiuto di cui al comma 1 dell'articolo 64; non risulta ammissibile l'estensione delle autorimesse nel territorio aperto in quanto in contrasto con i dettami del PIT riguardo al consumo di suolo e con i principi adottati per la redazione del R.U.

Punto 35: Art. 65bis NTA – L'art. 65bis delle NTA viene così modificato:

### **Art. 65bis Dimensioni minime delle unità immobiliari residenziali**

1. In tutto il territorio urbanizzato le nuove unità immobiliari residenziali, derivanti da interventi di nuova costruzione, ~~frazionamento~~ e/o cambio di destinazione d'uso, non potranno avere dimensioni inferiori a 50 mq di SULA (Superficie Utile Lorda Abitabile).
2. **In caso di frazionamento una unità derivata potrà avere una superficie inferiore ai 50 mq di SUL, ma comunque non minore di 40 mq., purché le altre unità abbiano superfici non inferiori a 50 mq di SUL**

Si procede alla correzione dell'art. 65 dell'indice

Non risultano accoglibili le restanti parti del punto osservato.

Punto 36: art. 66NTA – In base ai contenuti osservati si riconferma quanto già riportato nelle NTA mentre si procede alle modifiche normative intervenute a seguito dell'approvazione della L.R. 65/2014. L'articolo viene così modificato:

### **Art. 66. Centri storici A**

1. I centri storici comprendono le parti edificate del sistema insediativo di più antico impianto, caratterizzate da un'articolazione omogenea, dalla presenza di edifici e complessi di valore storico, architettonico o ambientale e da spazi pubblici di relazione.
2. Sono rappresentati negli elaborati cartografici in scala 1:2.000, elaborato AU.
3. I centri storici sono classificati zone A ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
4. Nelle aree di cui al presente articolo, ogni attività che comporti modifiche allo stato esteriore dei luoghi è soggetta **alla presentazione di una relazione integrativa che qualifichi il valore degli immobili e documenti, anche attraverso riproduzioni fotografiche, fotoinserimento o rendering, gli elementi tipologici, formali e strutturali, dimostrando, ai sensi dell'art. 138 della L.R. 65/2014, la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.** **ad**



## COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

Provincia di Firenze

~~atto di assenso preventivo, secondo le procedure di cui alla vigente legislazione in materia (art. 79, comma 4, punto d) della L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni).~~

5. Per gli edifici di valore storico-architettonico, e per quelli soggetti a particolari disposizioni compresi in dette zone sono state redatte le Schede degli Edifici tutelati, di pregio e di valore storico, elaborato SE, comprendenti le prescrizioni e le eventuali limitazioni agli interventi di trasformazione di cui ai commi successivi.
6. Destinazioni d'uso
  - a. Per gli edifici compresi nelle aree di cui al presente titolo è consentita l'introduzione o la permanenza di tutte le destinazioni d'uso di cui all'articolo 9 delle presenti norme, ad esclusione delle funzioni sotto specificate:
    - Attività industriali;
    - Commerciale: commercio al dettaglio con medie strutture di vendita, commercio al dettaglio con grandi strutture di vendita
    - Commercio all'ingrosso e depositi;
    - Agricole e funzioni connesse ai sensi di legge, ad eccezione dell'attività agrituristica;
  - b. Le attività artigianali saranno ammesse purché siano non inquinanti, conformi al Piano di Classificazione acustica, e non generino concentrazione di traffico veicolare;
  - c. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso in funzione residenziale di locali posti al Piano Terreno.
7. Interventi sul patrimonio edilizio esistente
  - a. Sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio esistente fino alla ristrutturazione edilizia RER1.
  - b. La demolizione di volumi secondari esistenti nelle aree di pertinenza è sempre ammessa; la loro ricostruzione, nella consistenza pari alle porzioni esistenti e legittime alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, potrà avvenire soltanto qualora si produca un riaccorpamento con volumi principali esistenti, ovvero un sensibile riordino degli spazi pertinenziali con un incremento delle aree scoperte e permeabili.
  - c. Gli edifici con uno o due piani fuori terra e sottotetto potranno rialzare quest'ultimo, se già legittimamente utilizzato per abitazione, per renderlo abitabile, fino ad ottenere una altezza media interna non superiore a m. 2,70.

punto 37: art. 67 NTA – Poiché la pianificazione è orientata al mantenimento dei fondi ai piani terra delle aree ricomprese nel tessuto storico dell'edificato, limitando al massimo i cambi di destinazione d'uso a civile abitazione, non è opportuno concedere deroghe che, al contrario, agevolerebbero tale modifica.

La tutela dei tessuti storici nelle loro caratteristiche peculiari, architettoniche, storiche e ambientali, esclude di per se l'attribuzione di addizioni volumetriche che in ogni caso comporterebbero una modifica di tali valori. Come per il precedente articolo si procede all'aggiornamento derivante dalla modifica normativa di cui alla L.R. 65/2014 per la parte di cui al comma 3 come di seguito riportato:

....omissis

3. I tessuti storici sono classificati zone B ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Nelle aree di cui al presente articolo, ogni attività che comporti modifiche allo stato esteriore dei luoghi è soggetta alla **presentazione di una relazione integrativa che qualifichi il valore degli immobili e documenti, anche attraverso riproduzioni fotografiche, fotoinserimento o rendering, gli elementi tipologici, formali e strutturali, dimostrando, ai sensi dell'art. 138 della L.R. 65/2014, la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.** ~~ad atto di assenso preventivo, secondo le procedure di cui alla vigente legislazione in materia (art.79, comma 4, punto d) della L.R. 1/2005 e successive modifiche e integrazioni).~~

Omissis....





## COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

Provincia di Firenze

Punto 38: art.68 NTA – Si procede alla correzione del riferimento all'art. 10 in luogo dell'art. 9 che è quello corretto.

Punto 39: art.69 NTA – Si procede alla correzione della sigla riferita agli elaborati grafici da CA ad AU e a quella del riferimento all'art. 10 in luogo dell'art. 9. Si procede ad integrare il comma 6 lettera c. come segue:

....omissis

c. Sono altresì ammesse addizioni volumetriche, nei limiti del 20% della consistenza esistente alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, con i criteri di cui all'art. 8 delle presenti Norme. ~~ad eccezione degli edifici realizzati dopo il 28.12.1999, data di approvazione del previgente PRG.~~

Per gli edifici realizzati dopo il 28.12.1999, data di approvazione del previgente PRG, sono ammesse addizioni volumetriche, nei limiti del 10% della consistenza esistente alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, purché:

1. non sia ampliata l'area di sedime dell'edificio come definita nell'allegato A del Regolamento regionale 11 Novembre 2013, n. 64/R;
2. Non venga superata l'altezza massima del fabbricato prevista nella previsione urbanistica del PRG approvato in data 28.12.1999, salvo una tolleranza del 2% non costituente modifica della sagoma;
3. L'addizione non determini la realizzazione di nuove unità immobiliari;
4. Siano corrisposti i contributi dovuti ai sensi del Titolo VII, capo I, della L.R. 65/2014.

Punto 40: art. 70 NTA – Si inserisce nel titolo dell'articolo la sigla B4 in analogia con i precedenti articoli e la stessa operazione si compie comunque per tutti gli articoli rappresentati con sigla su gli elaborati grafici.

Si procede alla correzione del riferimento all'art. 10 in luogo dell'art. 9 che è quello corretto.

Come per il precedente articolo si integra il comma 5 lettera c. come segue:

c. Sono altresì ammesse addizioni volumetriche, nei limiti del 20% della consistenza esistente alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, con i criteri di cui all'art. 8 delle presenti Norme. ~~ad eccezione degli edifici realizzati dopo il 28.12.1999, data di approvazione del previgente PRG.~~

Per gli edifici realizzati dopo il 28.12.1999, data di approvazione del previgente PRG, sono ammesse addizioni volumetriche, nei limiti del 10% della consistenza esistente alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, purché:

1. non sia ampliata l'area di sedime dell'edificio come definita nell'allegato A del Regolamento regionale 11 Novembre 2013, n. 64/R;
2. Non venga superata l'altezza massima del fabbricato prevista nella previsione urbanistica del PRG approvato in data 28.12.1999, salvo una tolleranza del 2% non costituente modifica della sagoma;
3. L'addizione non determini la realizzazione di nuove unità immobiliari;
4. Siano corrisposti i contributi dovuti ai sensi del Titolo VII della L.R. 65/2014.

Punto 41: art. 71 NTA - Si procede all'implementazione delle sigle come detto nell'articolo precedente ed alla correzione dell'articolo di rimando (dal 10 al 9). A riguardo dell'addizione volumetrica risulta già chiara



## COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

Provincia di Firenze

la norma relativa alla situazione urbanistica esistente e legittima e pertanto non appare necessaria un'ulteriore specifica. Per le destinazioni d'uso ammesse il comma 4 si integra come segue:

#### 4. Destinazioni d'uso

Oltre alla permanenza delle destinazioni d'uso esistenti, è ammesso il cambio di destinazione d'uso per le seguenti categorie di cui all'art. 10 9:

- a. Industriale ed artigianale punto 2.2 b.;
- b. Commercio all'ingrosso e depositi;
- c. Di servizio;
- d. Pubblico o di interesse pubblico;
- e. È ammessa la destinazione residenziale per quegli edifici che al 28.12.1999, data di approvazione del previgente PRG, non avessero realizzato l'unità abitativa legittimamente prevista dagli strumenti di pianificazione vigenti o che la realizzino ai fini abitativi del proprietario o a scopo di guardiania. La realizzazione sarà limitata ad un'unità abitativa di dimensioni massime di 110,00 mq di SUL e dovrà essere legata da vincolo di pertinenzialità all'unità immobiliare di riferimento, mediante atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato a termini di legge. Non è ammessa la destinazione residenziale per le unità derivate da frazionamenti successivi alla realizzazione dell'edificio, riscontrabili dagli atti autorizzativi comunali.

È inoltre consentita l'esposizione e/o vendita al dettaglio dei beni di produzione propria e/o di prodotti strettamente connessi all'attività produttiva in essere, all'interno dei locali di produzione e in locali a questi adiacenti; in tal caso, la porzione di superficie destinata alla vendita non potrà essere di dimensioni superiori al 20 % della superficie produttiva dell'azienda e rispetto a tale porzione dovrà essere garantito lo standard di posti auto di cui all'art. 62, comma 3.

Punto 42: art. 72 NTA - Si procede all'implementazione delle sigle come detto al punto 40 ed alla correzione dell'articolo di rimando (dal 10 al 9), nonché all'esatta elencazione dei commi.

Per le destinazioni d'uso ammesse il comma 4 si integra come segue:

#### 4. Destinazioni d'uso

Oltre alla permanenza delle destinazioni d'uso esistenti, è ammesso il cambio di destinazione d'uso per le seguenti categorie di cui all'art. 10 9:

- a. Direzionale
- b. Commerciale
- c. Di servizio
- d. Pubblico o di interesse pubblico
- e. è ammessa la destinazione residenziale per quegli edifici che al 28.12.1999, data di approvazione del previgente PRG, non avessero realizzato l'unità abitativa legittimamente prevista dagli strumenti di pianificazione vigenti o che la realizzino ai fini abitativi del proprietario o a scopo di guardiania. La realizzazione sarà limitata ad un'unità abitativa di dimensioni massime di 110,00 mq di SUL e dovrà essere legata da vincolo di pertinenzialità all'unità immobiliare di riferimento, mediante atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato a termini di legge. Non è ammessa la destinazione residenziale per le unità derivate da frazionamenti successivi alla realizzazione dell'edificio, riscontrabili dagli atti autorizzativi comunali.

#### 5. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Omissis.....



## COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

Provincia di Firenze

Punto 43: art. 73 NTA - Si procede alla implementazione delle sigle come detto al punto 40 ed alla correzione dell'articolo di rimando (dal 10 al 9) oltre a correggere il rimando indicato al comma 3 lettera c. come segue:

### 3. Destinazioni d'uso

Oltre alla permanenza delle destinazioni d'uso esistenti, è ammesso il cambio di destinazione d'uso per le seguenti categorie di cui all'art. **10 9**:

- a. Di servizio;
- b. Pubblico o di interesse pubblico;
- c. È inoltre ammessa la funzione commerciale, limitatamente ad attività di ristorazione e/o somministrazione che non superino il 30% della Sulp complessiva e a condizione che sia verificata la presenza di una dotazione aggiuntiva di parcheggi pertinenziali pari a quanto stabilito dall'art. **78, comma 3, punto 7), 62, comma 3, lettera d)** delle presenti NtA.

Punto 44: art. 75 NTA - L'agibilità degli immobili è regolamentata dall'articolo 150 della L.R. 65/2014 che per altro ammette, a determinate condizioni, anche l'agibilità per singole unità immobiliari ma sempre e comunque ad avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione.

Punto 45: artt. 74 – 78 NTA - Si procede all'implementazione delle sigle come detto al punto 40.

Punto 46: art. 76 NTA – Le perimetrazioni delle aree urbanizzate sono già state oggetto di revisione in base all'accoglimento delle osservazioni della Regione (n. 70) e della Provincia (n. 45) in base ad i criteri di cui agli artt. 4 e 224 della L.R. 65/2014. I cosiddetti nuclei abitati citati in osservazione saranno oggetto di esame ed eventuale inserimento come "nuclei rurali" ai sensi degli artt. 64 e 65 della stessa legge regionale nel prossimo Piano Strutturale. Si specifica infine che il P.S. non graficizzava i limiti dell'abitato ma, casomai indicava i limiti massimi della possibile espansione.

Punto 47: art. 77 NTA - Si procede all'implementazione delle sigle come detto al punto 40.

Il comma 3. dell'articolo a riguardo delle destinazioni d'uso viene integrato come di seguito:

3. Nelle aree di cui al presente titolo, **oltre alla permanenza delle destinazioni d'uso esistenti**, sono ammesse destinazioni a verde ed attività agricole, anche con forme legate al part time, all'autoconsumo, alla socialità ed al tempo libero, ovvero attività all'aperto complementari alla residenza. **E' ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenza purché siano applicate e verificate le misure per la sostenibilità delle trasformazioni di cui al Capo III delle NTA.**

Punto 48: art.80 NTA – Come già detto al precedente punto 44 l'agibilità viene rilasciata secondo la normativa di cui all'art. 150 della L.R. 65/2014 a cui risulta congruo l'art. 80 delle NTA.

Punto 49: art. 81 NTA – L'articolo rispetta esattamente quanto specificato nella norma regionale di cui all'art. 108 della L.R. 65/2014.

Punto 50: art. 86 NTA – nelle aree soggette a nuove interventi, in presenza di edifici preesistenti che dovranno essere demoliti per attuare la previsione o che in caso di Piano di recupero possono essere riutilizzati, la normativa vigente, recepita all'art. 7 delle NTA prevede la possibilità di eseguire opere fino alla categoria della ristrutturazione edilizia conservativa. Interventi aggiuntivi contrasterebbero di fatto con la previsione urbanistica.

La perdita di efficacia delle previsioni, specificata nell'articolo 95 della L.R. 65/2014 e riportata all'articolo 2 delle NTA, indicata nei cinque anni dall'approvazione del R.U., comporterà che il residuo della quantità edificatoria torni nella disponibilità pianificatoria del comune.



## COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

Provincia di Firenze

Punti 51-52-53-54: artt. 87, 88, 89 e 90 NTA – Nel prendere atto di quanto osservato si conferma la validità dell'allegato A del regolamento edilizio che sarà comunque oggetto di aggiornamento e nel contempo si confermano gli articoli adottati che correttamente richiamano le specifiche normative di settore, i regolamenti o i disciplinari degli enti o aziende preposte all'erogazione dei servizi.

Punto 55: art.92 NTA – La norma è applicabile per tutti gli interventi di trasformazione che prevedano la realizzazione di opere di urbanizzazione.

Punto 56: art. 93 NTA – Il comma 2. dell'articolo si corregge come segue:

2. Il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione garantisce che il soddisfacimento del fabbisogno energetico sia conseguito facendo ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, **salvo impedimenti di natura tecnica o economica**, provvedendo alla realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utile alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia. Gli interventi dovranno essere comunque realizzati in coerenza con quanto previsto dalla normativa di settore e con le eventuali specifiche previste nel Regolamento Edilizio.

Si mantiene inalterata la restante parte dell'articolo, mentre per l'aggiornamento dell'allegato A del R.E., già specificato al punto 51 anche relativamente ad incentivi di natura economica ed edilizia, sarà oggetto di separato atto indipendentemente dall'approvazione del Regolamento urbanistico.

Punto 57: art.94 NTA – Si conferma l'articolo per le stesse motivazioni di cui al punto 51.

Punto 58: La considerazione riportata a riguardo dei comparti "cassati" non risulta supportata da argomentazioni di carattere pianificatorio ma di mera opportunità. Si ricorda che il RUC ha validità quinquennale e che i trascinati operati in ambito di piano strutturale permangono fino a modifica dello stesso.

Punto 59: A riguardo della nota generale relativa all'adeguamento dei parametri urbanistici ed edilizi al nuovo Regolamento Regionale 11 novembre 2013, n. 64/R, si precisa che tale adeguamento avviene in questa fase di approvazione del RUC congiuntamente a quello relativo al Regolamento Edilizio.

Punto 60: Si prende atto di quanto trattato a carattere di argomenti generali riferiti al RUC adottato nello spirito di un contributo finalizzato al miglioramento dello strumento pianificatorio, in merito ad alcuni argomenti "significati" si specifica quanto segue:

- *area Soterna e rigenerazione urbana*: Il comune di Borgo San Lorenzo è stato inserito in un ambito di studio progettuale portato avanti da ANCI Toscana in accordo con la Regione ed in tal senso l'area di studio indicata dal comune risulta proprio quella della Soterna. A seguito dello studio progettuale il comune, ai sensi dell'art. 125 della L.R. 65/2014, potrà successivamente procedere all'individuazione dell'area sul RUC.

- *rischio idraulico*: le considerazioni riportate nell'osservato non aggiungono dati oggettivi tali da mettere in dubbio la validità degli studi svolti dal tecnico incaricato presentati in sede di conferenza dei servizi con il Genio Civile e l'Autorità di Bacino. In tale sede saranno riportate le considerazioni emerse dalle osservazioni sottoponendole al parere dei tecnici di settore per l'approvazione definitiva dello studio con le eventuali modifiche eventualmente necessarie. Gli studi specifici che saranno realizzati allo scopo della riduzione del rischio, come prevede la normativa vigente, determineranno l'esatta consistenza delle opere di mitigazione ed i costi da sostenere. Ciò sarà oggetto di successive procedure di incarico sulla base delle decisioni dell'Amministrazione Comunale che stabilirà tempi e priorità di intervento.



- *viabilità*: A riguardo della viabilità di scorrimento o di collegamento con i comuni limitrofi si evidenzia che tale argomento dovrà essere oggetto del Piano Strutturale Intercomunale per la cui redazione si stanno adoperando i comuni dell'Unione in base alla L.R. 65/2014, facendo parte dei contenuti oggetto di trattazione da parte di tale strumento mentre, la viabilità comunale è oggetto di specifiche osservazioni che saranno successivamente controdedotte. La proposta di regolamentazione della viabilità in ingresso e uscita della zona ovest del Capoluogo dovrà essere oggetto di uno studio di dettaglio o essere ricompresa in un ambito di studio generale sulla mobilità.

- *parcheggi e rete ciclabile*: Il RUC prevede già il potenziamento dei parcheggi della stazione ferroviaria mentre è prevista ed in fase di ultimazione la ciclabile in destra Sieve verso San Piero a Sieve. La mobilità alternativa dovrà comunque essere oggetto di studio specifico che diverrà parte integrante del RUC approvato.

- *Cimitero animali d'affezione*: L'amministrazione comunale valuterà l'opportunità della sua realizzazione che potrà essere oggetto di separato provvedimento non essendo necessaria una specifica destinazione urbanistica in tal senso. Potrà comunque essere inserita nelle NTA una regolamentazione generica applicativa della recente normativa regionale in merito.

## **Proposta Tecnica:**

Si premette che la presente proposta attiene a quanto osservato e propone il recepimento o meno di una serie di riferimenti puntuali riferiti al RUC adottato mentre, ove si tratti di semplice espressione di "considerazioni" di carattere generico, queste si assumono a carattere di contributo critico su cui si reputa non necessario controdedurre.

Per una migliore comprensione dell'articolato si è provveduto ad una numerazione in punti degli argomenti osservati indicando per ciascuno di essi il riferimento alla norma o all'argomento in esame.

In merito ai punti suddetti oggetto di osservazione si propone quanto segue:

Punti 4 – 10 – 17 – 20 – 21 – 31 – 38 – 39 – 41 – 42 – 43 – 45 – 47 - 59: si **ACCOLGONO** le osservazioni per e con le motivazioni illustrate nella sintesi tecnica modificando e/o integrando gli elaborati come sopra individuati.

Punti 8 – 25 – 26 – 27 – 28 - 32 – 34 – 35 – 40 - 56: si **ACCOLGONO PARZIALMENTE** le osservazioni per e con le motivazioni illustrate nella sintesi tecnica modificando e/o integrando gli elaborati come sopra individuati.

Punti 1 – 2 – 3 – 5 - 6 – 7 – 9 – 11 - 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 18 – 19 – 22 – 23 – 24 – 29 – 30 – 33 – 36 - 37 – 44 – 46 – 48 – 49 – 50 – 51 – 52 – 53 – 54 – 55 – 57 – 58: si **RESPINGONO** le osservazioni per e con le motivazioni illustrate nella sintesi tecnica.

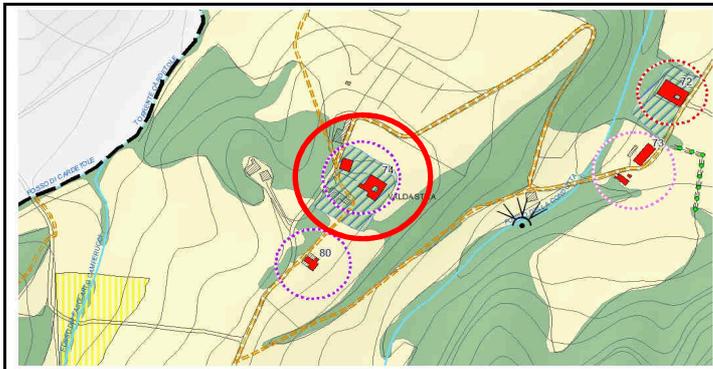
**Identificazione**

Rif. Tabelle proposte cittadini

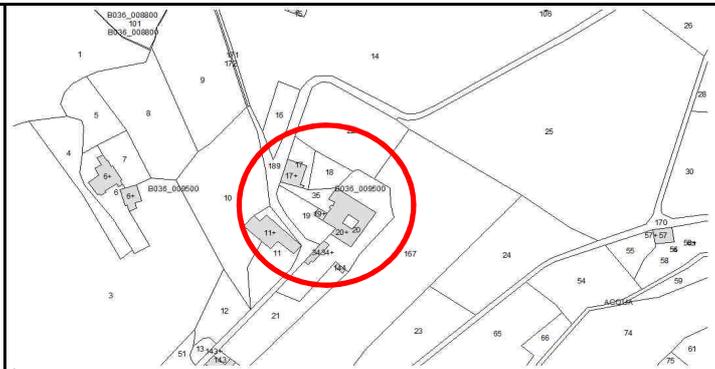
UTOE	<input type="text" value="8"/>	Indirizzo	<input type="text" value="Località Cardetole, 9"/>	<input type="text" value="TOSS"/>	<input type="checkbox"/>
Tavola	<input type="text" value="NTA"/>	Foglio	<input type="text" value="95"/>	<input type="text" value="TAP"/>	<input type="checkbox"/>
Località	<input type="text" value="Cardetole"/>	P.I.e	<input type="text" value="17-19-20-34-144-198"/>	<input type="text" value="TCON"/>	<input type="checkbox"/>

**Schema grafici**

estratto RUC



estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

*Area Agricola - Art. 59 NTA  
 Scheda degli edifici tutelati di pregio e di valore storico testimoniale n. 74*

*Viene richiesto di inserire una serie di annessi nella schedatura di fianco indicata con assegnazione di categoria di intervento RER2 e la REC alla villa e villino.*

**Sintesi Tecnica**

Nel prendere atto di quanto osservato si precisa quanto segue:  
 La categoria di intervento del restauro è stata assegnata quale tutela dei fabbricati indicati dalle particelle 17 e 20 del foglio catastale 95, allo scopo di salvaguardare le caratteristiche architettoniche per le quali risultano identificati come edifici di pregio. La REC non garantisce pienamente tali elementi allorchè consente di "trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente". In merito agli annessi questi non si ritiene debbano far parte della scheda e per questi valgono le norme generali di cui all'art. 54 delle NTA. Per le considerazioni sopra riportate si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione presentata.

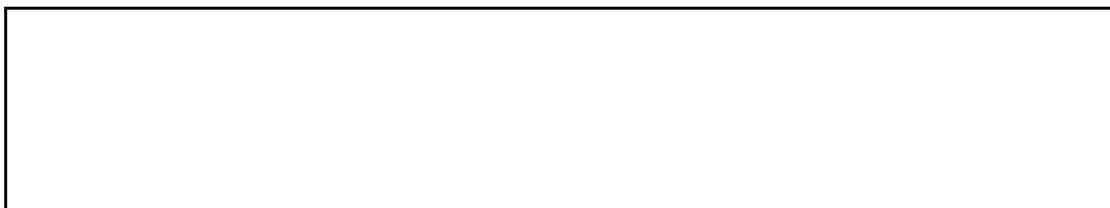
**Vincoli**

Paesaggistico	<input type="checkbox"/>
Idrogeologico	<input type="checkbox"/>
SIC-SIR	<input type="checkbox"/>
Area boscata	<input type="checkbox"/>
Prot. Storico/Amb.	<input type="checkbox"/>
Fuoco	<input type="checkbox"/>
Cimiteriale	<input type="checkbox"/>
Siti da bonificare	<input type="checkbox"/>

	I/G	
Pericolosità Idraulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pericolosità Geologica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cassa di espansione	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pericolosità PAI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Scheda	
Aree protette PTCP	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aree fragili PTCP	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Edifici di pregio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Edifici storico-testim.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Invariante Strutturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Effetti vincoli e invarianti**



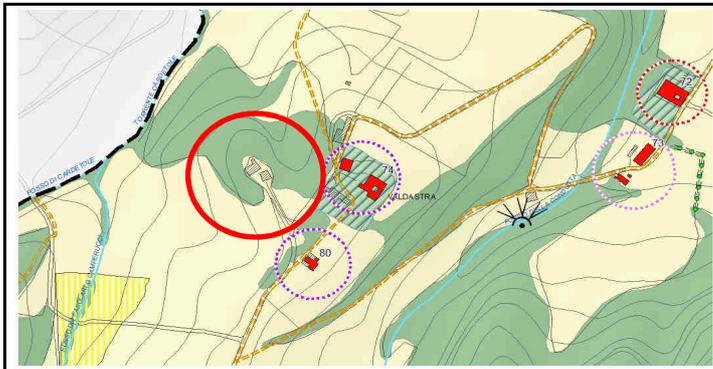
**Identificazione**

Rif. Tabelle proposte cittadini

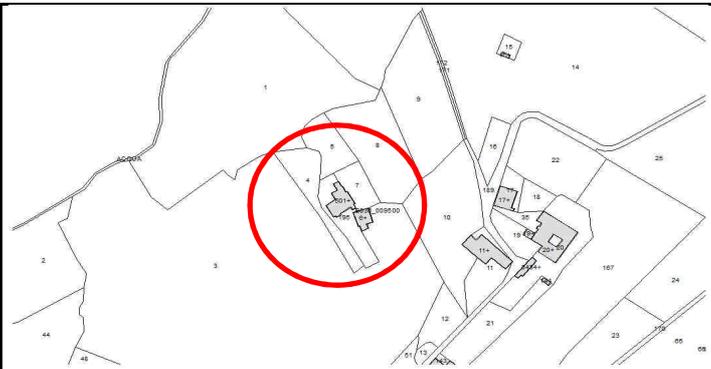
UTOE	NORME/8	Indirizzo	Località Cardetole, 12	TOSS	<input type="checkbox"/>
Tavola	NTA	Foglio	95	TAP	<input type="checkbox"/>
Località	Cardetole	P.lle	195 sub. 500 e 501	TCON	<input type="checkbox"/>

**schemi grafici**

estratto RUC



estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

Area Agricola - Art. 59 NTA

*Viene richiesto di inserire due fabbricati in località Valdastra in una scheda degli edifici tutelati con assegnazione di categorie REC e RER2 in base alle caratteristiche degli stessi.*

**Sintesi Tecnica**

Nel prendere atto di quanto osservato si precisa quanto segue:  
 Da verifica effettuata riguardante la consistenza e le caratteristiche dei fabbricati sopra indicati è risultato che l'edificio contraddistinto dal subalterno n. 500 risulta essere una casa colonica mentre quello di cui al n. 501 è un magazzino di recente realizzazione. Entrambi gli immobili non presentano caratteristiche meritevoli di particolare tutela e potranno essere recuperati utilizzando la categoria di intervento RER1 assegnata a tutti gli edifici presenti in zona agricola.  
 Per le considerazioni sopra riportate si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione presentata.

**Vincoli**

Paesaggistico Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare	<table border="1"> <tr><td><input type="checkbox"/></td></tr> </table>	<input type="checkbox"/>	Pericolosità Idraulica Pericolosità Geologica Cassa di espansione Pericolosità PAI	I/G <table border="1"> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> </table>	<input type="checkbox"/>	Aree protette PTCP Aree fragili PTCP Edifici di pregio Edifici storico-testim. Invariante Strutturale	Scheda <table border="1"> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> </table>	<input type="checkbox"/>																																					
<input type="checkbox"/>																																													
<input type="checkbox"/>																																													
<input type="checkbox"/>																																													
<input type="checkbox"/>																																													
<input type="checkbox"/>																																													
<input type="checkbox"/>																																													
<input type="checkbox"/>																																													
<input type="checkbox"/>																																													
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																												
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																												
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																												
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																												
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																												
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																												
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																												
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																												
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																												
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																												
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																												
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																												
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																												
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																												
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																												
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																												

**Effetti vincoli e invarianti**



**Identificazione**

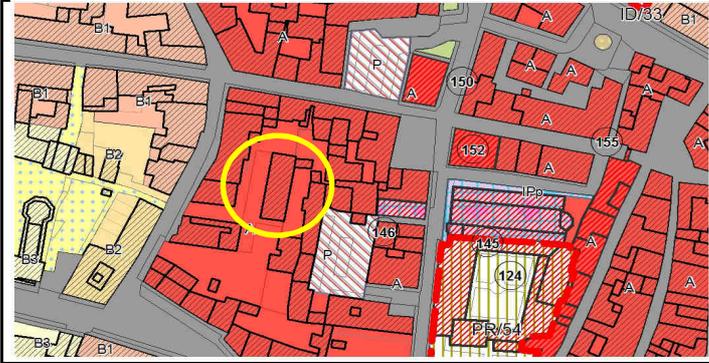
Rif. Tabelle proposte cittadini

UTOE	6	Indirizzo	P.za Castelvecchio	TOSS	
Tavola	AU/14	Foglio	80	TAP	
Località	Capoluogo	P.lle	325-600	TCON	

**scemi grafici**

estratto RUC

estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

Centro Storico - Art. 66 NTA

*Richiesta di inserimento fabbricato in area di recupero con possibilità di categoria d'intervento della sostituzione edilizia e possibilità di trasformazione in residenza del piano terra. Richiesta aumento volumetrico del 15% a compensazione delle spese di demolizione.*

**Sintesi Tecnica**

La struttura osservata, realizzata nei primi anni '70, risulta retrostante agli edifici di piazza Castelvecchio e già ricompresa tra gli interventi di cui alla Variante al Nucleo Centrale del capoluogo approvata nel 1991. Tale variante poneva la struttura tra quelle destinate, attraverso interventi di adeguamento volumetrico con riorganizzazione funzionale, ad assolvere un compito di attrezzatura ad uso pubblico. L'attuale richiesta di inserimento in area di recupero non è supportata da alcuna ipotesi progettuale e si limita a richiedere la destinazione residenziale con contestuale premialità volumetrica a supporto della preventiva demolizione. L'area di interesse si pone all'interno del nucleo storico del paese, con la struttura esistente che risulta completamente estranea all'impianto consolidato, tanto che, con la variante sopra enunciata si cercava di mitigarne il suo ingombro mediante un intervento che proponesse "una struttura evanescente, neutralizzata (i cui unici ingombri opachi sarebbero i pilastri portanti e le orditure trasversali). Il restante tamponamento sarà effettuato con materiali riflettenti e lucidi, si costituirà così una struttura ad uso pubblico simile ad uno specchio d'acqua in cui si affaccerà per un distaccato uso di riflessi con l'opaco, il poco verde circostante, l'antico Borgo ed il cielo". Si concorda che l'intervento debba essere assoggettato ad un piano che dovrà prevederne un recupero consono agli spazi circostanti, compresa la possibilità di dargli accesso da via Montebello e scartando a priori la possibilità di realizzare addizioni volumetriche che appesantirebbero ulteriormente il tessuto storico consolidato. L'osservazione presentata non consente di valutare né i parametri urbanistici, né le proprietà eventualmente coinvolte, né i risultati esteriori ottenibili mediante l'intervento proposto, vista l'assenza di uno studio architettonico-urbanistico. Si ritiene pertanto in questo primo RUC, di confermare la destinazione conservativa assegnata rimandando ad un successivo atto di pianificazione, che ne valuti preventivamente la fattibilità, l'inserimento di un piano di recupero che presenti elementi e soluzioni architettoniche consone al nucleo storico di appartenenza. Per quanto sopra si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione presentata.

**Vincoli**

Paesaggistico	<input type="checkbox"/>	I/G	Pericolosità Idraulica	<input type="checkbox"/>	Scheda	Aree protette PTCP	<input type="checkbox"/>
Idrogeologico	<input type="checkbox"/>		Pericolosità Geologica	<input type="checkbox"/>		Aree fragili PTCP	<input type="checkbox"/>
SIC-SIR	<input type="checkbox"/>		Cassa di espansione	<input type="checkbox"/>		Edifici di pregio	<input type="checkbox"/>
Area boscata	<input type="checkbox"/>		Pericolosità PAI	<input type="checkbox"/>		Edifici storico-testim.	<input type="checkbox"/>
Prot. Storico/Amb.	<input type="checkbox"/>					Invariante Strutturale	<input type="checkbox"/>
Fuoco	<input type="checkbox"/>						
Cimiteriale	<input type="checkbox"/>						
Siti da bonificare	<input type="checkbox"/>						

**Effetti vincoli e invarianti**



**Identificazione**

Rif. Tabelle proposte cittadini

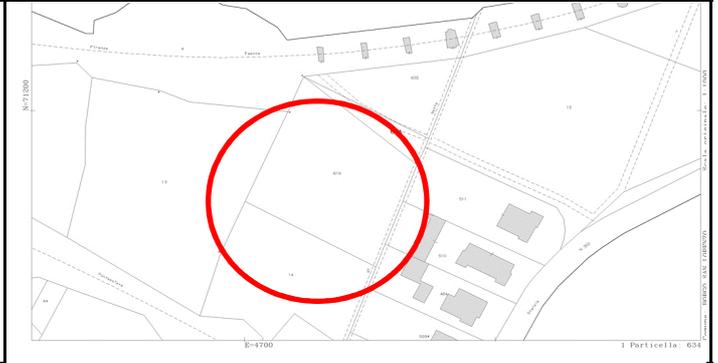
UTOE	6	Indirizzo	Via Faentina	TOSS	139
Tavola	AU/11	Foglio	81	TAP	
Località	Capoluogo - I Ponti	P.Ile	619-634-635-14-333	TCON	100

**scemi grafici**

estratto RUC



estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

Area Inedificate di Frangia - Art. 77 NTA

Richiesta di inserimento area edificabile in zona urbana del Capoluogo, compresa tra la diramazione delle linee ferroviarie della Faentina - braccio Faenza e braccio Pontassieve, attualmente prevista come inedificata di frangia, per una SUL di mq. 900.

**Sintesi e Poposta Tecnica**

L'osservazione è inerente un'area posta tra la diramazione della ferrovia Faentina nel Capoluogo nella località conosciuta come "I Ponti".  
 Il principio assunto dal RUC adottato, nella fase di esame delle proposte giunte a seguito del bando di Avviso pubblico e come contributi alla formazione del Regolamento, è stato quello di inserire solo nuove aree che presentassero elementi di importante interesse collettivo, confermando poi, ove sostenibili, gli interventi che già il Piano Strutturale approvato nel 2009 aveva "trascinato" dal PRG vigente, concedendo così agli stessi interventi una sorta di priorità rispetto a nuove proposte. Per l'intervento osservato è stato, per tali motivi, ritenuto di non inserirlo nel RUC adottato, anche in considerazione della sua ubicazione tra le due linee ferroviarie e della conformazione morfologica dell'area. Per quanto sopra si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione presentata.

**Vincoli**

Paesaggistico	
Idrogeologico	
SIC-SIR	
Area boscata	
Prot. Storico/Amb.	
Fuoco	
Cimiteriale	
Siti da bonificare	

		I/G	
Pericolosità Idraulica			
Pericolosità Geologica			
Cassa di espansione			
Pericolosità PAI			

		Scheda	
Aree protette PTCP			
Aree fragili PTCP			
Edifici di pregio			
Edifici storico-testim.			
Invariante Strutturale			

**Effetti vincoli e invarianti**



**Identificazione**

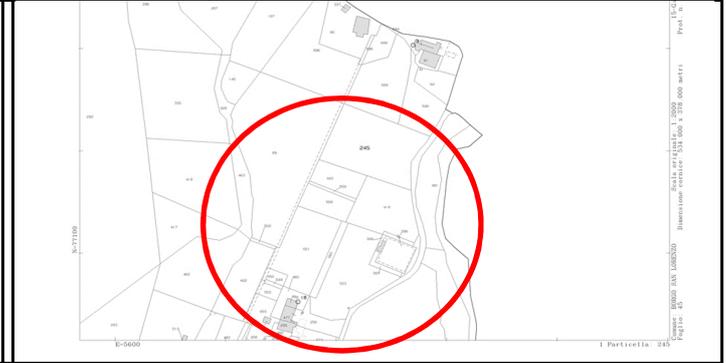
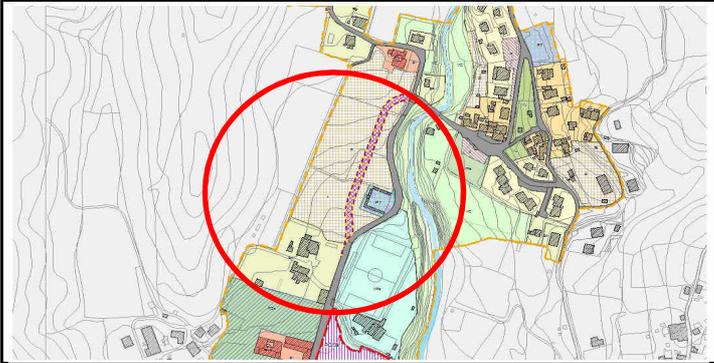
Rif. Tabelle proposte cittadini

UTOE	3	Indirizzo	Loc. Grezzano snc	TOSS	<input type="checkbox"/>
Tavola	AU/05	Foglio	45	TAP	<input type="checkbox"/>
Località	Grezzano	P.Ile	419, 550, 650	TCON	<input type="checkbox"/>

**scemi grafici**

estratto RUC

estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

Tessuti Residenziali di Frangia B4 - Art. 70 NTA  
Nuove infrastrutture carrabili e ciclo-pedonali - art. 83 NTA

*Viene richiesto l'inserimento di un'area edificabile nei pressi del cimitero di Grezzano per 200 mq. di SUL con cessione di area limitrofa al cimitero e lo stralcio della previsione del tratto del nuovo tracciato viario limitrofo al cimitero proponendo di consolidare ed allargare quello esistente.*

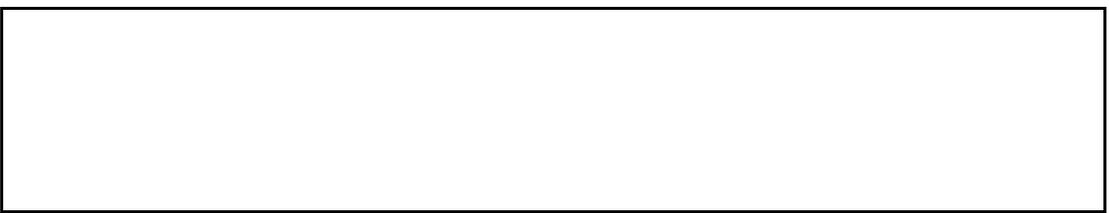
**Sintesi Tecnica**

In merito alla richiesta di inserire una nuova area edificabile si precisa che il principio assunto dal RUC adottato, nella fase di esame delle proposte giunte a seguito del bando di Avviso pubblico e come contributi alla formazione del Regolamento, è stato quello di inserire solo nuove aree che presentassero elementi di interesse collettivo, confermando poi, ove sostenibili gli interventi che già il Piano Strutturale approvato nel 2009, aveva "trascinato" dal PRG vigente, concedendo così agli stessi interventi una sorta di priorità rispetto a nuove proposte. L'intervento richiesto, ricadendo all'interno dell'area urbanizzata, potrà essere riproposto nel successivo quinquennio del RUC ed essere preso in considerazione qualora sulla base della verifica del dimensionamento, venisse dimostrata la necessità di reperire nuove aree di trasformazione. Riguardo alla previsione adottata relativa ad un tratto di nuovo tracciato stradale della comunale Luco-Grezzano, in prossimità del cimitero di quest'ultima località, ha il duplice scopo di risolvere e sistemare un tratto di viabilità che è stato oggetto di molteplici episodi franosi, migliorando nel frattempo la percorribilità della stessa strada che in quel punto, per aggirare il cimitero, presenta una pericolosa "S" in pendenza, piuttosto stretta. Inoltre il passaggio sul fronte di accesso del cimitero aggrava la pericolosità per gli utenti dello stesso che si trovano a parcheggiare in condizioni precarie. La soluzione adottata, in sede progettuale dovrà tenere conto della morfologia del terreno, rimodellando la scarpata di raccordo con il tratto di immissione verso il ponte sul torrente, agevolando il ricongiungimento e migliorandone nel contempo la visibilità. Per quanto sopra si propone la conferma delle previsioni adottate e **conseguentemente di NON ACCOGLIERE l'osservazione presentata.**

**Vincoli**

Paesaggistico Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare	<table border="1"> <tr><td></td></tr> </table>											I/G Pericolosità Idraulica Pericolosità Geologica Cassa di espansione Pericolosità PAI	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> </table>																					Scheda Aree protette PTCP Aree fragili PTCP Edifici di pregio Edifici storico-testim. Invariante Strutturale	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> </table>																				

**Effetti vincoli e invarianti**



**Identificazione**

Rif. Tabelle proposte cittadini

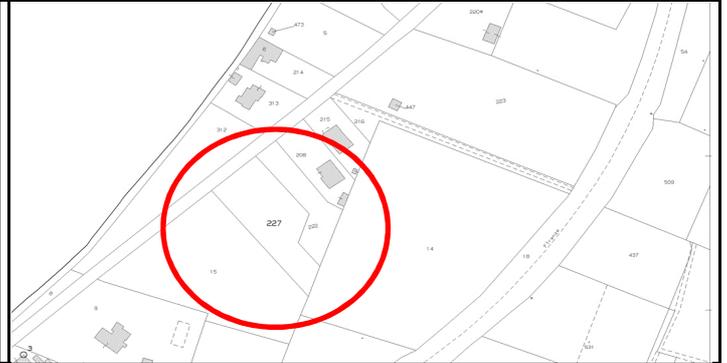
UTOE	4	Indirizzo	Via Faentina	TOSS	<input type="checkbox"/>
Tavola	TA/04	Foglio	66	TAP	<input type="checkbox"/>
Località	Panicaglia	P.Ile	227	TCON	140

**scemi grafici**

estratto RUC



estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

- Area Agricola "E" - art. 59 NTA: interventi atti a perseguire il mantenimento dell'attività agricola

Viene richiesto di inserire un'area edificabile in zona esterna all'area urbanizzata per una SUL di mq. 200 posta a nord dell'abitato in località Il Salto.

**Sintesi Tecnica**

L'area individuata e richiesta come nuova area di trasformazione ricade, nel RUC adottato, nel Territorio Aperto e quindi la nuova previsione risulterebbe in contrasto con la disciplina del PIT regionale, in particolare nella Scheda d'ambito di paesaggio n. 7 - Mugello - "Disciplina d'uso" che trova concreta applicazione nella L.R. 65/2014 che a sua volta vieta la previsione di nuove aree di trasformazione nel territorio aperto. L'articolo 59 delle NTA del RUC precisa che nelle aree agricole si persegue il mantenimento dell'attività agricola, quale elemento strutturante del paesaggio tradizionale. Per poter accogliere l'osservazione si dovrebbe peraltro ridefinire il perimetro dell'area urbanizzata di Panicaglia. L'operazione risulterebbe in netta contrapposizione con quanto osservato dalla Regione e dalla Provincia che hanno chiesto un restringimento dei perimetri adottati sulla base delle indicazioni contenute nel PIT e nel PTCP. Inoltre una previsione aggiuntiva di SUL per la frazione non sarebbe coerente con le scelte operate in sede di adozione allorchè son state inserite solo aree di trasformazione già previste nel vigente PRG e confermate dal Piano Strutturale o che fossero di forte interesse collettivo. La proposta già tenuta in considerazione in sede di redazione del RUC è stata ritenuta "non fattibile almeno fino a che non sia state completate le previsioni già contenute nel vigente PRG". In conseguenza di ciò non è stata inserita la suddetta area di trasformazione. Per quanto sopra si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione presentata.

**Vincoli**

Paesaggistico Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> </table>																					I/G Pericolosità Idraulica Pericolosità Geologica Cassa di espansione Pericolosità PAI	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> </table>																					Scheda Aree protette PTCP Aree fragili PTCP Edifici di pregio Edifici storico-testim. Invariante Strutturale	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> </table>																				

**Effetti vincoli e invariati**

Non sono presenti vincoli o invariati



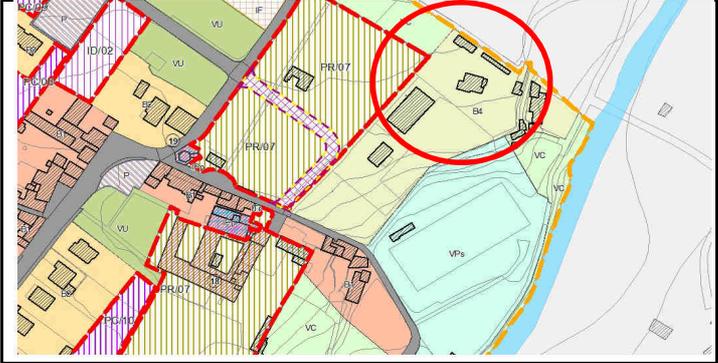
**Identificazione**

Rif. Tabelle proposte cittadini

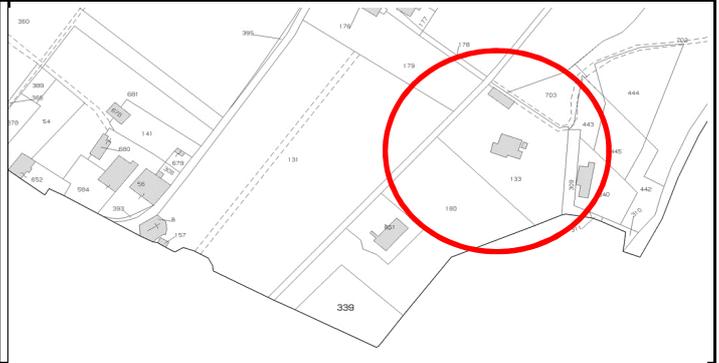
UTOE	3	Indirizzo	Via Traversi, 57	TOSS	<input type="checkbox"/>
Tavola	AU/06	Foglio	45	TAP	<input type="checkbox"/>
Località	Luco M.Ilo	P.Ile	133	TCON	<input type="checkbox"/>

**scemi grafici**

estratto RUC



estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

<p><i>Tessuti Residenziali di Frangia B4 -art. 70 NTA</i></p>	<p><i>Richiesta di poter realizzare un ampliamento pari all'edificato esistente, che comunque non risulta quantificato, ma comunque al di sopra del 20% già previsto dall'art. 70 delle NTA.</i></p>
---	--

**Sintesi Tecnica**

La richiesta di fatto si presenta come un intervento di ampliamento realizzabile solo attraverso l'inserimento di un'area edificabile da realizzarsi tramite intervento diretto. La destinazione assegnata con l'adozione del RUC mira al mantenimento ed alla salvaguardia del patrimonio edilizio esistente, concedendo adeguamenti anche volumetrici per il miglioramento della funzionalità degli stessi fabbricati. L'individuazione di nuove aree edificabili si scontra con il principio assunto dal RUC adottato che è stato quello di inserire solo nuove aree che presentassero elementi di interesse collettivo, confermando ove sostenibili gli interventi che già il Piano Strutturale approvato nel 2009, aveva "trascinato" dal PRG vigente, concedendo così a questi una sorta di priorità rispetto a nuove proposte. L'intervento richiesto, ricadendo all'interno dell'area urbanizzata, potrà trovare eventuale riscontro nel successivo quinquennio del RUC ove la verifica del dimensionamento dimostrasse la necessità di reperire nuove aree di trasformazione. Per quanto sopra si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione presentata.

**Vincoli**

<p>Paesaggistico</p> <p>Idrogeologico</p> <p>SIC-SIR</p> <p>Area boscata</p> <p>Prot. Storico/Amb.</p> <p>Fuoco</p> <p>Cimiteriale</p> <p>Siti da bonificare</p>	<p>I/G</p> <p>Pericolosità Idraulica</p> <p>Pericolosità Geologica</p> <p>Cassa di espansione</p> <p>Pericolosità PAI</p>	<p>Scheda</p> <p>Aree protette PTCP</p> <p>Aree fragili PTCP</p> <p>Edifici di pregio</p> <p>Edifici storico-testim.</p> <p>Invariante Strutturale</p>
--	---	--

**Effetti vincoli e invarianti**



**Identificazione**

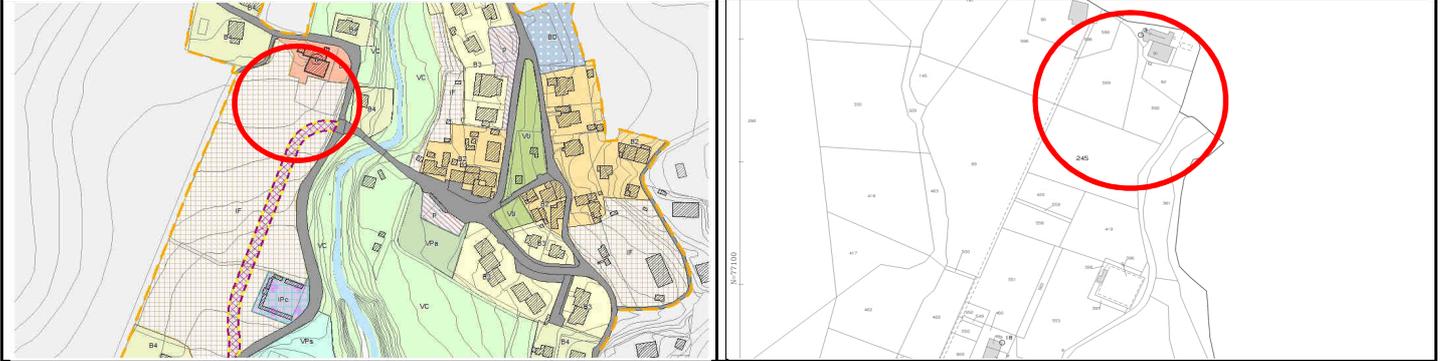
Rif. Tabelle proposte cittadini

UTOE	<input type="text" value="3"/>	Indirizzo	<input type="text" value="Loc. Grezzano snc"/>	TOSS	<input type="checkbox"/>
Tavola	<input type="text" value="AU/05"/>	Foglio	<input type="text" value="45"/>	TAP	<input type="checkbox"/>
Località	<input type="text" value="Grezzano"/>	P.Ile	<input type="text"/>	TCON	<input type="checkbox"/>

**scemi grafici**

estratto RUC

estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

Tessuti Storici "B1" - art. 67 NTA  
Verde di Connettività Urbana "Vc" - art. 76 NTA

*Viene richiesto l'inserimento del complesso della chiesa di S:Stefano a Grezzano nelle aree per "Servizi privati di interesse pubblico" - attrezzature per il culto, similmente alle altre chiese presenti sul territorio comprese le aree di pertinenza. Viene inoltre richiesto di rivedere la previsione relativa al nuovo tracciato della viabilità nei pressi del cimitero della frazione.*

**Sintesi Tecnica**

*Il complesso della chiesa di Grezzano era stato inserito nei tessuti storici rappresentando il nucleo antico della frazione, ma è indubbio che la destinazione più consona, al pari di altre situazioni analoghe, sia quella assegnata alle strutture similari e richieste con l'osservazione. Si propone pertanto di modificare la tavola del RUC identificando l'area della chiesa come "Area per Servizi privati di interesse pubblico - attrezzature per il culto" - IPP Art. 38 NTA, compreso il parcheggio pertinenziale. L'area gioco potrà rimanere invece, proprio in base alle funzione che assolve, come ineditata di frangia - IF. In riferimento al tracciato viario si specifica che la previsione adottata prevede un tratto di nuovo tracciato stradale della comunale Luco-Grezzano, in prossimità del cimitero avente il duplice scopo di risolvere e sistemare una parte di viabilità, oggetto di molteplici episodi franosi migliorandone la percorribilità ove in quel punto, per aggirare il cimitero, presenta una pericolosa "S" in pendenza. Inoltre l'attuale passaggio sul fronte di accesso del cimitero aggrava la pericolosità per gli utenti dello stesso che si trovano a parcheggiare in condizioni precarie. Per quanto sopra si propone di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione presentata in ordine alla modifica della destinazione del complesso religioso, mantenendo la previsione adottata del nuovo tratto viario.*

**Vincoli**

Paesaggistico Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare	<table border="1"> <tr><td></td></tr> </table>											I/G Pericolosità Idraulica Pericolosità Geologica Cassa di espansione Pericolosità PAI	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> </table>																					Scheda Aree protette PTCP Aree fragili PTCP Edifici di pregio Edifici storico-testim. Invariante Strutturale	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> </table>																				

**Effetti vincoli e invariati**



**Identificazione**

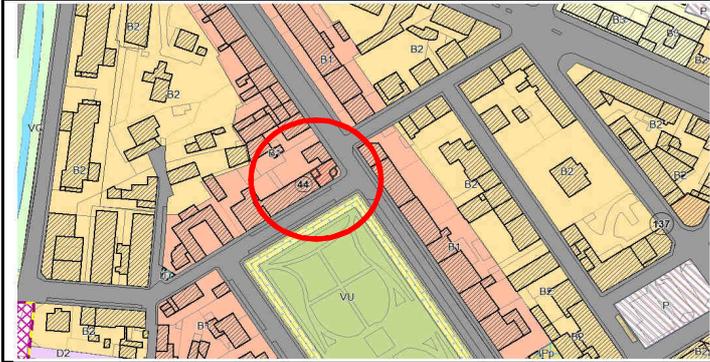
Rif. Tabelle proposte cittadini

UTOE	6	Indirizzo	P.za Dante angolo V.le della Repubblica	TOSS	<input type="checkbox"/>
Tavola	AU/11	Foglio	79	TAP	<input type="checkbox"/>
Località	Capoluogo	P.Ile	248-257-258	TCON	<input type="checkbox"/>

**scemi grafici**

estratto RUC

estratto catastrale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

Tessuti Storici B1 - Art. 67 NTA  
 Scheda edifici di pregio n. 44

Richiesta di attribuzione di categoria di intervento REC in luogo di RS (restauro) per parti di edificio contraddistinte dalle particelle 248 e 258.

**Sintesi Tecnica**

L'osservazione non risulta supportata da alcun argomento utile a verificare le motivazioni poste alla base della richiesta. La scheda di tutela identifica elementi quali l'impianto compositivo, le finiture ed i materiali esterni meritevoli di particolare salvaguardia. Per tale motivo è stata attribuita la categoria d'intervento del restauro all'intero complesso.  
 In considerazione di quanto sopra esposto si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione presentata.

**Vincoli**

Paesaggistico Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare	<table border="1"> <tr><td></td></tr> </table>											I/G Pericolosità Idraulica Pericolosità Geologica Cassa di espansione Pericolosità PAI	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> </table>																					Scheda Aree protette PTCP Aree fragili PTCP Edifici di pregio Edifici storico-testim. Invariante Strutturale	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> </table>																				

**Effetti vincoli e invariati**



--

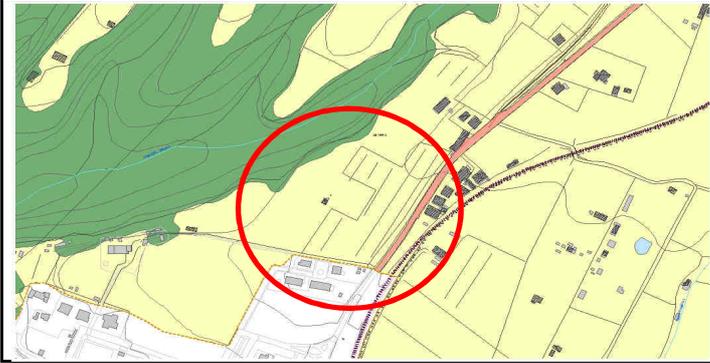
**Identificazione**

Rif. Tabelle proposte cittadini

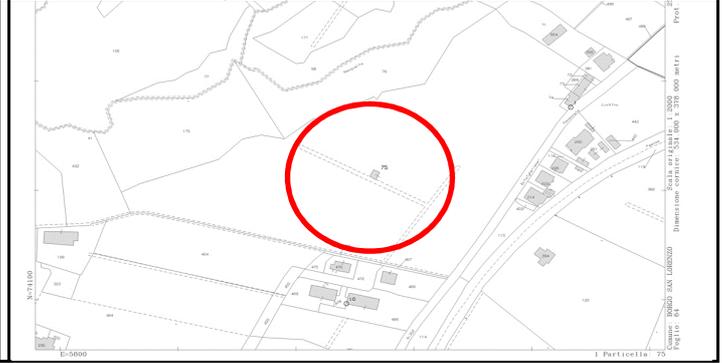
UTOE	4	Indirizzo		TOSS	
Tavola	TA/04	Foglio	64	TAP	65
Località	Panicaglia	P.Ile	75	TCON	

**scemi grafici**

estratto RUC



estratto catastale



**Previsioni RUC**

Area Agricola "E" - art. 59 NTA: interventi atti a perseguire il mantenimento dell'attività agricola

**Richieste osservazione**

Viene richiesto di inserire un'area edificabile in zona esterna all'area urbanizzata posta a nord dell'abitato di Panicaglia, loc. Lucchino per una SUL di mq. 2000, come da proposta di avviso pubblico, comunque limitrofa al perimetro dell'area urbana.

**Sintesi Tecnica**

**Da considerare unitamente all'osservazione n. 211 in quanto doppiione della stessa.**

L'area individuata e richiesta come nuova area di trasformazione ricade, nel RUC adottato, nel Territorio Aperto e quindi la nuova previsione risulterebbe in contrasto con la disciplina del PIT regionale, in particolare nella Scheda d'ambito di paesaggio n. 7 - Mugello - "Disciplina d'uso" che trova concreta applicazione nella L.R. 65/2014 che a sua volta vieta la previsione di nuove aree di trasformazione nel territorio aperto. L'articolo 59 delle NTA del RUC precisa che nelle aree agricole si persegue il mantenimento dell'attività agricola, quale elemento strutturante del paesaggio tradizionale. Per poter accogliere l'osservazione si dovrebbe peraltro ridefinire il perimetro dell'area urbanizzata di Panicaglia. L'operazione risulterebbe in netta contrapposizione con quanto osservato dalla Regione e dalla Provincia che hanno chiesto un restringimento dei perimetri adottati sulla base delle indicazioni contenute nel PIT e nel PTCP. Inoltre una previsione aggiuntiva di SUL per la frazione non sarebbe coerente con le scelte operate in sede di adozione allorchè sono state inserite solo aree di trasformazione già previste nel vigente PRG e confermate dal Piano Strutturale o che avessero contenuti di forte interesse collettivo. La proposta già esaminata in sede di Avviso Pubblico era stata dichiarata dalla commissione esaminatrice "da riconsiderare". Occorre però anche precisare che in linea generale per l'abitato di Panicaglia la stessa commissione si fosse espressa come segue: "...tenuto conto delle previsioni residue ancora da portare a termine, la Commissione ritiene che non vi siano proposte di valore tale da essere inserite nel primo RUC." Per quanto sopra si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione presentata.

**Vincoli**

Paesaggistico Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare	<table border="1"> <tr><td></td></tr> </table>											I/G Pericolosità Idraulica Pericolosità Geologica Cassa di espansione Pericolosità PAI	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> </table>																					Scheda Aree protette PTCP Aree fragili PTCP Edifici di pregio Edifici storico-testim. Invariante Strutturale	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> </table>																				

**Effetti vincoli e invariati**

Non sono presenti vincoli o invariati



**Identificazione**

Rif. Tabelle proposte cittadini

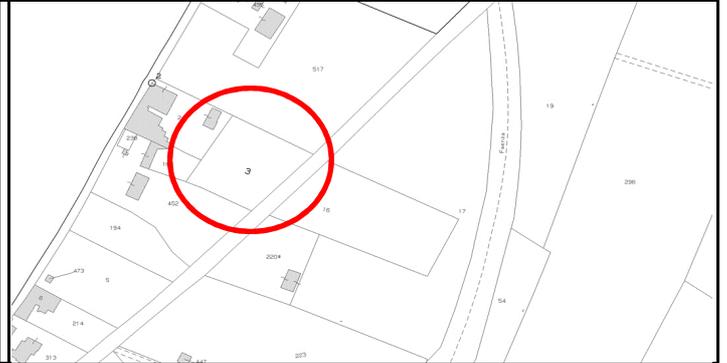
UTOE	4	Indirizzo	via di Salto/via Faentina	TOSS	64
Tavola	TA/04	Foglio	66	TAP	38
Località	Il Salto - Panicaglia	P.Ile	3	TCON	58

**scemi grafici**

estratto RUC



estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

Area Agricola "E" - art. 59 NTA: interventi atti a perseguire il mantenimento dell'attività agricola

Viene richiesto di inserire un'area di trasformazione sulla particella catastale di proprietà per una SUL di 200 mq.

**Sintesi Tecnica**

**Da considerare unitamente all'osservazione n. 211 in quanto doppiamente della stessa.**

L'area individuata e richiesta come nuova area di trasformazione ricade, nel RUC adottato, nel Territorio Aperto e quindi la nuova previsione risulterebbe in contrasto con la disciplina del PIT regionale, in particolare nella Scheda d'ambito di paesaggio n. 7 - Mugello - "Disciplina d'uso", che trova concreta applicazione nella L.R. 65/2014 che a sua volta vieta la previsione di nuove aree di trasformazione nel territorio aperto. L'articolo 59 delle NTA del RUC precisa che nelle aree agricole si persegue il mantenimento dell'attività agricola, quale elemento strutturante del paesaggio tradizionale. Per poter accogliere l'osservazione si dovrebbe peraltro ridefinire in ampliamento i perimetri delle aree urbanizzate. L'operazione risulterebbe in netta contrapposizione con quanto osservato dalla Regione e dalla Provincia che hanno chiesto un restringimento dei perimetri adottati sulla base delle indicazioni contenute nel PIT e nel PTCP. Inoltre una previsione aggiuntiva di SUL non sarebbe coerente con le scelte operate in sede di adozione del RUC allorchè sono state inserite solo aree di trasformazione già previste nel vigente PRG e confermate dal Piano Strutturale o che riportassero contenuti di forte interesse collettivo. Per quanto sopra si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione presentata.

**Vincoli**

Paesaggistico Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare	I/G	Pericolosità Idraulica Pericolosità Geologica Cassa di espansione Pericolosità PAI	Scheda
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

**Effetti vincoli e invariati**

Non sono presenti vincoli o invariati



**Identificazione**

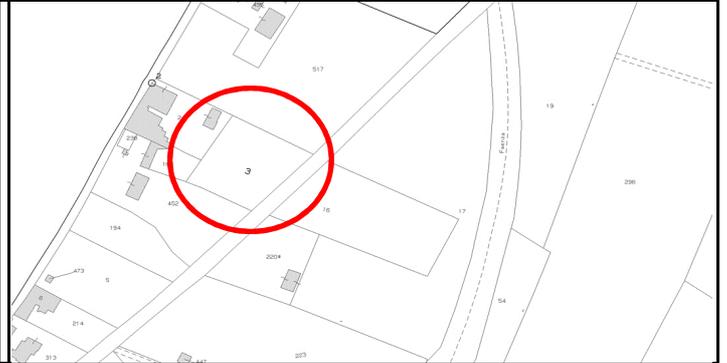
Rif. Tabelle proposte cittadini

UTOE	4	Indirizzo	via di Salto/via Faentina	TOSS	64
Tavola	TA/04	Foglio	66	TAP	38
Località	Il Salto - Panicaglia	P.Ile	3	TCON	58

**scemi grafici**

estratto RUC

estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

Area Agricola "E" - art. 59 NTA: interventi atti a perseguire il mantenimento dell'attività agricola

Viene richiesto di inserire un'area di trasformazione sulla particella catastale di proprietà per una SUL di 200 mq.

**Sintesi Tecnica**

**Da considerare unitamente all'osservazione n. 211 e 238 in quanto doppione delle stesse.**  
 L'area individuata e richiesta come nuova area di trasformazione ricade, nel RUC adottato, nel Territorio Aperto e quindi la nuova previsione risulterebbe in contrasto con la disciplina del PIT regionale, in particolare nella Scheda d'ambito di paesaggio n. 7 - Mugello - "Disciplina d'uso", che trova concreta applicazione nella L.R. 65/2014 che a sua volta vieta la previsione di nuove aree di trasformazione nel territorio aperto. L'articolo 59 delle NTA del RUC precisa che nelle aree agricole si persegue il mantenimento dell'attività agricola, quale elemento strutturante del paesaggio tradizionale. Per poter accogliere l'osservazione si dovrebbe peraltro ridefinire in ampliamento i perimetri delle aree urbanizzate. L'operazione risulterebbe in netta contrapposizione con quanto osservato dalla Regione e dalla Provincia che hanno chiesto un restringimento dei perimetri adottati sulla base delle indicazioni contenute nel PIT e nel PTCP. Inoltre una previsione aggiuntiva di SUL non sarebbe coerente con le scelte operate in sede di adozione del RUC allorchè sono state inserite solo aree di trasformazione già previste nel vigente PRG e confermate dal Piano Strutturale o che riportassero contenuti di forte interesse collettivo. Per quanto sopra si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione presentata.

**Vincoli**

Paesaggistico Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare	<table border="1"> <tr><td></td></tr> </table>											I/G Pericolosità Idraulica Pericolosità Geologica Cassa di espansione Pericolosità PAI	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> </table>																					Scheda Aree protette PTCP Aree fragili PTCP Edifici di pregio Edifici storico-testim. Invariante Strutturale	<table border="1"> <tr><td></td><td></td></tr> </table>																				

**Effetti vincoli e invariati**

Non sono presenti vincoli o invariati



**Identificazione**

Rif. Tabelle proposte cittadini

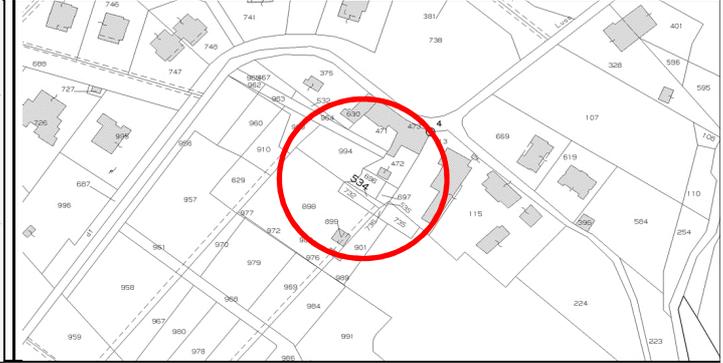
UTOE	III	Indirizzo	Via Campagna 1/d	TOSS	
Tavola	AU/07	Foglio	57	TAP	
Località	Luco M.Ilo	P.Ile	534-696-732-736	TCON	

**scemi grafici**

estratto RUC



estratto catastale



**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

Tessuti Storici B1 - art. 67 NTA  
Aree Inedificate di Frangia IF - art. 77 NTA

*Richiesta di ripermetrazione dell'area residenziale in relazione alle aree di pertinenza dell'abitazione. Richiesta di correzione del perimetro dell'area soggetta a piano attuativo in base alle proprietà catastali. Richiesta possibilità di realizzare pertinenze fuori terra nell'area B1 per la valorizzazione del contesto nella percentuale del 10% della volumetria esistente.*

**Sintesi Tecnica**

*Preso atto dello stato dei luoghi e del rapporto di pertinenzialità esistente e desumibile anche dalla sistemazione del resede, si ritiene opportuno ampliare l'area B1 come da richiesta. E' altresì necessario adeguare il perimetro dell'area soggetta a piano attuativo sulla base dei limiti delle proprietà catastali. In merito alla realizzazione di locali pertinenziali accessori si sottolinea che la zona B1 tende alla tutela degli edifici e delle aree pertinenziali ammettendo il "riaccorpamento dei volumi secondari che diano luogo ad un sensibile riordino degli spazi pertinenziali con un incremento delle aree scoperte". La valorizzazione del tessuto storico passa pertanto da tale operazione e non dall'aggiungere ulteriori volumi accessori che, peraltro non sono concessi nemmeno per le altre zone residenziali B2 e B3. Alla luce di quanto esposto e per le motivazioni espresse si propone di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione presentata.*

**Vincoli**

Paesaggistico	
Idrogeologico	
SIC-SIR	
Area boscata	
Prot. Storico/Amb.	
Fuoco	
Cimiteriale	
Siti da bonificare	

	I/G	
Pericolosità Idraulica		
Pericolosità Geologica		
Cassa di espansione		
Pericolosità PAI		

	Scheda	
Aree protette PTCP		
Aree fragili PTCP		
Edifici di pregio		
Edifici storico-testim.		
Invariante Strutturale		

**Effetti vincoli e invarianti**



**Identificazione**

Rif. Tabelle proposte cittadini

UTOE	<input type="text" value="3"/>	Indirizzo	<input type="text"/>	TOSS	<input type="checkbox"/>
Tavola	<input type="text" value="TA/04"/>	Foglio	<input type="text"/>	TAP	<input type="checkbox"/>
Località	<input type="text" value="Luco M.Ilo"/>	P.Ile	<input type="text"/>	TCON	<input type="checkbox"/>

**schemi grafici**

estratto RUC

estratto catastale

--	--

**Previsioni RUC**

**Richieste osservazione**

Area Agricola "E" - art. 59 NTA: interventi atti a perseguire il mantenimento dell'attività agricola

Viene richiesto un ampliamento volumetrico fino al 20% in forma generalizzata per le aree agricole. Viene richiesta la possibilità di realizzare volumi pertinenziali all'abitazione e strutture stabili per l'attività agricola per soggetti diversi dall'imprenditore agricolo od il coltivatore diretto.

**Sintesi Tecnica**

Premesso che l'osservazione non indica la proprietà del richiedente e che una verifica catastale ha dato riscontro negativo in merito alla proprietà da attribuirsi allo stesso soggetto, si evidenzia come già in altra osservazione (n. 229) viene trattato l'argomento delle addizioni volumetriche che, qualora l'osservazione venga accolta, sarà consentito nei limiti del 20% ed a particolari condizioni per gli edifici a carattere residenziale. In merito alla realizzazione di accessori pertinenziali o strutture asservite all'attività agricola, da parte di soggetti "amatoriali", si rimanda ai regolamenti comunali ed in particolare, a quello dei "Manufatti Leggeri" di cui alla Delibera C.C. n. 46 del 19.5.2011 e s.m.i. e all'allegato B del Regolamento Edilizio di cui alla Delibera C.C. n. 50 del 21.4.2009 e s.m.i., che già rispondono pienamente alle richieste contenute nell'osservazione. Per quanto sopra si propone di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione per la parte di richiesta inerente l'ampliamento del 20%, secondo i criteri e con l'articolazione proposta per l'osservazione n.229.

**Vincoli**

Paesaggistico Idrogeologico SIC-SIR Area boscata Prot. Storico/Amb. Fuoco Cimiteriale Siti da bonificare	I/G	Scheda																																											
<table border="1"> <tr><td><input type="checkbox"/></td></tr> </table>	<input type="checkbox"/>	<table border="1"> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> </table>	<input type="checkbox"/>	<table border="1"> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> </table>	<input type="checkbox"/>																																								
<input type="checkbox"/>																																													
<input type="checkbox"/>																																													
<input type="checkbox"/>																																													
<input type="checkbox"/>																																													
<input type="checkbox"/>																																													
<input type="checkbox"/>																																													
<input type="checkbox"/>																																													
<input type="checkbox"/>																																													
<input type="checkbox"/>																																													
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																												
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																												
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																												
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																												
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																												
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																												
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																												
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																												
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																												
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																												
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																												
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																												
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																												
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																												
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																												
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																												
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																												

**Effetti vincoli e invariati**

Non sono presenti vincoli o invariati





Servizio Tecnico

U.O. Servizi a territorio e imprese

**OSSERVAZIONI AL 1° REGOLAMENTO URBANISTICO**

OSS. N. 244

Proponente: Osservazione d'ufficio n. 3

Deliberata con atto della Giunta Comunale n. 54 del 30-07-2014

**Sintesi Tecnica**

- punto 1: Area destinata al nuovo polo scolastico e aree ad essa collegate- schede di trasformazione nn. 28, 35, 51, 52: in merito alle previsioni oggetto di osservazione ed in particolare a quanto contenuto nelle schede nn. 28 e 35 che individuano le aree ove è prevista la realizzazione del nuovo polo scolastico elementare, comprensivo delle strutture accessorie e delle infrastrutture viarie si precisa che la modifica della previsione risulta fattibile sulla base delle motivazioni esplicitate ma che, al momento, si ritiene non opportuna in relazione ad una conseguente – dovuta - riadozione del Regolamento urbanistico a motivo delle modifiche che ne deriverebbero anche per le aree circostanti e per l'infrastruttura viaria prevista. In relazione a ciò si propone di confermare la previsione adottata e conseguentemente le schede di trasformazione nn. 28, 35, 51 e 52.

- punto 2: Area sud di P.za M. L. King- schede di trasformazione nn. 55a e 55b: Le suddette schede si formano a seguito dell'approvazione dell'emendamento n. 2 alla delibera consiliare n. 31 del 09/04/2014, con la quale viene adottato il Regolamento Urbanistico. In origine la proposta da adottare prevedeva un'unica scheda - n. 55 - che comprendeva entrambe le aree destinandole a polo fieristico. Con l'emendamento approvato viene ripristinata esattamente la previsione contenuta nel vigente PRG, assegnando alla 55° una SUL di mq 2300 (da rettificare a 2500mq. per errore materiale – vedi Oss. 133) e alla 55b una SUL di mq. 800. L'osservazione evidenzia come la zona si contraddistingua per la concentrazione di servizi a carattere amministrativo e socio-sanitario e per la sua vicinanza al nucleo centrale del capoluogo e all'area fieristica, con cui è collegata tramite la passerella pedonale sul torrente Le Cale, e sia naturalmente vocata a finalità di servizio collettivo e/o funzionali a quelle sopra citate. Per tali motivi, in luogo delle realizzazioni edilizie previste, si ritiene appropriato e coerente assegnare all'area identificata nella scheda di trasformazione n. 55b un credito edilizio di 800 mq. di SUL da utilizzare su un'area di atterraggio allo scopo identificata nel RUC con cessione dell'area al comune per la realizzazione di un futuro parcheggio. Si evidenzia peraltro la presenza di un elettrodotto che attraversa l'appezzamento di terreno oggetto di trasformazione che costituirebbe notevole ostacolo all'edificabilità di tale area. Si allega Scheda di trasformazione n.55b, opportunamente modificata, che sostituisce l'attuale.

Relativamente alla previsione di cui alla scheda 55a, in considerazione delle motivazioni esposte, si ritiene di suddividerla in due parti: 55a/1 e 55a/2, assegnando alla prima un credito edilizio di 1100mq. di SUL da utilizzare su un'area di atterraggio allo scopo identificata nel RUC, con cessione dell'area al comune per la realizzazione di funzioni di pubblica utilità, come parcheggi, verde pubblico, ecc. e alla seconda una la SUL, residua della scheda originaria, pari a mq. 1400 con destinazione "Di Servizio" come indicato all'articolo 9 comma 2 lettera g delle NTA del RUC. Si allegano le Schede di trasformazione nn.55a/1 e 55a/2 che sostituiscono l'attuale n. 55/a.



## COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

Provincia di Firenze

- punto 3: Viabilità area sud v.le Giovanni XXIII°: il punto oggetto di osservazione è contenuto, con lo stesso argomento, anche nelle osservazioni nn. 55 e 198. Viene sostanzialmente messa in discussione la previsione di una viabilità posta ai margini dell'area urbanizzata che conduce verso il fiume e attraversando il torrente Le Cale, con la sua arginatura, si congiunge a via Caduti di Montelungo. Detta previsione è stata inserita con lo scopo di decongestionare l'area produttiva-residenziale presente a valle del v.le Giovanni XXIII che attualmente, avendo un'unica uscita da via Sacco e Vanzetti, crea problemi di viabilità soprattutto nella zona intorno al così detto "Ponterosso", via Marconi, c.so Matteotti e via degli Argini, "caricando" in modo eccessivo la direttrice del viale fino a via Gobetti. Si ritiene che lo smistamento previsto si ottenga realizzando il proseguimento di via Bachelet verso via di Ripa e via Gobetti, risolvendo sostanzialmente tale problematica. In aggiunta a tale soluzione si inserisce la previsione dello snellimento del traffico veicolare sulla direttrice del viale Giovanni XXIII a seguito dell'adeguamento della sede stradale, previsto nell'ambito del progetto di rigenerazione urbana dell'area della Soterna, con interventi che vanno dal viale della Resistenza fino allo svincolo con la strada provinciale 97. Uno stralcio del tratto viario in oggetto avrebbe inoltre lo scopo di salvaguardare una realizzazione – "I bastioni di Borgo" effettuata a metà dell'800 dai Lorena - che per i cittadini, da sempre, costituisce luogo di socializzazione, di relax e di utilizzo del tempo libero ( tiro alla rulla, gioco delle bocce, footing ...), oltre che fungere da raccordo con i tratti est-ovest delle piste ciclopedonali che si dipartono proprio all'incrocio tra questi ed il ponte sulla Sieve. Si evidenzia poi anche il consistente impatto di natura ambientale dovuto alla necessaria realizzazione della rampa di raccordo tra la quota del bastione e via Caduti di Montelungo e le problematiche derivanti dalla realizzazione di una consistente parte di tale viabilità sulla recente arginatura realizzata per porre in sicurezza idraulica la zona. Per e con tali motivazioni si propone lo stralcio del tratto di viabilità prevista a sud dell'area "Coop-Poste", comprensiva dell'attraversamento viario del torrente Le Cale. Si allega estratto della tavola AU14 opportunamente modificata a seguito di tale proposta di stralcio.

Per le motivazioni sopra riportate si propone di **ACCOGLIERE PERZIALMENTE** l'osservazione secondo le specifiche sopra indicate.