

Firenze, 4 Agosto 2014

Prot. 615.2014 – AB/et

Al Sindaco del Comune di Borgo San Lorenzo
Ufficio Protocollo
comune.borgo-san-lorenzo@postacert.toscana.it

Oggetto: Osservazioni al Regolamento Urbanistico del Comune di Borgo San Lorenzo adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 09/04/2014 ai sensi della L.R. 1/2005 (Bollettino ufficiale della Regione Toscana n. 22 del 04.06.2014).

Il sottoscritto Alberto Marini, non in proprio ma quale Direttore di Confesercenti Firenze, con sede in Piazza Pier Vettori, 8/10 50143 Firenze, tel. 05527051 mail: info@confesercenti.fi.it;

Preso visione del Regolamento Urbanistico del Comune di Borgo San Lorenzo adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 09/04/2014 ai sensi della L.R. 1/2005 (Bollettino ufficiale della Regione Toscana n. 22 del 04.06.2014).

Osserva quanto segue:

OSSERVAZIONE n° 1 (generale – dimensionamento)

Dall'esame della documentazione in atti risultano estremamente confuse, forse anche per l'attività emendativa del Consiglio Comunale in sede di adozione, le tabelle relative al dimensionamento. Particolarmente per quanto riguarda la destinazione commerciale le indicazioni risultano generiche e senza la necessaria divisione con la corrispondente quantificazione e indicazione delle superfici secondo la articolazione relativa a: negozi di vicinato (rientranti nella destinazione residenziale e ad essa riferiti in termini percentuali se non anche di esatto dimensionamento); medie superfici di vendita; grandi superfici di vendita. Per la previsione di quest'ultime, e anche delle medie superfici in forma aggregata, non è stata seguita la procedura di cui alla legge regionale 52/2012, modificativa della legge regionale 1/2005 (artt. 61 (articolo 17 ter lr 1/2005), conferenza di pianificazione per le nuove previsioni, articolo 65 e per altro art.69, verifica di sostenibilità). Da un punto di vista sostanziale si ritiene incongrua e in contrasto con le condizioni previste dal Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana la localizzazione di qualsiasi struttura di grande distribuzione di vendita. La collocazione invece di medie superfici di vendita dovrebbe essere oggetto di uno specifico piano delle funzioni che regoli anche i cambi di destinazione per l'esistente.

OSSERVAZIONE n° 2 (articolo 9 NTA)

Si ritiene errato il posizionamento dei "quartieri fieristici" nell'ambito della destinazione d'uso commerciale (lettera c)) e non invece nella più opportuna destinazione d'uso "di servizio", così come (lettera e)) il posizionamento delle strutture ricettive con le caratteristiche della civile abitazione (affittacamere, bed & breakfast, case e appartamenti per vacanza, residenze d'epoca) nella destinazione d'uso turistico ricettiva, invece che in quella "residenziale", così come indicato dalla legge regionale 42/2000. Mentre risulta corretto il mantenimento in tale categoria di Ostelli, Case per Ferie e Residence.

OSSERVAZIONE n° 3 (articolo 48 punto 6 NTA)

La previsione di deroghe ai limiti di 30 posti letto per le attività agrituristiche sono legate a parametri in parte condivisibili (il recupero di edifici di valore storico architettonico) in parte evidentemente aleatori come i parcheggi in area agricola.

OSSERVAZIONE n° 4 (articolo 60 punto 4 NTA)

Si ritiene necessaria una limitazione della apertura agli esterni della attività di somministrazione legata alle strutture ricettive introducendo, oltre che i soliti standard di parcheggio aggiuntivi, altri criteri qualitativi e, soprattutto, limitazioni di superficie.

OSSERVAZIONE n° 5 (articolo 62 punto 3 e punto 5 NTA)

Occorre individuare delle deroghe specifiche per gli interventi nel centro storico e nelle aree a traffico limitato.

OSSERVAZIONE n° 6 (articolo 72 NTA)

Risulta assolutamente incongrua la libera modifica delle destinazioni d'uso nelle ex zone D produttive esistenti, senza nessuna specificazione su criteri, requisiti e tipologia di strutture (in pratica il piano della funzione di media superficie di vendita previsto dall'articolo 17 della legge regionale 28/2005, salvato anche dalle recenti sentenze della Corte Costituzionale). Comunque andrà ribadita l'esclusione delle grandi strutture di vendita.

OSSERVAZIONE n° 7 (articolo 73 NTA)

La percentuale del 30% destinabile a somministrazione nelle aree a destinazione turistico ricettiva sembra eccessiva, tale da snaturare la destinazione principale che deve rimanere tale e la funzione di somministrazione accessoria.

OSSERVAZIONE n° 8 (scheda AUPR14)

Si ritiene opportuno indicare, coerentemente applicando tale metodo a tutti gli insediamenti abitativi, una percentuale di superficie da utilizzare come negozi di vicinato. Tali superfici sono computate nel totale della destinazione residenziale.

OSSERVAZIONE n° 9 (scheda AUPL31)

Stesso ragionamento per la scheda in oggetto.

OSSERVAZIONE n° 10 (scheda AUPL34)

La situazione della distribuzione dei carburanti porta ad una diminuzione degli impianti, come dimostrato agevolmente dalla diminuzione dei consumi e dalla diversa articolazione gestionale degli impianti esistenti per cui risulta ingiustificata la previsione di nuovi impianti. Anche la previsione di una media struttura di vendita in questa zona suscita notevoli perplessità replicando in zona opposta una situazione ormai sperimentata negativamente, con l'aggravante del nuovo impegno di suolo.

OSSERVAZIONE n° 11 (scheda AUPL36)

Si ribadisce quanto detto nella osservazione n° 1 circa la mancanza di conferenza di pianificazione e verifica di sostenibilità.

OSSERVAZIONE n° 12 (scheda AUPL37)

Si conferma quanto detto nella osservazione n° 1 circa la mancanza di conferenza di pianificazione e verifica di sostenibilità.

OSSERVAZIONE n° 13 (scheda AUPR55a e 55b)

Le trasformazioni contenute nelle schede suindicate sembrano non trovare nessuna corrispondenza nelle tabelle di dimensionamento e comunque per le stesse valgono le considerazioni fatte nelle precedenti osservazioni.

Il Direttore
Dott. Alberto Marini

