

CONSULTA INTERPROFESSIONALE

Ordine degli
Ingegneri di
Firenze

Ordine degli
Architetti
P.P.C. di
Firenze

Ordine dei
Dottori Agronomi
e Dottori
Forestali di
Firenze

Collegio dei
Geometri e dei
Geometri
Laureati di
Firenze

Collegio dei
Periti Industriali
e dei Periti
Industriali
laureati di
Firenze

Collegio dei Periti
Agrari e dei Periti
Agrari Laureati di
Firenze

Ordine dei
Geologi della
Toscana

Al Sindaco
del Comune di Borgo San Lorenzo

Firenze, 04/08/2014

Pos.n. 71
Prot.n. 2715

Oggetto: Osservazioni al RUC di Borgo San Lorenzo

Con la presente, in nome e per conto di tutti gli Ordini e Collegi aderenti alla Consulta Interprofessionale della provincia di Firenze, si inviano le osservazioni al R.U.C. di codesto Comune.

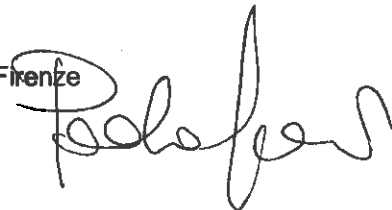
Restiamo disponibili ad un confronto, in modalità da concordare, sui temi affrontati al fine di contribuire in modo organico al miglioramento del Regolamento.

Cordiali saluti

Il Presidente dell'Ordine degli Architetti P.P.C. di Firenze
(Arch. Marzia Magrini)



Il Presidente dell'Ordine dei Dottori Agronomie Dottori Forestali. di Firenze
(Dott. Agr. Paolo Gandi)



Il Consigliere delegato del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati. di Firenze
(Geom. Bruno Ulivi)



CONSULTA INTERPROFESSIONALE

Ordine degli Ingegneri di Firenze	Ordine degli Architetti P.P.C. di Firenze	Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali di Firenze	Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Firenze	Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali laureati di Firenze	Collegio dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati di Firenze	Ordine dei Geologi della Toscana
---	--	--	--	---	---	--

Regolamento Urbanistico del Comune di Borgo San Lorenzo (FI) ALLEGATO PER LE OSSERVAZIONI AL TESTO NORMATIVO

Art. di riferimento del R.U. con porzione del brano da osservare	Nota critica alla norma o Enunciato che si vuole sia trattato in quanto non contenuto nella norma	Proposta di nuovo testo normativo a correzione o di nuova scrittura
Art. 4 Valore prescrittivo degli Elaborati	<i>Può non risultare attinente l'attribuzione delle categorie di intervento agli edifici oggetto di schedatura. Pertanto si chiede che possa essere richiesta anche in seguito la variazione della schedatura di un immobile senza che tale azione comporti Variante Urbanistica. Si propone l'inserimento del comma 7, come proposto a lato.</i>	<i>7. Le schede degli edifici tutelati, di pregio, di valore storico-testimoniale possono essere aggiornate o modificate previa richiesta all'Amministrazione da parte del proprietario e/o dell'avente titolo senza che occorra dare luogo a Variante Urbanistica.</i>
Art. 8. Disciplina degli interventi edilizi	<i>Alla lettera "a" emerge che sia vincolante il limite dei mt. 50,00 per quanto attiene il lotto di pertinenza. Esistono situazioni graficizzate sulle tavole del R.U.C. in cui detto lotto si estende ben oltre tale distanza, pur ricadendo all'interno della zona urbanizzata. A tal fine, la proposta di estendere il limite fino al confine di tale zona permetterebbe, in determinati casi, la realizzazione di manufatti pertinenziali oltre la distanza imposta (mt. 50,00) migliorandone la collocazione nel lotto sia ai fini estetici che funzionali.</i>	<i>a. Lotto di pertinenza - per gli edifici di recente origine, la porzione di superficie fondiaria (Sf) originariamente presa a riferimento per l'edificazione e per il calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, quale risulta da atti abilitativi di natura urbanistico-edilizia; - in tutti gli altri casi, l'area di sedime dell'edificio o complesso edilizio e i relativi spazi di pertinenza; possono farne parte anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze, purché contigue e funzionalmente correlate a titolo permanente all'edificio o complesso edilizio medesimo, comprese in un raggio massimo non superiore a 50 ml misurato dagli spigoli dell'edificio stesso</i>

		<i>ovvero, in alternativa, contenute nei limiti della zona urbanizzata.</i>
Art. 15. Tutela del territorio dal rischio idraulico	<i>Eccessivo ci appare il diniego ad intervenire nei piani terra del centro storico, per cambio di destinazione, in virtù di un rischio idraulico riferito ai torrenti (fossi) S.Giovanni e Bosso, che tra l'altro, almeno negli ultimo 70 anni non hanno mai dato preoccupazioni per inondazioni o quanto altro. Altresì ci appare fuor di luogo la realizzazione dei due invasi a monte del capoluogo, che agli scriventi sembrano più pericolosi di un eventuale tracimazione nei torrenti (fossi) sopracitati.</i>	
Art. 18. Tutela delle risorse idriche	<i>Non è corretta la fine del comma "richiesta specifica autorizzazione al Comune", perchè così scritto è in contrasto con il Regolamento del Vincolo Idrogeologico del Comune e del Regolamento Forestale.</i>	<i>Comma 5. Nel caso che l'area di perforazione per usi domestici ricada in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico deve essere trasmessa dichiarazione ai sensi del Regolamento del Vincolo Idrogeologico del Comune e del Regolamento Forestale.</i>
Art. 18. C. 6-9	<i>Unificare il comma da 6 a 9 e trattarsi di emungimento di acque potabili di interesse pubblico</i>	<i>Vedi il richiamo nelle analisi e considerazioni generali, ovvero la ridodanza delle citazioni e richiami a leggi sovordinate.</i>
Art. 18. Tutela delle risorse idriche	<i>Il comma richiama un obbligo che non distingue la finalità dell'uso della risorsa idrica da approvvigionamento autonomo, e che rende inattuabile la gran parte degli interventi se non attraverso nuovi pozzi o utilizzo di sorgenti. Si ritiene altresì utile richiamare la possibilità di realizzazione di cisterne per la raccolta di acque meteoriche. Inoltre, tale comma, risulta in contrasto con il PIT, che prevede che i nuovi insediamenti possono essere programmati e attuati solo dove sono esistenti l'acquedotto e la fognatura pubblica.</i>	<i>Da eliminare e così i commi successivi 11 e 12 diventano 10 e 11.</i>
Art. 25 - Elementi detrattori del paesaggio	<i>Si chiede che tali manufatti siano qualificati per caratteristiche e natura.</i> <i>Si chiede che il comma 2 del presente articolo venga riferito ad una appurata valutazione costi/benefici.</i>	

<p>Art. 26. Criteri per l'inserimento di impianti da fonti rinnovabili</p>	<p>1) Si ritiene incongruo non ammettere l'installazione di pannelli solari termici sulle coperture, essendo questi ugualmente integrabili nella copertura come i pannelli fotovoltaici, e con superfici necessarie inferiori a quest'ultimi. Per quanto sopra si inserisce la dicitura "impianti solari termici" sia nel comma 1 che nel comma 2;</p> <p>La normativa di settore risulta ampiamente esaustiva e adeguata rispetto alle caratteristiche del nostro territorio prevedendo limiti in aree e edifici soggetti all'applicazione del d lgs 42/04, pertanto se ne richiama i contenuti escludendo ulteriori limitazioni che, così come proposte, non consentirebbero il rispetto della normativa imposta dalla legge.</p>	<p>1. Ai fini della tutela delle risorse paesistiche, la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili devono attenersi alle norme generali e procedurali derivanti dalla disciplina di settore.</p>
<p>Art. 27 - Edifici tutelati ai sensi del Codice del Paesaggio</p>	<p>Si chiede che il Comma 4 sia rettificato, rendendo esplicito che lo si applica alle sole parti, o porzioni oggetto di vincolo.</p>	
<p>Art. 28 Edifici e Complessi di Pregio</p>	<p><i>Inesattezza nella numerazione dei commi.</i></p>	
<p>ART. 29 - Edifici e complessi di valore storico testimoniale</p>	<p><i>In merito a quanto affrontato negli articoli succitati si rimanda alla trattazione dell'art. 54</i></p>	
<p>Art. 32 Sistemazioni agrarie tradizionali</p>	<p>La norma appare non chiara in merito alla individuazione dell'oggetto e delle azioni richieste per una sua salvaguardia e/o miglioramento.</p> <p>Per quanto attiene al comma 1, laddove si fa riferimento alla vegetazione ripariale si ritengono adeguate le normative vigenti di settore. Si propone pertanto il testo a lato.</p> <p>Per quanto attiene al comma 2 laddove si dice: "manutenzione e miglioramento delle colture e dell'organizzazione poderale", si fa presente quanto segue:</p> <p>La difesa delle aree agricole e del paesaggio, ad esse, intimamente connesse non deve riguardare cosa si coltiva e con quali tecniche ma piuttosto conservare la destinazione d'uso dei terreni ed un "cangiante" paesaggio agricolo (citazione desunta da Georgofili info 2-07-2014 a cura del</p>	<p>1. Gli elementi distintivi del paesaggio rurale di impianto storico quali terrazzamenti, muretti, tabernacoli, devono essere tutelati in virtù del loro valore storico e testimoniale e devono essere mantenuti utilizzando materiali e tipologie tradizionali.</p>

	<p><i>prof. Franco Scaramuzzi). Le attività agricole imprenditoriali devono innanzitutto produrre ed essere innovative e competitive per continuare a fornire un indispensabile reddito e sostenere il PIL nazionale.</i></p> <p><i>Si propone di eliminare il comma 2.</i></p>	
<p>Art. 33 c. 3</p> <p>Viabilità Vicinale</p>	<p><i>Si chiede di aggiungere quanto riportato a lato</i></p>	<p><i>le strade bianche in adiacenza a strutture abitate potranno essere modificate attraverso l'uso di tecniche moderne che diano garanzia di un effetto simile allo stato attuale.</i></p>
<p>Art. 33 c. 4</p>	<p><i>Si chiede l'eliminazione di tale comma in quanto in contrasto con il (comma 5).</i></p>	
<p>Art. 48, comma 1</p>	<p><i>Il termine "piccola attività" risulta di dubbia interpretazione ed è difficile pensare che un'attività produttiva possa sopravvivere senza un deposito all'aperto. Si propone di rivedere il comma 1 lettera c come a lato</i></p>	<p><i>1. Nel territorio rurale, oltre alle attività agricole, silvocolturali e zootecniche sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, come specificate all'art. 9 delle presenti NtA:</i></p> <p><i>a. Residenziale;</i></p> <p><i>b. Direzionale;</i></p> <p><i>c. Produttiva, limitatamente ad attività compatibili con l'ambiente rurale.</i></p> <p><i>d. Turistico-ricettiva, con le seguenti specificazioni:</i></p> <p><i>i. L'attività agrituristica è sempre consentita, nelle forme di legge;</i></p> <p><i>ii. Attività di affittacamere saranno ammesse fino ad un massimo di 12 posti letto;</i></p> <p><i>e. Fattorie didattiche, come previste dalla L.R. 4/2014;</i></p> <p><i>f. Attività non agricole compatibili come definite dall'art. 49 delle presenti NtA.</i></p>
<p>Art. 48 comma 4</p>	<p><i>Risulta ambiguo il divieto generico di modifica della D.U. per gli annessi agricoli i cui lavori sono iniziati dopo il 15/04/2007 ritenendo che tale condizione valga solo per le nuove realizzazioni Si propone quindi di inserire dopo la parola " agricoli " la parola " di nuova realizzazione " come riportato a lato</i></p>	<p><i>4. Non è ammessa la modifica di destinazione d'uso per gli annessi agricoli di nuova realizzazione i cui lavori siano iniziati dopo il 15 aprile 2007, data di entrata in vigore delle norme di cui al Titolo IV Capo III della L.R. 03.01.2005</i></p>
<p>Art. 48 comma 5</p>	<p><i>Eliminare comma 5 che è continuazione del comma 4. Errore di scrittura.</i></p>	

Art. 49 comma 3	<i>Si chiede di definire meglio cosa si intende per «opere rilevanti».</i>	
Art. 49 comma 4	<i>Per qualsiasi attività è ragionevole non escludere la possibilità di un punto di servizio-ristoro riservato agli utenti di attività che abbiano rilevanza di carattere associativo secondo le vigenti norme del settore</i>	<p><i>Inserire la possibilità di avere per le attività previste anche un locale di servizio-ristoro riservato agli utenti da prevedere nel contesto del piano attuativo previsto al comma 5 dell'art. 49</i></p> <p><i>Nuova riformulazione del comma 4:</i></p> <p>4. E' consentita la realizzazione delle opere, delle infrastrutture e dei servizi strettamente necessari al funzionamento delle attività compatibili , fra i quali apposto locale si servizio-ristoro riservato agli utenti di attività che abbiano rilevanza di carattere associativo secondo le vigenti norme del settore, con esclusione delle attività prevalentemente destinate alla ristorazione o ricettive . In caso di cessazione dell'attività le strutture eventualmente realizzate dovranno essere integralmente demolite con ripristino della funzione agricola sui suoli interessati. In tal senso saranno da privilegiare le costruzioni realizzate con strutture precarie, purché con criteri qualitativi compatibili con l'ambiente nel quale sono collocate.</p>
Art. 50 comma 2-3	<p><i>L'obbligo di rimozione degli annessi agricoli è già stato oggetto di un forte dibattito a livello regionale promosso da tutte le organizzazioni del settore, che ha scaturito la riformulazione del comma 6 dell'art. 41 della L.R. 1/05, che non prevede più la demolizione degli annessi agricoli</i></p> <p><i>Si chiede di eliminare l'intero comma in quanto anche il cambio di destinazione d'uso è regolato dalla medesima legge regionale e appositamente convenzionato</i></p>	<i>Eliminare comma 2 e 3</i>

<p>Art. 50, comma 4</p>	<p><i>La norma richiamando quanto richiesto dal D.P.G.R. 5/R/07 e s.m.i, art. 3, commi 4 e 5, in relazione a dimensioni, materiali ed elementi tipologici, localizzazione per gli edifici abitativi non valuta particolari condizioni dettate dalle esigenze produttive.</i></p> <p><i>Data la sentita esigenza nel territorio rurale di poter disporre dei più ampi spazi possibili anche al fine di poter contare su nuclei familiari allargati e tenuto conto che, in assenza di una definizione esplicita si applica lo standard di 110 mq di superficie utile abitativa, si propone il dimensionamento massimo a 150 mq di superficie utile abitabile, assumendo tale parametro quale enunciato dal Regolamento applicativo della L.R. 1/05 che riferisce la superficie utile a quella dei soli vani abitabili, al netto dei vani accessori e tecnici.</i></p> <p><i>Pertanto si propone la modifica del comma 4.</i></p>	<p>4. Le nuove costruzioni rurali dovranno risultare coerenti con i principi insediativi e con i canoni estetici e funzionali della tradizione locale nel rispetto della rispondenza ai necessari e specifici requisiti produttivi e rispettare opportuni vincoli localizzativi e volumetrici; dovranno essere prioritariamente utilizzate le posizioni riparate e non dominanti. La superficie massima ammissibile di ogni unità abitativa sarà di 150 mq di superficie utile dei vani abitabili, oltre vani accessori e vani tecnici.</p>
<p>Art. 51 e 52</p> <p>Annessi agricoli stabili per le aziende minori e Annessi agricoli reversibili per l'agricoltura amatoriale.</p>	<p><i>Si chiede di modificare la dizione «... abusive ...», semplicemente per non sancire su un documento ufficiale la presenza di irregolarità urbanistico-edilizie.</i></p>	
<p>Art. 52 comma 3.</p>	<p><i>La limitazione al frazionamento è condivisibile per dimensionamenti di manufatti che già raggiungono i limiti imposti dal Regolamento Edilizio, risulta altresì penalizzante nelle altre situazioni dove potrebbe essere concessa una ulteriore superficie per manufatti fino alla saturazione del limite consentito.</i></p> <p><i>Inoltre per migliorare la progettualità di tali manufatti in situazioni di terreno attigue a pertinenze dell'abitazione della proprietà, sia concessa la possibilità di localizzare tali manufatti anche nella pertinenza.</i></p> <p><i>Si chiede pertanto la riformulazione del testo come a lato</i></p>	<p>Nuova riformulazione del comma 3</p> <p>3. In un terreno frazionato dopo l'approvazione delle presenti norme, è ammessa l'istallazioni di annessi di tale tipo, limitatamente al raggiungimento della superficie derivante dalla originaria consistenza del terreno; non saranno parimenti ammessi annessi di tale tipo in aree di pertinenza di immobili già accatastati al Catasto Urbano a meno che non siano contigui.</p>

<p>Art. 54 comma 2</p>	<p><i>È troppo generica la norma che vieta la variazione della D.U. per gli annessi con inizio lavori successivo al 15/04/2007. Si potrebbe essere in presenza di un annesso esistente, ristrutturato con inizio lavori successivo al 15/04/2007. Il divieto deve riguardare chiaramente solo gli annessi di nuova costruzione.</i></p>	<p><i>Dopo le parole "esclusione degli annessi" aggiungere "di nuova costruzione"</i></p> <p><i>2. Modifica di destinazione d'uso di edifici agricoli Gli edifici non più necessari per l'attività agricola, con esclusione degli annessi di nuova costruzione 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.</i></p>
<p>Art. 54 comma 3</p>	<p><i>La norma così formulata non consente la ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali/volumetriche così come contemplate dalla L.R. 1/05 per gli edifici sprovvisti di scheda di rilevazione del P.E.E. si tratta di una norma penalizzante per la permanenza sul territorio di tutti quei cittadini che si trovassero nella condizione di dover incrementare, per la crescita del proprio nucleo familiare, la superficie utile della propria unità immobiliare. Ribadendo che la permanenza degli abitanti nel territorio aperto è un'enorme garanzia per la salvaguardia del territorio stesso si riterrebbe opportuno non precludere tale possibilità di ampliamento nel limite max del 20% di SULA genericamente su tutti gli immobili</i></p> <p><i>Inoltre non viene concessa la possibilità di realizzare spazi accessori o parcheggi interrati entro sagoma o negli spazi di pertinenza se la morfologia del terreno ne consenta una tipologia interrata.</i></p> <p><i>Sarebbe stato auspicabile ribaltare il meccanismo pianificatorio, cioè prevedere un uso generalizzato della RER2 (sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, addizioni volumetriche), individuando gli edifici dove ciò non sarebbe ammesso attraverso le Schede di rilevazione del patrimonio edilizio esistente; ciò</i></p>	<p><i>comma 3) Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, non censito e classificato, fino alla categoria della Ristrutturazione edilizia ricostruttiva RER2, comprensiva della ristrutturazione urbanistica e della sostituzione edilizia, nonché addizioni volumetriche sino al 20% di SULA, solo in presenza di edifici, complessi e manufatti privi di valore storico, paesaggistico, architettonico e testimoniale. La rispondenza a detti requisiti deve essere comprovata dal progettista, in fase di redazione dell'atto abilitativo dovuto, previa specifica relazione storico-critica e filologica.</i></p> <p><i>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 specifiche di cui all'art. 8, comma d) delle presenti Norme, e purché si produca un</i></p>

	<p>consentirebbe anche la realizzazione di volumi interrati.</p> <p>Pertanto la modifica del comma 3 potrebbe avere la riformulazione a fianco</p>	<p>significativo riordino architettonico dell'insieme. »</p> <p>E' sempre consentita la realizzazione di nuovi locali interrati da far ricadere all'interno della sagoma dell'edificio o comunque nel sedere, con altezza massima m 2,4, da destinare a deposito, parcheggio, cantina, magazzino, locali tecnici.</p>
Art. 54 comma 4	<p>Si ritiene che il limite di 60 mq si SULA sia eccessivo e penalizzante. Si riterrebbe opportuno fare riferimento ad un limite di SULA media di 50 mq. Esempio: U.I. di mq 100 possibilità di fare una unità di 60 mq e una di 40 mq in quanto la media è 50 mq.</p>	<p>Dopo la parola "inferiori" inserire "50 mq di SULA media"</p> <p>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 50 mq di SULA media (Superficie Utile Lorda Abitabile). Tale limite dimensionale può essere derogato per la prima unità derivata e nel caso che un'unica unità abitativa occupi un intero edificio.</p>
Art. 54 comma 5 Interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente	<p>Nel comma 5 si tratta la tematica del crollo, definendolo "consistente"; tale riferimento dimensionale non è quantificabile con esattezza e si presta a ponderazioni soggettive in quanto privo di limiti certi. Al fine di evitare qualsivoglia dubbio interpretativo conseguente alla mancanza del parametro puntuale, si ritiene preferibile sostituire il termine "consistente" con "totale", anche perché la norma nazionale, se pur meno specifica, ammette in ogni caso il recupero dei ruderi stessi, indipendentemente dall'entità del crollo, sia essa consistente o meno.</p> <p>L'ultima frase del suddetto comma che prevede nel caso di ruderi di complessi edilizi che il loro recupero debba avvenire esclusivamente mediante formazione di piano di recupero dell'intero complesso, è penalizzante per</p>	<p>Art. 54. Interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente ART.54 comma 5</p> <p>5. Ruderi Gli edifici in cui sono avvenuti crolli totali, ovvero di consistente entità possono essere oggetto di interventi di ricostruzione, a condizione che sia 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 dalla cartografia ufficiale (catasto,</p>

	<p><i>l'eccessivo appesantimento economico e burocratico per il quale si ritiene di poter avviare mediante progetto unitario dell'intervento da sottoporre a convenzione.</i></p> <p><i>Si chiede che all'interno del comma 5, sia prevista la possibilità di ricostruire gli edifici identificati come ruderi, fuori dal sedime originario, qualora siano riscontrate e comprovate problematiche geologiche e geo-fisiche, che precludano in modo permanente la stabilità futura dell'edificio ricostruito.</i></p>	<p><i>I.G.M. ecc) oppure dalle parti ancora esistenti, anche se non 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, se ancora presenti, dovranno, ove possibile, essere mantenute, a condizione che siano rispettate le normative antisismiche vigenti.</i></p> <p><i>In caso di ruderi di complessi edilizi il recupero potrà avvenire esclusivamente mediante progetto unitario soggetto a convenzione urbanistica che interessi l'intero complesso.</i></p>
<p>Art.55</p>	<p><i>Dalla lettura della norma si evidenzia che non è regolamentato il collettamento dei reflui</i></p> <p><i>Si chiede che sia prevista per interventi diretti, in accordo con l'amministrazione comunale e gli enti gestori, la possibilità di scomputare dall'urbanizzazione primaria (fino al totale della somma), gli importi derivanti dagli interventi necessari per il fabbisogno idrico e per il collettamento dei reflui, qualora gli stessi si configurino di servizio al pubblico utilizzo.</i></p>	<p><i>Si propone che il collettamento dei reflui sia normato in conformità al regolamento dell'Ente Gestore già in vigore.</i></p> <p><i>Aggiungere comma 4</i></p>
<p>Art. 56. Interventi ammissibili sulle pertinenze e sulle aree scoperte</p>	<p><i>Il Punto 3.b contrasta con la norma di riferimento che è quella che prevede il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza, quindi si propone l'eliminazione di detta specifica.</i></p> <p><i>Per il Punto 3.c si segnala una troppo stringente prescrizione in riferimento ai percorsi carrabili da realizzarsi con la modalità della "strada bianca" per i quali tra l'altro non emerge chiaramente se si tratti della viabilità di accesso o di quella interna al resede. Si suggerisce che per quanto riguarda la viabilità di accesso (poderale, privata, ecc.) si indichi pure "preferenzialmente strada bianca" in quanto vi possono essere casi per i quali è opportuno derogare ricorrendo a diversi materiali che comunque garantiscono un aspetto del tutto simile (come richiesto tra l'altro dall'ente gestore - Provincia); per gli interventi</i></p>	<p>Art. 56. Interventi ammissibili sulle pertinenze e sulle aree scoperte</p> <p><i>1. Frazionamento di aree scoperte</i></p> <p><i>a. Le aie, cortili, resedi ed in generale spazi scoperti di pertinenza di edifici e complessi nel territorio rurale dovranno essere mantenuti quanto più possibile prossimi alla configurazione originale, evitando frazionamenti e discontinuità nelle pavimentazioni;</i></p> <p><i>b. Le suddivisioni atte a segnalare i confini di proprietà potranno</i></p>

interni al resede la scelta progettuale mirata alla qualità dell'intervento parrebbe più appropriata avendo come unico riferimento il rispetto del limite del 25% per la permeabilità

Non si comprende il motivo per il quale si è tolta la possibilità, prevista nel precedente strumento urbanistico, di realizzare locali interrati entro e fuori sagoma dell'edificio esistente e nel resede di pertinenza, fino ad un massimo di superficie pari all'ingombro in pianta dell' edificio esistente. Si ritiene che tale norma debba essere ragionevolmente ripristinata in quanto per gli edifici esistenti nel territorio aperto, tale possibilità consente di poter eseguire oltre che autorimesse interrate anche quei locali accessori tipo cantine e locali per impianti tecnologici o servizi, necessari per il miglioramento abitativo dei fabbricati e che comunque se realizzati entro terra non costituiscono un impatto sul territorio.

Nei casi dove a garanzia del rispetto di particolari situazioni di valore artistico e monumentale, di pertinenze di edifici schedati per interventi che interessino aree di superficie rilevante si propone di mitigare il punto b. e prevedere la possibilità di integrare la progettazione con la presentazione di una "studio di inserimento ambientale" da allegare al progetto di cui all'atto abilitativo.

In generale si chiede di superare la visione pianificatoria legata ai soli edifici, estendendola all'ambiente a loro immediatamente circostante, con la possibilità di intervenire sul complesso del valore ambientale che esso costituisce; l'uso del sopra citato "studio di inserimento ambientale" potrebbe essere lo strumento di controllo della progettazione, sia da parte dei professionisti incaricati, sia dell'Amministrazione comunale.

Si chiede anche di definire l'ammissibilità dei Volumi tecnici, previsti in un apposito articolo, e la possibilità di costruire autorimesse in superficie, il cui inserimento potrà essere valutato

essere realizzate con siepi, piantumazioni o elementi di arredo amovibili.

2. Recinzioni

a. Le recinzioni dei fondi dovranno essere realizzate con siepi di specie della macchia locale, ovvero con pali infissi al suolo e rete a maglia sciolta;

b. Sono vietate le recinzioni realizzate con rete metallica, filo spinato o simili, ad eccezione dei seguenti casi:

i. In presenza di allevamenti zootecnici bradi e semi-bradi o come protezione da ungulati;ii. Per la recinzione di piccole superfici poste in continuità con l'edificato ai fini della protezione di allevamenti avicunicoli a carattere familiare;

iii. Per la recinzione dei resedi e delle aree di pertinenza degli edifici;

iv. Per la delimitazione dei resedi e delle aree di pertinenza dei manufatti a servizio delle aziende agricole minori e del tempo libero;

c. Le recinzioni con rete metallica non dovranno presentare cordonato rialzato rispetto il piano di campagna, né utilizzare paloneria in cemento;

d. Recinzioni in muratura sono consentite solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti,

oppure se le recinzioni in muratura costituiscono già il tipo prevalente nel contesto.

3. Pavimentazioni

a. Le pavimentazioni storiche dovranno essere mantenute ed integrate con elementi della stessa tipologia e materiale;

~~*b. Gli spazi aperti non pavimentati dovranno essere mantenuti tali, fatta eccezione per brevi tratti*~~

dallo "studio di inserimento ambientale".

~~funzionali alla creazione di percorsi pedonali o veicolari;~~(superfluo nel rispetto della norma del 25% sulla permeabilità)

c. I percorsi carrabili di accesso dovranno essere realizzati **preferibilmente** con le modalità tradizionali della "strada bianca", ovvero con materiali compositi a base di inerti o ricorrendo a materiali che comunque garantiscono un aspetto del tutto simile ;

d. Gli spazi dedicati alla sosta delle auto dovranno essere inghiaciati, ovvero pavimentati con elementi prefabbricati inerbiti.

4. E' ammessa, a servizio di fabbricati destinati a civile abitazione o abitazione rurale, in deroga ai parametri urbanistici nonché ai limiti delle categorie di intervento previste sui singoli immobili, la realizzazione di parcheggi interrati, cantine/depositi e locali per impianti tecnologici e servizi, pertinenziali dell'unità edilizia di riferimento, di altezza massima 2,40 m, sia nel resede che entro il sedime. La realizzazione è ammessa a condizione che la localizzazione delle rampe di accesso sia compatibile con le caratteristiche geomorfologiche dell'area sfruttando anche piccoli dislivelli e comunque limitando l'impatto visivo anche attraverso una adeguata risistemazione del terreno proveniente dallo scavo.

Art.57 - Costruzione di attrezzature sportive pertinentenziali

Si chiede che sia introdotta all'interno del presente articolo, la possibilità di realizzare come opere di arredo, piccole piscine fino a 30 mc, a servizio dell'area di pertinenza del singolo fabbricato, qualora non si ricada all'interno di parchi, giardini storici o aree di pregio storico-testimoniale. L'intervento dovrà comunque escludere qualsiasi alterazione orografica del terreno, e l'invaso dovrà essere completamente interrato e finito con coloritura sabbia.

Art. 58. Aree boscate

Al Punto 3 risulta meglio dettagliato inserire attività agro-silvo-pastorali al posto di silvicoltura.

L'articolo in questione al Punto 4.c non specifica l'eventuale recupero o miglioramento di vecchi tracciati funzionali al raggiungimento di insediamenti rurali nè prevede la possibilità di modifica al tracciato di strade esistenti in prossimità degli edifici rurali. La possibilità di spostamento di una strada è una situazione abbastanza frequente nel contesto dell'edificato rurale e pertanto qualora sia necessario lo spostamento con la conseguente realizzazione di un nuovo tratto di strada, questo sarebbe opportuno che fosse sempre consentito.

Al Punto 4.a si corregga "castagnicoltura" con "castanicoltura"

Sia prevista la possibilità di realizzazione di piccoli ripari e servizi, temporanei in legno o attraverso allestimenti provvisori, in ottemperanza alle disposizioni di cui al DM. 81/08 connesse ai cantieri forestali

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 **agro-silvo-pastorali legate alla**

silvicoltura, 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 castanicoltura;

b. L'installazione di serre fisse, stagionali e temporanee;

c. La realizzazione di nuove strade, ad eccezione **dell'adeguamento di tracciati storici** o della viabilità forestale di servizio alla silvicoltura,

ovvero volta alla prevenzione degli incendi boschivi, **ed eccettuato altresì la modifica del tracciato della viabilità esistente nei pressi degli edifici necessaria a garantire migliori condizione di sicurezza per la circolazione stradale e agli abitanti;**

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, sono ammessi tutti gli interventi sul

patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 54 delle presenti Norme.

<p>Art. 59 Aree agricole</p>	<p><i>Si richiamano le note concomitanti con i riferimenti agli altri articoli</i></p>	
<p>Art. 62 Dotazione di parcheggi pertinenziali</p>	<p><i>Inserire la possibilità di deroga della superficie da destinare a parcheggio, come già previsto per la zona A e B1 (art.62 - comma 3), anche a tutte le zone B in presenza di interventi diretti, laddove sia dimostrata l'impossibilità di realizzare i parcheggi pertinenziali, nel caso di ristrutturazione edilizia, ampliamento e cambio di destinazione d'uso per destinazione residenziali, commerciali, terziarie e turistico-ricettive con la sola esclusione degli interventi di nuova edificazione.</i></p> <p><i>Eventualmente potrebbe essere considerata l'ipotesi della diversa ubicazione nelle aree circostanti con apposita convenzione o la monetizzazione con l'obbligo dell'Amministrazione allo specifico reinvestimento</i></p> <p><i>Sia adeguata conseguentemente la relativa norma</i></p>	
<p>Art. 63 Interventi che incidono sul fabbisogno idrico e sul collettamento dei reflui</p>	<p><i>Dalla lettura della norma si evidenzia che non è regolamentato il collettamento dei reflui</i></p> <p><i>Inserire la possibilità di scorporare gli eventuali costi imputati al richiedente per l'eventuale potenziamento della rete idrica dagli oneri di urbanizzazione primaria.</i></p>	<p><i>Si propone che il collettamento dei reflui sia normato in conformità al regolamento dell'Ente Gestore già in vigore.</i></p>
<p>Art. 64. Costruzione di autorimesse pertinenziali</p>	<p><i>Al comma 1 esiste un richiamo ad un comma precedente.</i></p> <p><i>Estendere anche alle zone del territorio aperto la possibilità di realizzare autorimesse e volumi da asservire a parcheggio pertinenziale da realizzare in superficie o a livello interrato.</i></p>	<p><i>1. E' ammessa, in deroga ai parametri urbanistici nonché ai limiti di cui al comma precedente, la realizzazione di autorimesse e spazi da asservire a parcheggio pertinenziale, da ricavare in superficie o a livello interrato, nel rispetto delle seguenti condizioni:</i></p> <p><i>☐☐Nel caso di proprietà condominiale la costruzione del parcheggio privato dovrà avvenire contemporaneamente per tutti gli alloggi che compongono l'immobile con</i></p>

		<p>conseguente redazione di un progetto unitario;</p> <p>☒☒ Nel caso in cui siano già presenti parcheggi privati per una parte di unità residenziali, il progetto unitario dovrà tendere ad uniformare i caratteri architettonici e morfologici;</p> <p>☒☒ Nel caso di box auto esistenti riconoscibili come manufatti precari, ancorché autorizzati o condonati, l'intervento è assentibile a condizione che il progetto unitario preveda la loro demolizione e ricostruzione;</p> <p>☒☒ I posti auto ottenuti dovranno essere legati da vincolo di pertinenzialità all'unità immobiliare di riferimento, mediante atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89.</p>
<p>Art. 65bis Dimensioni minime delle unità immobiliari residenziali</p>	<p>Per le più recenti esigenze di carattere sociale si ritiene utile considerare la possibilità di realizzare unità residenziali di piccolo taglio per assolvere alle esigenze dei nuclei familiari mono e bi componenti.</p> <p>Nel caso dei frazionamenti inserire quindi la norma che permetta, per la prima unità residenziale derivata, la possibilità di ammettere unità di superficie secondo il limite previsto dalla norma nazionale vigente.</p> <p>Per le nuove edificazioni, ed interventi di ricostruzione o ristrutturazione urbanistica sia invece concessa la possibilità di realizzazione di una percentuale pari almeno al 20% della SULA per unità immobiliari con superficie inferiore ai 50 mq, fino al limite della norma nazionale .</p> <p>Per quanto concerne invece il cambio di destinazione d'uso, lo stesso lo si dovrebbe ritenere ammissibile indipendentemente dalla SULA nel rispetto dei limiti nazionali, per evitare processi inadeguati su entità immobiliari di piccolo taglio.</p> <p>Correggere l'indice delle NTA dove all'art.65 bis c'è erroneamente scritto "Interventi ammissibili sulle pertinenze ed aree scoperte" invece di "Dimensioni minime delle unità immobiliari</p>	<p>1. In tutto il territorio urbanizzato le unità d'abitazione di nuova costruzione, non potranno avere dimensioni inferiori a 50 mq di SULA (Superficie Utile Lorda Abitabil) per almeno l'80 % del singolo intervento.</p>

	residenziali”.	
Art. 66 - Centri storici	<p><i>comma 7 - lett. c</i></p> <p><i>Eliminare il divieto assoluto del cambio di destinazione d'uso in funzione residenziale di locali posti al piano terreno (valutazione da sottoporre ad analisi caso per caso) fermo restando il rispetto dei requisiti igienico-sanitari.</i></p> <p><i>comma 8 - lett. c</i></p> <p><i>Chiarire in maniera più precisa la possibilità del rialzamento del sottotetto, laddove si dice “legittimamente utilizzato per abitazione”, assoggettando l'intervento alla condizione che tale sottotetto sia già collegato con l'unità abitativa sottostante (senza per questo essere già utilizzato per abitazione) e senza la formazione di nuove unità immobiliari.</i></p>	
Art. 67 Tessuti storici B1	<p><i>comma 5 - lett. f</i></p> <p><i>Prevedere la deroga ai rapporti aero-illuminanti per il cambio di destinazione d'uso in funzione residenziale di locali posti al piano terra, vincolandolo alla messa in opera di sistemi tecnologici alternativi (es. tubi luce, ventilazione meccanica controllata, ecc.)</i></p> <p><i>comma 6 - lett. c</i></p> <p><i>Considerazioni relative al rialzamento del sottotetto come già osservato per l'art. 66. Introdurre la possibilità di addizioni volumetriche nella misura del 10% della volumetria esistente per graduare la possibilità degli interventi in ampliamento rispetto alle zone B2 (dove è prevista la possibilità di aumento del 20%).</i></p>	

	<p><i>Al comma 7 lettera "a" viene fatto riferimento ad una simbologia presente sulle tavole a corredo del RUC ma la stessa non risulta graficizzata sulle tavole stesse.</i></p>	
<p>Art. 68 Tessuti residenziali compatti B2</p>	<p><i>Da una lettura del comma 5 e dalle tematiche da esso trattate emerge che il richiamo all'art. 10 non abbia logicità. Presumibilmente, l'articolo al quale ci si riferisce parrebbe dovesse essere il n. 9.</i></p>	<p>5. Destinazioni d'uso <i>Per gli edifici compresi nelle aree di cui al presente titolo, compatibilmente con la garanzia dell'integrità dell'immobile e dell'ambiente ad esso legato, nonché con le previsioni del piano di classificazione acustica, sono consentite 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:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>a. Attività industriali;</i> <i>b. Commerciale: commercio al dettaglio con medie strutture di vendita, commercio al dettaglio con grandi strutture di vendita</i> <i>c. Commercio all'ingrosso e depositi;</i> <i>d. Agricole e funzioni connesse ai sensi di legge.</i>
<p>Art. 69 Tessuti residenziali di nuovo impianto B3</p>	<p><i>Al Comma 2 si legge che l'elaborato cartografico indicativo dei Centri Abitati è identificato dalle lettere "CA". Detta denominazione non è però presente tra le tavole e si ritiene che la sigla di riferimento corretta sia quella contraddistinta dalle lettere "AU".</i></p> <p><i>Da una lettura del comma 5 e dalle tematiche da esso trattate emerge che il richiamo all'art. 10 non abbia logicità. Presumibilmente, l'articolo al quale si riferisce parrebbe dovesse essere il n. 9.</i></p> <p><i>Al Comma 6 lettera "c" viene sottolineata la non</i></p>	<p>2. Sono rappresentate negli elaborati cartografici in scala 1:2.000 "Centri abitati" – elaborato AU.</p> <p>5. Destinazioni d'uso <i>Per gli edifici compresi nelle aree di cui al presente titolo, compatibilmente con la garanzia dell'integrità dell'immobile e dell'ambiente ad esso legato, nonché con le previsioni del piano di classificazione acustica,</i></p>

possibilità di effettuare ampliamenti volumetrici per tutti gli edifici la cui ultimazione è avvenuta dopo la data del 28/12/1999. Si ritiene che tale termine, assolutamente perentorio, se pur comprensibile per quanto attiene l'intento normativo, risulti fortemente penalizzante se applicato ad edifici di recente costruzione ma che in taluni casi risultano già ultimati da diversi anni. Oltretutto si deve considerare che una volta approvato, il R.U.C. resti in vigore per ulteriori 5 anni: ne consegue che tali tipologie di unità immobiliari non potranno essere oggetto di interventi atti a costituire nuove volumetrie a scopi abitativi almeno fino all'anno 2020 (più o meno). Si propone che per gli immobili ultimati successivamente al 28/12/1999 sia consentita una addizione volumetrica nei limiti del 10% della consistenza esistente con la possibilità di veder incrementata tale percentuale fino al limite massimo del 15% ove particolari situazioni che rivestano carattere di necessità ed urgenza siano poste ad un esame della C.E.C. e da essa valutate, rilasciando in tale circostanza un parere preventivo.

sono consentite 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:

a. Attività industriali:

b. Commerciale: commercio al dettaglio con medie strutture di vendita, commercio al dettaglio con

grandi strutture di vendita

c. Commercio all'ingrosso e depositi;

d. Agricole e funzioni connesse ai sensi di legge.

6. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

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 queste ultime edificazioni intervenute dopo il 28-12-1999, ferme restando le altre direttive di riferimento, le addizioni volumetriche non potranno superare i limiti del 10% della consistenza esistente alla data di adozione del R.U.C.. Per situazioni peculiari che presentino caratteristiche di provata necessità e/o urgenza, sarà demandata alla Commissione Edilizia Comunale la valutazione di fattibilità di un intervento di ampliamento che preveda il superamento di tale limite, pur mantenendo il limite stesso non superiore al 15% dell'esistente.

Art. 70. Tessuti residenziali di frangia

Al richiamo dell'articolo, diversamente da tutti gli altri, non è presente il riferimento della zonizzazione (B4).

Al comma 1 si legge che in tali aree sono compresi i piani di lottizzazione incompiuti, i quali figurano già normati al successivo art. 75.

Da una lettura del comma 4 e dalle tematiche da esso trattate emerge che il richiamo all'art. 10 non abbia logicità. Presumibilmente, l'articolo al quale si riferisce parrebbe dovesse essere il n. 9.

Relativamente al comma 5, l'eccezione per quegli edifici ultimati dopo la data del 28/12/1999 sembrerebbe non pertinente e fortemente limitativa. Vale in tal senso quanto già osservato nell'art. 69

Art. 70. Tessuti residenziali di frangia "B4"

1. Sono aree di formazione prevalentemente recente, prive di una struttura urbanistico-edilizia riconoscibile,

frutto di edificazione spontanea.

4. Destinazioni d'uso

Per gli edifici compresi nelle aree di cui al presente titolo, compatibilmente con la garanzia dell'integrità

dell'immobile e dell'ambiente ad esso legato, nonché con le previsioni del piano di classificazione acustica,

sono consentite 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:

a. Attività industriali:

b. Commerciale: commercio al dettaglio con medie strutture di vendita, commercio al dettaglio con

grandi strutture di vendita

c. Commercio all'ingrosso e depositi;

d. Agricole e funzioni connesse ai sensi di legge.

5. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

a. Sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio esistente fino alla ristrutturazione edilizia RER2;

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

		<p>sensibile riordino degli spazi pertinenziali con un incremento delle aree scoperte e permeabili.</p> <p>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.</p>
<p>Art. 71. Aree per la produzione di beni</p>	<p>Al richiamo dell'articolo, diversamente da tutti gli altri, non è presente il riferimento della zonizzazione (D1).</p> <p>Da una lettura del comma 4 e dalle tematiche da esso trattate emerge che il richiamo all'art. 10 non abbia logicità. Presumibilmente, l'articolo al quale si riferisce parrebbe dovesse essere il n. 9.</p> <p>Al comma 5 punto c) si intende che la possibilità di addizione volumetrica del 20% si sia applicabile a tutte le destinazioni legalmente in essere alla data di adozione del presente RUC; nel dubbio di tale interpretazione si chiede una migliore definizione del testo</p>	<p>Art. 71. Aree per la produzione di beni "D1"</p> <p>Da aggiungere in coda all' art. 71:</p> <ul style="list-style-type: none"> • E' consentito il cambio di destinazione d'uso da uffici a residenziale . <p>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. 9:</p> <p>a. Industriale ed artigianale punto 2.2;</p> <p>b. Commercio all'ingrosso e depositi;</p> <p>c. Di servizio;</p> <p>d. Pubblico o di interesse pubblico.</p> <p>È inoltre consentita la esposizione e/o vendita al dettaglio dei beni di produzione propria all'interno dei locali di produzione o in locali a questi adiacenti; in tal caso, per la porzione destinata alla vendita dovrà essere garantito lo standard di posti auto di cui all'art. 62, comma 3.</p>
<p>Art. 72. Aree per la produzione di servizi</p>	<p>Al richiamo dell'articolo, diversamente da tutti gli altri, non è presente il riferimento della</p>	<p>Art. 72. Aree per la produzione di servizi "D2"</p>

zonizzazione (D2).

Da una lettura del comma 4 e dalle tematiche da esso trattate emerge che il richiamo all'art. 10 non abbia logicità. Presumibilmente, l'articolo al quale si riferisce parrebbe dovesse essere il n. 9.

Non è presente il comma 5 mentre appare il comma 6.

Tra le destinazioni per cui è ammesso il cambio di destinazione d'uso, inserire anche quella residenziale.

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. 9:

- a. Direzionale*
- b. Commerciale*
- c. Di servizio*
- d. Pubblico o di interesse pubblico*
- e. Residenziale*

5. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

a. Sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio esistente fino alla ristrutturazione edilizia RER2;

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. 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.

Art. 73. Aree turistico-ricettive

Al richiamo dell'articolo, diversamente da tutti gli altri, non è presente il riferimento della zonizzazione (D3).

Da una lettura del comma 3 e dalle tematiche da esso trattate emerge che il richiamo all'art. 10 non abbia logicità. Presumibilmente, l'articolo al quale si riferisce parrebbe dovesse essere il n. 9.

Art. 73. Aree turistico-ricettive "D3"

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.

	<p>Alla lettera "c" del medesimo comma 3 i parcheggi pertinenziali non sono definiti dall'art. 78 ma dall'art. 62 comma 3 lettera d).</p>	<p>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. 62, comma 3, lettera d delle presenti NTA.</p>
<p>Art. 75 - Lottizzazioni non ultimate</p>	<p>Si evidenziano situazioni dove a fronte di problematiche indipendenti dalla committenza il perfezionamento del certificato di abitabilità non sia possibile (ad esempio per mancanza del collaudo finale a causa del fallimento dell'impresa esecutrice); si riterrebbe utile qualora fossero completate le infrastrutture essenziali (es. servizi a rete, asfaltature ecc.) ammettere una deroga che consenta l'utilizzazione degli immobili.</p>	
<p>Art. 74. Depositi ed attività a cielo aperto Art. 75. Lottizzazioni non ultimate Art. 76. Verde di connettività urbana Art. 78. Aree di corredo della viabilità</p>	<p>Al richiamo degli articoli, diversamente da tutti gli altri, non sono presenti i riferimenti della zonizzazione (D4 – Art. 74), (BD – Art. 75), (VC – Art. 76), (CV – Art. 78).</p>	<p>Art. 74. Depositi ed attività a cielo aperto "D4" Art. 75. Lottizzazioni non ultimate "BD" Art. 76. Verde di connettività urbana "VC" Art. 78. Aree di corredo alla viabilità "CV"</p>
<p>Art. 76 - Verde di connettività urbana</p>	<p>Rivedere gli ambiti di perimetrazione delle aree urbanizzate, includendo anche edifici esistenti che immotivatamente sono stati collocati in territorio aperto, pur facendo parte, di fatto, di centri abitati.</p> <p>Si coglie l'occasione per rilevare anche che alcuni nuclei abitati come Faltona, Battiloro, la Madonna dei tre Fiumi, Salto, Olmi che sono inseriti in territorio aperto sarebbero da</p>	

	<p><i>perimetrare come territorio urbanizzato.</i></p> <p><i>Spesso i limiti individuati sono in totale contrasto (vedasi capoluogo, Luco di Mugello, Panicaglia) con i limiti di espansione individuati e contenuti nel Piano Strutturale.</i></p>	
<p>Art. 77. Aree inedificate di frangia</p>	<p><i>Al richiamo dell'articolo, diversamente da tutti gli altri, non è presente il riferimento della zonizzazione (IF).</i></p> <p><i>Al comma 3 si evidenziano le destinazioni ammesse nelle presenti aree; questo dettaglio potrebbe ingenerare il dubbio che non fossero ammesse altre destinazioni tipo quella residenziale del tutto compatibile con il contesto dell'area di frangia.</i></p> <p><i>Si ritiene che essendo prevista la ristrutturazione edilizia RER2 degli edifici esistenti debba essere consentito anche l'esercizio della funzione residenziale ove le caratteristiche dimensionali e igienico sanitarie dell'immobile lo permettano.</i></p>	<p>Art. 77. Aree inedificate di frangia (IF)</p> <p><i>1. Sono le aree inedificate poste ai margini del Sistema degli Insediamenti, nelle quali il prevalente utilizzo a verde privato si unisce a funzioni complementari alla residenza.</i></p> <p><i>2. Sono rappresentate negli elaborati cartografici in scala 1:2.000, elaborato AU.</i></p> <p><i>3. Nelle aree di cui al presente titolo sono ammesse destinazioni a residenza, 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.</i></p> <p><i>4. Sulle costruzioni o parti di costruzioni esistenti all'interno delle zone di cui al presente articolo sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio esistente fino alla ristrutturazione edilizia RER2 .</i></p>
<p>Art. 80 - Modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione</p>	<p><i>Eliminare l'esplicita menzione, in convenzione, del divieto di abitabilità prima del positivo collaudo di tutte le opere di urbanizzazione. Prevedere invece una norma che permetta, a condizione che siano state completate le infrastrutture essenziali come ad esempio i servizi a rete, le asfaltature ecc., il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità, ancorché parziale, anche in assenza della chiusura formale del procedimento ad esempio per mancanza del collaudo finale a causa del fallimento dell'impresa esecutrice.</i></p>	
<p>Art. 81 comma 5 DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE</p>	<p><i>Il tema della rappresentatività alla presentazione del progetto riguardante un intervento significativo come quello regolato dal presente articolo, è particolarmente delicato e pare inadeguato il parametro della rendita catastale quale criterio più adeguato a tale rappresentatività.</i></p>	

	<i>Pare opportuno in tal senso un approfondimento del tema anche sotto il profilo legale della questione.</i>	
Art. 86 comma 8, 9 e 10 AREE DI TRASFORMAZIONE	<p><i>Al fine di evitare che in questo ambito qualora non si attuino gli interventi previsti, si creino maggiori possibilità d'intervento sugli edifici esistenti, sarebbe opportuno almeno oltre certi limiti temporali di attuabilità del RUC, di consentire maggiori possibilità d'intervento sulle volumetrie esistenti, fino a raggiungere RER1 e RER2 ed anche addizioni volumetriche come pure variazioni della destinazione d'uso.</i></p> <p><i>COMMA 9 – Dovrebbe essere specificato il termine entro il quale l'eventuale residuo tornerà a far parte nel dimensionamento disponibile nel Piano Strutturale.</i></p>	
Art. 87 Criteri per la sostenibilità edilizia e per la qualità architettonica degli interventi	<ol style="list-style-type: none"> <i>1. Il protocollo ITACA dell'allegato "A" del R.E. non è a oggi operativo, esso risulta ancora in fase di definizione di direttiva tecnica operativa, pertanto inapplicabile in ambito di dettaglio locale.</i> <i>2. Si chiede di riferirsi alla normativa nazionale e regionale vigente di settore;</i> <i>3. Poiché i limiti di legge derivanti dalla vigente normativa di settore sono diversi e superati da quelli dell'allegato "A" del R.E. spesse volte più restrittivi e complessi, si richiede la revisione dell'allegato A stesso.</i> <p><i>(Per questo articolo e per i seguenti art.88-89-90 si rimanda inoltre alle considerazioni di carattere generale espresse in premessa).</i></p>	<i>1. Tutti gli interventi edilizi dovranno adottare criteri di pianificazione ed edificazione sostenibile. Per raggiungere tale obiettivo la progettazione degli edifici dovrà seguire quanto dettato dalla normativa nazionale e regionale vigente di settore e potrà essere eseguita utilizzando i criteri descritti dall'allegato "A" del Regolamento Edilizio "Linee guida per la pianificazione e l'edificazione sostenibile per la tutela del territorio" debitamente aggiornato.</i>
Art. 88 Mobilità veicolare ed inquinamento atmosferico	<i>Ancorché condivisibili gli obiettivi generali espressi al comma 1 del presente articolo, le prescrizioni di cui al comma 3 risultano impossibili da attuare per tutti i tipi d'intervento. Si fa presente inoltre che tali valutazioni, per i lotti inseriti come fabbricabili, dovrebbero già essere state tenute in considerazione nella redazione del RUC.</i>	
Art. 89 Approvvigionamento e risparmio idrico	<i>Commi 2-3-4. Risultano superflui in quanto le prescrizioni del presente articolo sono già previste nei regolamenti degli enti della gestione delle acque pubbliche.</i>	
ART.90 comma 3 lettera b COLLETTAMENTO	<i>Valgono le stesse osservazioni fatte nei 3 articoli precedenti e si rimanda alle considerazioni di</i>	

REFLUI E DEPURAZIONE	<p>carattere generale espresse in premessa.</p> <p>La disciplina è comunque normata dalle leggi sovracomunali.</p>	
Art. 92. Raccolta dei rifiuti solidi	Commi 2-3-4. Prevedere il rispetto di tali prescrizioni solo per i Piani Attuativi.	
Art. 93. Risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili	<p>Per il comma 2 si richiede l'introduzione delle corrette definizioni e la citazione delle normative di settore vigenti.</p> <p>Si chiede la cancellazione della dicitura "salvo impedimenti di natura tecnica o economica", in quanto contrari alla normativa nazionale e regionale vigente ove ne prevede l'obbligatorietà.</p> <p>Come nell'art. 87 se inserito in R.U. riferimento all'allegato A, se ne richiede la revisione in quanto superato dalla normativa vigente e la "possibilità" di utilizzarlo per eventuali bonus economici (scomputo onori) e non l'obbligatorietà;</p> <p>Per il comma 4 ,al fine di incentivare il risparmio energetico e l'utilizzo di energie rinnovabili oltre a semplificare le attività edilizio-urbanistiche, si ritiene di sottoporre a valutazione/accordo con l'amministrazione solo le proposte in ambito di aree tutelate.</p> <p>Si propone l'introduzione e l'applicazione dell'art. 146 per intero e nello specifico il c. 3 L.R. 1/05 relativamente a <u>tutti</u> gli interventi ammessi su territorio rurale ed urbanizzato, anche nel caso di ricostruzione ruderi, per incrementare la potenzialità edificatoria del 10 per cento della superficie utile ammessa, con la realizzazione di edifici nZEB (energia quasi zero come previsto della direttiva 2010/31/UE, D.L. 63/2013, L. 90/2013), in modo da incentivare l'edilizia sostenibile premiando coloro che intenderanno realizzare prima delle scadenze previste dalla legge (dal 2020 in poi su tutto il nuovo e dal 2018 sul pubblico) interventi ad altissima efficienza energetica.</p>	<p>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, provvedendo alla realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utile al risparmio e all'uso razionale dell'energia primaria. Gli interventi dovranno essere comunque realizzati in coerenza con quanto previsto dalla normativa di settore, in particolar modo D.Lgs. 28/2011 e L. 90/2013 e s.m.i. oltre alla possibilità di essere eseguiti utilizzando i criteri dell'allegato "A" del Regolamento Edilizio "Linee guida per la pianificazione e l'edificazione sostenibile per la tutela del territorio" opportunamente aggiornato alla vigente normativa di settore.</p> <p>4. Le proposte negli ambiti d'intervento per Edifici Tutelati, di Pregio e di Valore Storico Testimoniale vengono valutate in accordo con l'amministrazione comunale al fine di concordare le soluzioni che rendano fattibile e/o migliorabile l'intervento.</p>
Art. 94. Inquinamento elettromagnetico ed impianti per il trasporto dell'energia	<p>Valgono le stesse considerazioni fatte a carattere generale relativamente alle valutazioni dei carichi urbanistici e delle reti preesistenti che devono essere effettuate in un bilancio ambientale a monte della redazione degli strumenti urbanistici.</p> <p>Per tanto si rimanda alle valutazioni già previste</p>	

	dalla vigente normativa nazionale.	
PREVISIONI DEL P.R.G. VIGENTE (Carte ricognitive del Bilancio del P.R.G. vigente)	In considerazione della volumetria "O" nelle aree aperte, ci appare inopportuno cassare anche quei comparti edilizi che invece ricadono o meglio ricadevano entro la perimetrazione dell'aree urbanizzate.	
NOTE GENERALI	<p>Si evidenzia l'assenza all'interno delle N.T.A. del R.U. di articolo o articoli, atti all'introduzione delle definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi.</p> <p><u>Si rammenta che il DPGR N°64R del 11 novembre 2013, in attuazione dell'art. 144 della legge regionale 3 gennaio 2005 n°1, obbliga le amministrazioni ad unificare le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi dei propri Regolamenti Urbanisti ed Edilizi a quanto in esso contenuto.</u></p> <p>Alla luce di quanto sopra, vista la non congruità della definizione di SULA espressa nel regolamento edilizio comunale e non definita nel suddetto decreto, che definisce invece la SUL, si ritiene congruo inserire in detto articolo anche riferimento a quanto dettato dall'art. 146 della legge 3 gennaio 2005 n°1, con particolare riguardo ai comma 2 e 3.</p>	

CONSULTA INTERPROFESSIONALE

Ordine degli Ingegneri di Firenze	Ordine degli Architetti P.P.C. di Firenze	Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali di Firenze	Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Firenze	Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali laureati di Firenze	Collegio dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati di Firenze	Ordine dei Geologi della Toscana
---	--	--	--	---	---	--

OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI BORGO SAN LORENZO.

In riferimento al Regolamento Urbanistico adottato dal Comune di Borgo San Lorenzo (FI) con Delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 09/04/2014 e Pubblicato sul B.U.R.T. Del 04/06/2014, la Consulta Provinciale Interprofessionale di Firenze, costituita dall'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali di Firenze, dall'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Firenze (che ha partecipato al presente lavoro tramite la Commissione Territoriale Mugello), dall'Ordine dei Geologi della Toscana, dal Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Firenze (che ha partecipato al presente lavoro tramite la Commissione Territoriale Mugello), dall'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze, dal Collegio dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati di Firenze e dal Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati di Firenze, presenta le seguenti osservazioni ai sensi dell'art. 17 della L.R.T. n. 1/2005.

PREMESSA

Queste osservazioni intendono rappresentare un contributo finalizzato al miglioramento dello strumento urbanistico adottato e della sua comprensione in senso lato, con l'intento prevalente di stimolare l'Amministrazione comunale a riconsiderare i punti a nostro avviso critici, a prevenire e ridurre dubbi interpretativi e/o contraddizioni, in modo da facilitare il compito di chi si troverà ad operare le trasformazioni previste in relazione al più vasto interesse pubblico della collettività e nello stesso tempo nella promozione della qualità architettonico/urbanistica.

Il lavoro è distinto in tre sezioni:

- Analisi e valutazione complessiva del RUC e dei suoi allegati tecnico-cartografici;
- Osservazioni puntuali sull'articolato;
- Rielaborazione di alcuni allegati tecnico-cartografici.

Il gruppo di lavoro che ha redatto le presenti osservazioni, che si è spontaneamente formata grazie alla cooperazione e alla collaborazione tra figure professionistiche operanti sul territorio o del territorio referenti presso Ordini e/o Collegi, ha operato interpretando il RUC come composto da quattro macro aree, all'interno delle quali sono stati affrontati i Titoli ed i conseguenti Capi costituenti il documento, in modo integrato e trasversale. Le macro aree individuate e le tematiche ivi affrontate sono le seguenti:

Macro area	Tematiche	Titolo	Capo
AMBIENTE	Gestione: risorsa idrica, rischio idraulico e drogeologico;	II	IV e V
	Territorio Rurale	III	IV e V
PAESAGGIO	Tutele: visivo, storico, cultura	II	III e IV
	Tutele: visivo, storico, cultura	II	III e IV
MOBILITÀ e INFRASTRUTTURE		III	I e III
TERRITORIO URBANIZZATO		III	VI e VII

Trasversale alle quattro macro aree è stata trattata la DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI (Parte II).

ANALISI E CONSIDERAZIONI GENERALI

Quelle che seguono sono considerazioni di carattere più generale rispetto alle considerazioni puntuali su vari articoli delle NTA riportate sinteticamente nel capitolo successivo.

In linea generale, sembrerebbe opportuno poter spostare la visione del RUC da una mera gestione delle istanze "speculative", alla promozione e sostegno dei "bisogni della collettività" (residenziale, produttivo, ecc.) e questo attraverso il favorire piccoli interventi utili a migliorare la condizione dei cittadini e delle loro attività (ampliamenti volumetrici, recupero e cambio di destinazione di manufatti esistenti, saturazione dei "buchi urbani" e delle "aree di frangia", ecc.).

Tale considerazione peraltro, rientra appieno nell'attuale dibattito sulle qualità urbanistiche del territorio che si posizionano su due aspetti ben precisi: da una parte limitare l' "uso del suolo" evitando nuovi comparti di accrescimento dell'abitato, dall'altra favorire la "saturazione urbana", ampliando l'esistente e ricucendo gli spazi vuoti. Quest'ultima operazione, quando interessa aree di frangia, costituisce di fatto una razionalizzazione del "limite urbano" e riconduce ad una immagine più definita delle aree edificate rispetto a quelle del territorio aperto. La ricostituzione di un limite continuo e ben identificabile, cioè l'immagine di un "dentro" e di un "fuori", intervenendo direttamente sulla sfera della percezione, coinvolge anche aspetti psicologico-emozionali della collettività, dando al territorio una misura più organica e razionale.

Merita porre l'attenzione sulla modifica della legge regionale 1, in divenire, che pare evidenziare la divisione tra le aree urbanizzate e il territorio aperto, con livelli pianificatori molto diversi, irrigidendo di fatto l'elasticità dei loro confini. Ne consegue che la perimetrazione che verrà inserita nel RUC costituirà un elemento di difficile modificazione; le tavole grafiche allegate sono una proposta per tale perimetrazione.

Lasciando tali considerazioni generali, si intende porre particolare attenzione sull'area della Soterna che rappresenta una vera e propria "emergenza urbana"; è noto come tale area, precedentemente produttiva, sia stata soggetta ad inserimenti di varie funzioni non regolate e non pianificate. La situazione che si è venuta a creare è quella meramente caotica di un comparto urbano in cui regna l'improvvisazione, soprattutto per la mobilità e la fruibilità, ma non solo.

Per quest'area è quindi necessario intraprendere un percorso di "rigenerazione urbana" come previsto nella legge regionale 1/2005 e come sarà ulteriormente sviluppato nella sua proposta di modifica. Si chiede che il RUC segnali tale necessità, individuando l'area che dovrà essere soggetta a tale pratica, o quanto meno la individui come "area di degrado".

Un aspetto di carattere generale concerne *la natura, di per sé prescrittiva* delle Norme Tecniche di Attuazione. Tali norme, in quanto "tecniche", devono essere basate su parametri misurabili e quantificabili, onde permettere sia una valutazione di tipo quantitativo da parte dei progettisti, sia una verifica il più oggettiva possibile da parte dei controllori. Le considerazioni di principio di carattere generale devono trovare posto non tanto nelle N.T.A. quanto nelle relazioni introduttive o esplicative.

Invece, in molti articoli delle N.T.A. – e si portano ad esempio gli artt. 87, 88 e 89 – vengono esposti principi di carattere generale senza specificare parametri di riferimento a cui attenersi per la verifica progettuale. Un caso esemplare è l'art. 87 – Criteri per la sostenibilità edilizia e per la qualità architettonica degli interventi – il quale prescrive che "Tutti gli interventi edilizi dovranno adottare criteri di pianificazione ed edificazione sostenibile, facendo riferimento all'allegato "A" del Regolamento Edilizio ...", senza specificare in alcun modo COME e QUANTO utilizzare i criteri contenuti nelle varie schede dell'allegato "A" e senza stabilire se è necessario raggiungere un determinato punteggio.

Altro aspetto generale è quello del *rischio idraulico*, in particolare per quanto concerne il centro abitato di Borgo San Lorenzo e le aree urbanizzate. Tale questione assume tale centralità, che assolutamente non intendiamo diminuire di importanza, ma che assume i tratti di una generalizzata emergenza alla quale ci chiediamo quali possano essere gli strumenti e a quali risorse poter attingere non solo per mettere in sicurezza interventi futuri, ma l'esistente stesso. Su tale problematica ci preme focalizzare, inoltre, due aspetti. Il *primo* è quello che riguarda la necessità di uno studio idraulico di dettaglio, esecutivo che permetta di affinare il programma di simulazione alto e che stabilisca modalità e tipologia degli interventi, costi, e tempi di attuazione.

Lo studio idraulico di dettaglio esecutivo, risulta necessario per approfondire la valutazione dei battenti idraulici. Appare infatti discutibile il fatto che aree come il centro storico, piazza Dante, che non risultano esser stati interessati da inondazioni storiche come il 4 nov. 66 (per le quali si stimano tempi di ritorno almeno duecentennali) risultino attualmente a rischio con tempi di ritorno trentennali (il centro storico non è stato interessato neppure dalle inondazioni del '91-93 con TR20 stimato che interessò l'area di Villa Pecori). Molto probabilmente le sezioni di deflusso misurate attualmente sono molto inferiori a quelle del '66 e del '91, ma appare possibile che, con un rilevamento più accurato, non risulti indispensabile attuare pienamente le casse di espansione a monte dell'abitato, ma sufficiente, almeno per diminuire la pericolosità, operazioni di sgombrò e riprofilatura dell'alveo dei diversi torrenti e dei tratti tombati degli stessi. A quest'ultimo proposito vale, per esempio, il rischio di esondazione del Torrente Cale. La norma vigente prescrive che deve essere individuata come area ad alto rischio quella suscettibile di esondazione con tempo di ritorno inferiore a 30 anni. Nel caso specifico, cioè quello del torrente Cale, è dal 1944, e quindi da ben 70 anni, che tale torrente non esonda, e pure in tale occasione la causa dell'esondazione fu la presenza in alveo delle macerie causate dal bombardamento di Borgo, quindi da causa antropica e non naturale. Ci sorge quindi spontaneo il dubbio che, nella valutazione del rischio idraulico siano stati utilizzati criteri o parametri eccessivamente prudenziali, tali da far risultare pericolose pure aree che, a memoria d'uomo, pericolose non sono.

Infine lo studio idraulico a livello esecutivo permetterebbe, molto probabilmente, di inserire ulteriori dettagli utili anche per l'elaborazione di calcolo del programma alto, utilizzato per le simulazioni. Appare infatti abbastanza intuitivo valutare che il programma utilizzato e messo a punto per la Regione Toscana, possa risultare eccessivamente cautelativo, applicando "coefficienti di sicurezza" elevati che dovrebbero probabilmente affinarsi sul territorio oggetto di studio. Altrimenti appare difficoltoso giustificare l'apparente anomalia di aree, come piazza Dante, non interessate dall'alluvione del 4 nov.'66 che risultano adesso in pericolosità i4. (vedi sotto)

Si chiede pertanto che vengano riconsiderati i criteri di valutazione del rischio idraulico, pure alla luce della memoria storica.

Il *secondo aspetto*, di natura più tecnica, riguarda le tabelle di fattibilità per gli interventi diretti, di cui all'art. 17 delle N.T.A. In tali tabelle, in corrispondenza della colonna di pericolosità I.4 della tabella relativa al rischio idraulico, sono riportate pure condizioni di fattibilità individuate con un trattino (-), intendendo con questo di fatto una "NON FATTIBILITÀ", categoria che però non è ricompresa tra quelle individuate all'art. 15. Si ritiene pertanto che sarebbe più corretto indicare sempre una fattibilità condizionata F.I.4, come tra l'altro previsto anche dal comma 5 del medesimo art. 15, relativo alle aree a pericolosità molto elevata, che prevede, ad esempio, la categoria della ristrutturazione edilizia (e quindi il frazionamento immobiliare) a condizione che sia assicurata l'eliminazione del rischio, mentre la medesima categoria di intervento è esclusa dalla citata tabella.

Un'altra considerazione di carattere generale è relativa alle *valutazioni di impatto sui sistemi infrastrutturali esistenti*, che vengono richieste ai soggetti aventi titolo ad operare le trasformazioni (ed in alcuni casi anche solo per semplici ristrutturazioni edilizie – vedi art. 90), e che invece avrebbero dovuto essere effettuate in sede di quadro conoscitivo, in modo da verificare effettivamente, sulla base di dati in possesso dei gestori dei sistemi a rete, e quindi difficilmente accessibili da parte degli operatori privati, le capacità di carico dei vari sistemi e gli eventuali interventi per i relativi potenziamenti. Tra l'altro, vista la dimensione sovente modesta degli interventi di trasformazione previsti dal RUC, è praticamente impossibile che il singolo soggetto attuatore possa avere le risorse per effettuare analisi di impatto e trasformazioni significative di tali sistemi infrastrutturali. In tal senso si ritiene necessaria la redazione, o la messa a disposizione, di documentazione cartografica dei servizi a rete (fognature, adduzioni, gas, elettricità e quanto altro)

Una questione di carattere strategico concerne i *parametri urbanistici* che dovrebbero essere estrapolati dal Regolamento Edilizio (che dovrebbe, per sua natura, occuparsi di questioni edilizie e non urbanistiche) ed inseriti, più correttamente, nel Regolamento Urbanistico.

Infine proponiamo una revisione dei confini del centro abitato in modo tale da rendere meno frammentato il profilo dello stesso. In allegato le cartografie con le proposte di raccordo del perimetro.

Per quanto riguarda *l'ambiente e il paesaggio* la prima considerazione è relativa alla tipologia di Regolamento Urbanistico che emerge come particolarmente conservativo e con una considerazione degli spazi rurali solo in relazione al costruito quasi in assenza di relazione con la vocazione altamente legata alle attività agronomiche caratterizzanti l'economia e la storia del territorio. Gli usi che sono considerati sono solo quelli legati alla residenza o all'agriturismo e nessuna spinta coraggiosa verso usi, pur in linea con la storia socio-economica, che attraggano oltre il risiedere.

Pur condividendo il tentativo di preservare il territorio aperto, infatti, l'azione del RUC appare eccessivamente improntata a cristallizzare la realtà, ignorando che una immobilità e immutabilità è paradossalmente in contrasto con l'intento preposto. Ricordiamoci che il nostro territorio tanto apprezzato, è comunque frutto dell'azione dell'uomo, al di là dei confini comunali basti pensare a quanto "iconograficamente" ci rappresenta nel mondo a livello regionale; filari di cipressi, vigneti, uliveti, complessi rurali recuperati e adattati a nuove funzionalità ed esigenze, ecc. A nostro avviso il RUC deve incentivare e "premiare" gli abitanti (attuali e futuri) del territorio aperto, le vere e proprie sentinelle a tutela dello stesso. Nei limiti della sostenibilità e della tutela della biodiversità, si chiede dunque di consentire un maggior grado di azione e interazione dell'uomo con lo stesso territorio, anche e soprattutto al di fuori delle attività professionali consentite (agricole, silvo-colturali e zootecniche)

Ulteriormente appare del tutto pleonastico e ridondante continuare ad inserire negli articoli delle N.T.A. richiami a disposizioni di *legge sovraordinate*, quali, a semplice titolo di esempio, l'art. 91 che dispone la previsione di una superficie permeabile pari al 25% della superficie fondiaria di pertinenza. Tali richiami, del tutto inutili dal punto di vista operativo, rischiano solo di ingenerare ulteriore confusione.

Particolare attenzione merita l'aspetto della mobilità in riferimento al capo I del titolo III.

L'analisi effettuata riguarda principalmente il capoluogo dove sono presenti problematiche cogenti che avrebbero bisogno di una tempestiva risoluzione.

Riteniamo opportuno che vengano fatti ulteriori e maggiormente approfonditi studi in merito e di conseguenza, apportate alcune modifiche al RUC; più in dettaglio, si evidenzia:

1- Mancanza di previsione di strada di scorrimento veloce, tipo tangenziale-circonvallazione esterna al centro abitato di Borgo San Lorenzo, di collegamento con i comuni limitrofi, al fine di consentire una viabilità di transito anche per i mezzi pesanti esterna all'abitato di Borgo San Lorenzo, potrebbe essere utilizzato l'asse viario esistente tra San Piero a Sieve e Vicchio, ovvero la SP-97, la SR-302, e la SP-41 in destra di Sieve.

Questa viabilità è collegata con il centro abitato di Borgo San Lorenzo da due ponti sul fiume Sieve: all'ingresso ovest della cittadina, tra la "Torre" e la "Soterna", attraverso il ponte della SP-97 di recente realizzazione e all'altezza del centro città, dal ponte storico della via Faentina (SP-302), il "ponte di Sieve".

Un terzo collegamento potrebbe essere realizzato ad est del centro cittadino, con un nuovo attraversamento del fiume Sieve all'altezza di Sagginale-Rabatta in corrispondenza del viale del Progresso, con il duplice scopo di servire la zona artigianale di Rabatta e completare l'anello di circonvallazione.

E' chiaro come tale viabilità, migliorata nel tracciato e nelle carreggiate, dovrebbe coinvolgere tutti i paesi del fondovalle. In proposito si fa notare come la rete viaria del fondovalle utilizzi unicamente, e ancor oggi, ponti storici (il "ponte di Annibale" a Sagginale e il "ponte a Vicchio") che mal sopportano perfino il transito di veicoli leggeri. Sarebbe prioritario quindi un piano organico della viabilità in accordo con gli strumenti urbanistici di ciascun comune del fondovalle.

2- Nuovo attraversamento carrabile dei "bastioni" in direzione via Brocchi. Previsione nuova rete viaria nell'area commerciale Conad-Coop (tavole AU13-AU14).

La previsione di attraversamento viario del torrente Cale al Foro Boario, è sicuramente un elemento di forte impatto sociologico in quanto l'area è da sempre usata dai cittadini per attività ricreative, pur ad oggi interessata da traffico veicolare si via Caduti di Montelungo. L'intervento non potrà quindi prescindere da uno specifico studio urbanistico-sociale che salvaguardi la fruibilità dell'area e ne mantenga la connotazione ricreativa e, se possibile, ne aumenti l'impatto positivo sulla sfera emotiva della popolazione.

È anche da sottolineare che tale previsione dovrà essere attentamente valutata sulle conseguenze dirette e indirette sullo stesso traffico veicolare, in quanto pur risolvendo in loco il collegamento con l'area coop, può creare in aree circostanti situazioni di stress, andando a impattare strade e aree già congestionate.

Si chiede che la previsione sia correlata nelle NTA alla necessità di uno "studio di fattibilità" che prenda in considerazione tutto quanto sopra esposto.

Per migliorare la fruibilità dei parcheggi presenti nell'area del Foro Boario, potrebbero essere studiati dei collegamenti più diretti con il centro storico attraverso nuovi percorsi pedonali individuabili tra via Basaglia e piazza del Mercato all'altezza di via Montebello e via S.Francesco.

Si ritiene adeguato il nuovo collegamento previsto a sud di Viale Giovanni XXIII, migliorandone però il tracciato e rivedendone alcuni incroci e curve a gomito. Andrebbe rivisto anche il tracciato del nuovo collegamento fra il viale Giovanni XXIII e il viale della Resistenza, in quanto questo è forse troppo contorto e le immissioni, soprattutto quella a nord, rischiano di creare ulteriori congestionamenti.

È evidente che lo studio dei flussi di traffico dovrà comprendere anche l'intera area a nord e a sud del centro commerciale e servizi (poste, INPS, ASL, ecc.) in quanto è di fatto una nuova polarità urbana che attrai forti carichi antropici.

Ulteriormente, nella considerazione che tale polarità si somma a quella del centro storico, sarebbe opportuno studiare maggiori elementi di connettività ciclo-pedonale, al fine di promuovere una migliore fruizione delle due.

3- Aree di sosta nel centro abitato

Indispensabile la realizzazione di aree di sosta dei veicoli in prossimità del centro, che consentano di raggiungere il centro storico ed i servizi nel nuovo polo poste-coop e nell'area Soterna, in maniera agevole a piedi o in bicicletta.

Sarebbe auspicabile un potenziamento del parcheggio davanti alla stazione ferroviaria, con la realizzazione di più piani, in piazza Vittorio Veneto, una volta spostato il capolinea degli autobus, e in aree strategiche individuate da un preciso "piano del traffico".

In supporto a tali aree di sosta potrebbero essere previste rastrelliere per le biciclette e biciclette a noleggio.

Al fine di migliorare la vivibilità dell'abitato, aumentare l'incolumità dei pedoni e ridurre l'inquinamento ambientale (in accordo con l'art.88 delle Norme Tecniche di Attuazione), si potrebbe prevedere la riduzione del limite di velocità sull'esempio delle più avanzate capitali europee, con appropriati apparati e tecnologie.

4- Pista ciclabile

Il Regolamento Urbanistico dovrebbe prevedere un potenziamento delle ciclabili, sia esterne all'abitato, che interne per consentire una circolazione sicura. Una previsione potrebbe inoltre riguardare la realizzazione di una passerella ciclabile sospesa sul torrente Cale, parallela a via Marconi, realizzata in materiali naturali (ferro e legno) di collegamento tra viale della Resistenza, il Ponte Rosso e la ciclabile dei bastioni.

Vorremmo segnalare il progetto di una pista ciclabile eseguito da Enrico Paci. Sollecitiamo il Comune a prendere spunto da questo progetto (presentato all'amministrazione comunale nel 2008 e ripresentato nel 2014) per sviluppare una rete ciclabile unitaria piuttosto che disperdere energie e risorse nelle realizzazioni "a pezzi" previste nei soli nuovi comparti edificatori.

Le presenti Osservazioni e le proposte qui sinteticamente illustrate cercano di dare una risposta al processo, già iniziato, di pedonalizzazione del centro storico (molto utile potrebbe essere ripensare e attualizzare il "vecchio" Piano del Centro Storico) e di un aumento graduale delle aree pedonali, per spostare finalmente il punto di vista da automobilista a pedone.

5- Nuova viabilità stazione FS

Si propone la realizzazione di una nuova viabilità che sottopassando i binari della ferrovia colleghi viale della Repubblica al parcheggio previsto (ma non ancora realizzato) al di là dei binari e si ricongiunga infine a via della Tintoria.

Questo nuovo collegamento, oltre a dare accesso anche dal viale della Repubblica al nuovo parcheggio, costituirebbe una sorta di circonvallazione nord alternativa al viale della Resistenza per il transito diretto a Luco, Scarperia e San Piero attraverso via della Tintoria.

6- Viabilità nei pressi della stazione di Rimorelli

Occorre implementare gli aspetti legati alla mobilità, carrabile e ciclo-pedonale, alla stazione ferroviaria di Rimorelli, molto usata dagli studenti del liceo.

7- Viabilità a ovest e area Soterna

Ci sembra non accettabile l'ipotesi del senso unico a entrare da ovest e uscire passando dai Cappuccini, l'anello che si creerebbe (Traversa del Mugello – via della Tintoria – Cappuccini) è sovradimensionato, investe il territorio di un altro Comune (Scarperia e San Piero) e costringe ad allungare i percorsi con conseguente aumento di

produzione di inquinanti. È invece auspicabile uno studio per migliorare la fruibilità in doppio senso della viabilità esistente o individuare un nuovo asse a sud del centro abitato in aree scevre da rischio idraulico, che si riconnetta a quella già prevista in area coop.

È anche necessario rivedere completamente la mobilità interna all'area Soterna, come già evidenziato, in quanto assolutamente inadeguata.

8- Proposta di miglioramento e potenziamento dei trasporti pubblici.

Il prolungamento degli orari serali della linea ferroviaria di collegamento Borgo San Lorenzo – Firenze, sia via Vaglia che via Pontassieve, permetterebbe una maggiore mobilità su mezzo pubblico verso e da Firenze. Sarebbe auspicabile la realizzazione di un “treno metropolitano” per collegare con circuito ad anello Borgo San Lorenzo-Vicchio-Dicomano-Pontassieve-Firenze-Vaglia-San Piero a Sieve – Borgo San Lorenzo.

Sarebbe opportuno individuare una connessione ciclo-pedonalmente raggiungibile fra la stazione ferroviaria e un punto di servizio alla mobilità (*transit-point*) dedicato all'interscambio veicoli privati / autobus extraurbani / eventuali navette urbane. L'area potrebbe essere individuata nel margine nord del Parco della Misericordia, fra l'edificio commerciale/residenziale (farmacia Monti) e il poliambulatorio ASL, integrando quindi il parcheggio esistente e la struttura d'ingresso al parco stesso.

9- Nuova viabilità a Grezzano.

Si evidenzia che il tracciato proposto passante dietro al cimitero, ha un importante impatto sullo stato naturale dei luoghi, sia perché si inserisce in una morfologia altimetrica particolare, sia perché ritaglia una fetta di territorio fra la vecchia viabilità e la nuova, che rimarrà inutilizzato e quindi soggetto a degrado.

Si ritiene opportuno rivedere la previsione al fine della sua minimizzazione e ottimizzazione.

Prima di passare alle osservazioni puntuali, preme porre l'attenzione su quanto di seguito:

- si segnala la necessità che il “Piano di Emergenza Intercomunale” (evidentemente riferito al Comune di Borgo San Lorenzo) sia parte integrante del Regolamento Urbanistico, come previsto della normativa vigente;
- si chiede all'Amministrazione comunale di utilizzare il più possibile lo strumento del “concorso di idee” o il “concorso a inviti” per interventi della stessa Amministrazione. In questi casi saranno quindi adottate le procedure previste dall'art. 74 quinquies, comma 3, punto 5, della L.R. 1/2005 (post 40/2011), che verrebbero integrate dalle procedure da inserire opportunamente nelle N.T.A.

Inoltre, a nostro avviso, l'individuazione di un'area da destinarsi a cimitero per gli animali d'affezione, anche per non residenti nel Comune e nelle sue Frazioni, potrebbe risolvere una problematica sentita soprattutto in aree metropolitane e che, in questo territorio, potrebbe essere accolta e sviluppata.

Segnaliamo, per concludere, che, una miglior rappresentazione della tavola “Elaborato RA1-Quadro Logico del Ruc”, contribuirebbe a una sua più agevole e immediata comprensione, così come la presenza di un glossario contenente le terminologie specifiche utilizzate, potrebbe concorrere a diminuire il rischio di libera interpretazione.

Alla stesura del presente documento hanno partecipato (in ordine alfabetico):

Cecilia Armellini - Alessandro Belli - Gianni Berti - Arrigo Borselli - Elena Caporicci - Simona Ciubini - Antonio D'Alessandro - Enzo Dotta - Bruno Francini - Giampaolo Giachi - Paola Guidotti - Gianluca Lavacchini - Alberto Loli - Caterina Manzani - Paolo Manzani - Angela Margheri - Guendalina Mascherini - Gionata Muzzolini - Nada Nencini - Guido Parigi - Carlotta Passerini - Gianni Pesaresi - Martina Pratesi - Sergio Prunecchi - Alessandro Romolini - Mauro Rontini - Renzo Sarti - Daniele Sguanci - Andrea Sighieri - Matteo Spoglianti - Francesco Sulli - Massimiliano Ugolini - Bruno Ulivi - Giuseppe Ulivi - Stefano Zanieri

Borgo San Lorenzo, 4 agosto 2014