

Comune di Scarperia – Piano strutturale

Proposta di controdeduzione alle osservazioni

giugno 2006

Osservazione prot. 6735

Proponente: Marilei Antonia

Contenuto: Viene richiesto l'inserimento nel sub-sistema "insediamenti recenti" di un'area di circa 6.500 mq posta a sud del capoluogo, per realizzare un insediamento residenziale.

CONSIDERAZIONI

Le proposte formulate non possiedono finalità di interesse generale, avendo come scopo esclusivo l'inserimento delle aree di proprietà degli osservanti all'interno del sistema insediativo ai fini della loro edificazione. Ciò premesso, si rammenta che la perimetrazione del sistema insediativo non discende da criteri di presunta "attitudine" all'edificazione, né determina di per sé la facoltà di edificare, la quale, per legge, può essere attribuita solo dal regolamento urbanistico. Quest'ultimo potrebbe, del tutto legittimamente:

- riservare le aree ad attrezzature pubbliche e d'uso pubblico;
- escluderne l'urbanizzazione, attribuendole motivatamente al territorio rurale, così come espressamente previsto dall'articolo 30 dello statuto; ad esempio, in sede di programmazione temporale degli interventi, il comune potrebbe legittimamente prevedere che solo una quota delle potenzialità stabilite dal piano strutturale debba essere inserita nel primo regolamento urbanistico.

Si ritiene che ogni eventuale modifica del perimetro del sistema insediativo debba discendere da ragioni di ordine generale sull'assetto del capoluogo. Le sole considerazioni sull'edificabilità dei suoli di singole porzioni non sono sufficienti per giustificare una modifica alle scelte deliberate in sede di adozione.

NOTE PARTICOLARI

Parte dell'area è in classe di "pericolosità geologica 4", non idonea all'edificazione.

CONTRODEDUZIONE

Le proposte formulate appaiono in contrasto con l'impostazione del piano strutturale e pertanto l'osservazione è respinta.

Osservazione prot. 7234

Proponente: Sanpellegrino spa

Contenuto: Viene richiesta l'inclusione nell'insediamento speciale di Panna di alcuni fabbricati e impianti isolati, già di proprietà dello stabilimento produttivo e utilizzati o utilizzabili ai fini dell'esercizio delle attività esistenti.

CONSIDERAZIONI

Il piano strutturale individua come insediamenti speciali quelle porzioni del territorio, di consistente entità, che sono specializzate per lo "svolgimento di un'unica funzione e che, per tale ragione, rappresentano vere e proprie singolarità".¹

Obiettivo del piano è garantire il mantenimento delle attività in essere.

Di conseguenza, nulla osta al fatto che gli immobili già utilizzati o utilizzabili ai fini dell'esercizio delle attività esistenti siano inclusi nel perimetro degli insediamenti speciali.

CONTRODEDUZIONE

*L'osservazione **è accolta.***

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Modifiche grafiche: vedi tavole 1.1.a, 1.1.b, 9.1, 9.2, 9.3 allegate

¹ Relazione, p. 161.

Osservazione prot. 7900

Proponente: Cecchi Mario e altri

Contenuto: Viene richiesto l'inserimento nel sub-sistema degli insediamenti recenti per poter "cambiare destinazione d'uso a residenziale" e "fare piccoli ampliamenti".

CONSIDERAZIONI

Poiché l'impianto urbanistico e l'epoca di costruzione della maggior parte degli edifici lungo via Dante sono antecedenti al 1945, l'inclusione nel centro storico della porzione del capoluogo in cui ricade l'area in questione è giustificata sotto il profilo culturale essendo comunemente riconosciuto a questo tipo di tessuti edilizi un valore storico-culturale ed estetico. Ciò premesso:

- *i caratteri urbanistici ed edilizi dell'area sono differenti rispetto a quelli della parte di impianto pre-novecentesco, talché è possibile giustificare una diversa disciplina;*
- *per gli edifici storici è necessario prevedere il mantenimento delle caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie;*
- *per gli altri edifici è possibile consentire trasformazioni, anche radicali, purché in coerenza con i caratteri urbanistici consolidati (altezze, rapporti di copertura, posizione nel lotto...);*
- *per le pertinenze è possibile, anzi auspicabile, prevedere un'ampia gamma di interventi volta a consentire sistemazioni coerenti con i caratteri urbanistici consolidati e volta ad assicurare maggiore omogeneità nella scelta dei materiali, dei colori, delle finiture evitando, tuttavia, saturazioni eccessive dei lotti;*
- *le parti inedificate andrebbero mantenute come tali.*

Sulla base di quanto sopra esposto, è possibile specificare, nelle norme, che il regolamento urbanistico debba articolare il sistema dei "centri e nuclei storici" in due sub-sistemi, corrispondenti uno alla porzione racchiusa dalle mura, l'altro dalla propaggine lungo viale Dante, ammettendo in questo secondo subsistema la gamma di interventi sopra elencati

NOTE PARTICOLARI

Il PRG vigente classifica l'edificio esistente in tale area come R4, consentendo esclusivamente la sostituzione edilizia a pari volume.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione è parzialmente accolta, nei termini indicati al punto seguente.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Modifiche normative: all'articolo 47 dello Statuto del territorio è aggiunto il seguente comma 7:

7. La porzione del centro storico che insiste lungo viale Dante, individuata con un apposito segno nella tavola 9.1, è riconosciuta come un distinto sub-sistema, per il quale il RU deve dettare una specifica disciplina che preveda:
- il mantenimento delle caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie degli edifici storici, secondo quanto stabilito al precedente comma 3;
 - la possibilità di trasformazioni, anche radicali, degli altri edifici, purché in coerenza con i caratteri urbanistici consolidati quali altezze, rapporti di copertura, posizione nel lotto;
 - la possibilità di trasformazioni delle pertinenze, per renderle maggiormente coerenti con i caratteri urbanistici consolidati, assicurando maggiore omogeneità nella scelta dei materiali, dei colori e delle finiture, evitando al contempo saturazioni eccessive dei lotti;
 - il mantenimento come tali delle parti inedificate.²

Modifiche grafiche: vedi tavola 9.1 allegata.

² Osservazioni prot. 7900, 8367, 8959, 8988, 8989, 8990,

Osservazione prot. 7901

Proponente: Sagri Pier Domenico

Contenuto: Viene richiesto l'inserimento nel sub-sistema degli insediamenti recenti dell'area di proprietà del richiedente.

CONSIDERAZIONI

L'area è posta lungo il lato destro di viale Dante, mentre l'impianto storico, impresso con la sistemazione del viale, si è completato solamente sul lato opposto. Pertanto la richiesta di esclusione dal centro storico appare giustificata.

Pertanto, si rileva che l'inserimento nel sub-sistema degli insediamenti recenti non fa venir meno l'obbligo di rispettare le disposizioni dell'articolo 49 volte a garantire la conservazione delle caratteristiche morfologiche, strutturali, tipologiche e formali dei manufatti edilizi di interesse storico.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione **è accolta.**

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Modifiche grafiche: vedi tavole 9.1, 9.2, allegate.

Osservazione prot. 7902

Proponente: Romagnoli Lorenzo (SPM spa)

Contenuto: Viene richiesto di stralciare la previsione di un corridoio infrastrutturale, proponendo una collocazione alternativa per la strada da realizzare.

CONSIDERAZIONI

La proposta formulata appare migliorativa poiché consente di ridurre il tratto di strada da realizzare, senza pregiudicare la funzionalità della viabilità e degli innesti previsti nel Progetto direttore e nel piano adottato. L'inserimento di un nuovo tratto di viabilità secondaria, peraltro, appare compatibile – ai sensi degli articoli 5 e 6 del Progetto direttore – con la possibilità attribuita ai comuni di precisare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In ogni caso si ritiene necessario interpellare a tal proposito la Provincia di Firenze.

CONTRODEDUZIONE

*L'osservazione è **accolta**.*

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Modifiche grafiche: vedi tavole 9.1, 9.2 allegate.

Osservazione prot. 7951

Proponente: Manescalchi Giancarlo

Contenuto: Viene richiesto di attribuire all'edificio di proprietà dei richiedenti, posto all'interno del sistema insediativo, la stessa categoria d'intervento di quelli confinanti.

CONSIDERAZIONI

La proposta formulata non appare in contrasto con l'impostazione del piano strutturale, ma la sede più opportuna per una sua considerazione è il regolamento urbanistico, in quanto solo ad esso spetta la puntuale definizione delle trasformazioni fisiche e funzionali degli edifici. Di essa pertanto si potrà tenere conto, previ i necessari approfondimenti, nel regolamento urbanistico.

CONTRODEDUZIONE

*L'osservazione **non è pertinente***

Osservazione prot. 8002

Proponente: Tarchi Renato

Contenuto: Viene richiesto l'inserimento nel piano strutturale dell'area di proprietà del richiedente quale "struttura per il tempo libero e permanenze brevi" o, in alternativa, quale campeggio attrezzato per soste prolungate.

CONSIDERAZIONI

Nel documento di avvio l'Amministrazione comunale ha previsto l'incentivazione dello sviluppo turistico-ricettivo "attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio e ambientale, promuovendo una concreta realtà agrituristica, ancora carente nel Comune di Scarperia" (Doc. avvio, p. 34) "al tempo stesso evitando la formazione di strutture ricettive scarsamente utilizzate, il che avvierebbe una spirale pericolosa di cambi di destinazione" (Doc. avvio, p. 34).

Tale cautela è stata assunta come indirizzo fondativo per la formazione del piano strutturale escludendo la possibilità di nuova edificazione di strutture turistico ricettive nel territorio rurale.

NOTE PARTICOLARI

L'area ricade nelle "Aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio" di cui all'articolo 10 del PTCP ed è in classe di pericolosità geologica 4, non idonea all'edificazione.

CONTRODEDUZIONE

Le proposte formulate appaiono in contrasto con l'impostazione del piano strutturale e pertanto l'osservazione è respinta.

Osservazione prot. 8047

Proponente: Piazzini Renato

Contenuto: Viene richiesto di l'inserimento nel piano strutturale dell'area di proprietà del richiedente quale "villaggio turistico ricettivo". Parte dell'area è classificata dal PRG come zona a campeggio, ma tale previsione viene ritenuta non idonea perchè i "camping sono di concezione superata".

CONSIDERAZIONI

Vedi considerazioni formulate per l'osservazione prot. 8002. In aggiunta, si ritiene che per la collocazione e per l'acclività dei terreni l'area proposta sia inidonea ad uno sviluppo turistico.

CONTRODEDUZIONE

Le proposte formulate appaiono in contrasto con l'impostazione del piano strutturale e pertanto l'osservazione è respinta.

Osservazione prot. 8130

Proponente: Landi Gaetano e altri

Contenuto: Viene richiesto che sia “ripristinata l’edificabilità” di un terreno destinato dal PRG vigente a parcheggio.

CONSIDERAZIONI

L’area in questione è compresa all’interno del sistema insediativo. Pertanto, la proposta formulata non appare in contrasto con l’impostazione del piano strutturale, ma la sede più opportuna per una sua considerazione è il regolamento urbanistico, in quanto solo ad esso spetta la puntuale definizione delle aree da destinare ad attrezzature pubbliche e di quelle edificabili. Di essa pertanto si potrà tenere conto, previ i necessari approfondimenti, nel regolamento urbanistico.

CONTRODEDUZIONE

*L’osservazione **non è pertinente***

Osservazione prot. 8209

Proponente: Sprio Lucio

Contenuto: Viene richiesto di modificare il PS per fare aderire il limite del sistema insediativo al confine di proprietà.

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazione prot. 6735.

NOTE PARTICOLARI

Il limite posto dal PS riprende quello del PRG vigente, salvo limitati scostamenti operati per ricondurlo al confine di aree pertinenziali di edifici esistenti. L'area in questione non possiede tale requisito essendo adiacente ad uno spazio scoperto, vincolato a verde privato dal PRG vigente.

CONTRODEDUZIONE

Le proposte formulate appaiono in contrasto con l'impostazione del piano strutturale e pertanto l'osservazione è respinta.

Osservazione prot. 8229

Proponente: Risti Stefano

Contenuto: Viene richiesta la conferma della destinazione d'uso apposta con la variante al PRG vigente n. 64 del 28.07.2003 al complesso di immobili dell'azienda agricola Ricavo.

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazione 9225, riguardante anche l'area oggetto della presente osservazione.

CONTRODEDUZIONE

*L'osservazione è **accolta**, nei termini indicati al punto seguente.*

ELABORATI MODIFICATI

Modifiche normative: all'articolo 31 dello Statuto del territorio è aggiunto il seguente comma:

Sono fatti salvi gli interventi previsti dal PRG vigente relativi ai complessi turistico ricettivi indicati con un apposito simbolo nella tavola 9.1. Tali interventi concorrono alla formazione del dimensionamento massimo ammissibile dell'UTOE di riferimento. Il RU può introdurre specificazioni relativamente alle tipologie, ai materiali, alla sistemazione degli spazi scoperti, al fine di garantire che le trasformazioni siano compatibili con le caratteristiche rurali del contesto di riferimento.

Modifiche grafiche: vedi tavole 9.1, 9.2 allegate.

Osservazione prot. 8321

Proponente: Bartoloni Girolamo

Contenuto: Viene richiesta la rettifica del perimetro dell'insediamento speciale escludendo le particelle di proprietà del richiedente.

CONSIDERAZIONI

Il piano strutturale considera impianti speciali le parti del territorio specializzate per lo “svolgimento di un'unica funzione e che, per tale ragione, rappresentano vere e proprie singolarità”. Le aree in questione appaiono inessenziali ai fini di garantire il mantenimento delle attività in essere e un loro corretto inserimento paesaggistico e urbanistico. Possono pertanto essere stralciate e attribuite al territorio rurale, avendo cura di modificare il perimetro dell'insediamento speciale secondo logiche di razionalità, al di là del mero confine di proprietà, onde evitare che risultino porzioni di “insediamento speciale” prive di connessioni fisiche e funzionali con l'impianto sportivo.

CONTRODEDUZIONI

L'osservazione **è accolta**

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Modifiche grafiche: vedi tavole 1.1.a, 1.1.b, 9.1, 9.2, 9.3 allegate

Osservazione prot. 8365

Proponente: Tortelli Renato

Contenuto: Viene richiesto l'inserimento nel sistema insediativo di un'area di circa 3.200 mq compresa tra la viabilità principale e l'accesso al nucleo di **Bagnatoio**.

CONSIDERAZIONI

Nel documento di avvio si è detto che “ il piano strutturale dovrà essere dimensionato per soddisfare pienamente tutti i bisogni (a cominciare da quelli abitativi) espressi a scala locale” (Documento di avvio, p. 36). Nel piano adottato tale orientamento è stato declinato privilegiando il rafforzamento dei nuclei maggiori: “l'onerosità e la difficoltà di garantire una dotazione adeguata di servizi ed infrastrutture in modo indifferenziato sull'intero territorio comunale, hanno fatto propendere per una scelta di mero consolidamento, soddisfacendo esclusivamente le esigenze degli abitanti presenti” (Relazione p. 166). Per tali ragioni si è optato per non prevedere espansioni dei nuclei minori. Ciò premesso, è possibile tenere conto della necessità di assicurare il presidio del territorio attraverso la permanenza di nuclei familiari stabili nei centri abitati minori. Tale permanenza non deve, necessariamente, essere garantita attraverso l'espansione dei nuclei minori, potendo essere incentivato il recupero del patrimonio edilizio esistente. Tuttavia non è in contraddizione con l'impianto del PS un'eventuale previsione di limitati incrementi edilizi. E' possibile prevedere un limitato ampliamento del sistema insediativo individuato in sede di adozione, onde consentire al RU di individuare eventuali lotti edificabili, fermo restando il dimensionamento previsto nel piano adottato: 72 alloggi complessivi nell'UTOE montana, +/- 10%. Sono state a tal fine prescelte alcune porzioni di territorio rurale strettamente contigue ai quattro principali nuclei abitati esistenti (Castellana, Marcoiano, Bagnatoio, Ponzalla), già servite dalla viabilità pubblica, e prive di caratteristiche tali da renderle inidonee all'edificazione (per acclività, caratteri geologici, paesaggistici o ambientali).

NOTE PARTICOLARI

Ricade nelle “Aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio” di cui all'articolo 10 del PTCP. L'area in questione è contigua all'abitato, verso sud; le sue dimensioni sono molto consistenti in rapporto al nucleo storico. Solamente una porzione delle aree indicate soddisfa i criteri assunti nelle considerazioni generali.

CONTRODEDUZIONE

*L'osservazione è **parzialmente accolta**, nei termini indicati al punto seguente.*

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Modifiche grafiche: vedi tavole 1.1.a, 1.1.b, 9.1, 9.2, 9.3 allegate.

Osservazione prot. 8366

Proponente: Tortelli Dino e altri.

Contenuto: Viene richiesto l'inserimento nel sistema insediativo di un'area di circa 3.300 mq compresa tra la viabilità principale e l'accesso al nucleo di **Bagnatoio**.

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazione prot. 8365.

NOTE PARTICOLARI

Ricade nelle "Aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio" di cui all'articolo 10 del PTCP. L'area in questione è contigua all'abitato, verso sud; le sue dimensioni sono molto consistenti in rapporto al nucleo storico. Solamente una porzione delle aree indicate soddisfa i criteri assunti per definire l'ampliamento del sistema insediativo.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione è **parzialmente accolta**, nei termini indicati al punto seguente.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Modifiche grafiche: vedi tavole 1.1.a, 1.1.b, 9.1, 9.2, 9.3 allegate.

Osservazione prot. 8367

Proponente: Carotti Franco e altri.

Contenuto: L'area in questione è relativa allo scoperto di una ex casa colonica, già oggetto di edificazione in epoca recente e ora oggetto di due concessioni edilizie. Si richiede l'inclusione negli "insediamenti recenti" dell'area di proprietà, così come dell'intera porzione compresa tra le vie Dante, Boccaccio, Matteotti e Petrarca.

CONSIDERAZIONI

La prosecuzione degli interventi autorizzati non è messa in discussione dal PS. Viceversa, l'edificio principale (che i richiedenti qualificano come ex-casa colonica) è da inserirsi a pieno titolo tra i manufatti di interesse storico, intendendo per essi quelli costruiti prima della seconda guerra mondiale. Come tale è individuato anche nella tavola 6.4sud e inserito tra le "invarianti strutturali" del PS. L'area scoperta di pertinenza appare intimamente connessa al fabbricato principale, tant'è che il PRG vigente l'ha destinata a "verde privato" salvaguardandola dall'edificazione.

Pertanto, un eventuale stralcio dal centro storico non comporta comunque la possibilità di usufruire di una potenzialità edificatoria, in quanto trovano immediata applicazione le norme di cui all'articolo 49 – Siti e manufatti di interesse storico, aventi valore di salvaguardia ai sensi dell'articolo 68. Tali norme prevedono altresì l'inedificabilità degli spazi scoperti, consentendo di effettuare interventi sui soli edifici esistenti nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, strutturali, tipologiche e formali.

Quanto alle richieste relative all'inclusione negli "insediamenti recenti" dell'intera porzione a nord delle mura, valgono le medesime considerazioni formulate per l'osservazione prot. 7900.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione è **parzialmente accolta**, nei termini indicati al punto seguente.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Modifiche normative: all'articolo 47 dello Statuto del territorio è aggiunto il seguente comma 7:

7. La porzione del centro storico che insiste lungo viale Dante, individuata con un apposito segno nella tavola 9.1, è riconosciuta come un distinto sub-sistema, per il quale il RU deve dettare una specifica disciplina che preveda:

- il mantenimento delle caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie degli edifici storici, secondo quanto stabilito al precedente comma 3;
- la possibilità di trasformazioni, anche radicali, degli altri edifici, purché in coerenza con i caratteri urbanistici consolidati quali altezze, rapporti di copertura, posizione nel lotto;
- la possibilità di trasformazioni delle pertinenze, per renderle maggiormente coerenti con i caratteri urbanistici consolidati, assicurando maggiore omogeneità nella scelta dei materiali, dei colori e delle finiture, evitando al contempo saturazioni eccessive dei lotti;
- il mantenimento come tali delle parti inedificate.³

Modifiche grafiche: vedi tavola 9.1 allegata.

³ Osservazioni prot. 7900, 8367, 8959, 8988, 8989, 8990,

Osservazione prot. 8392

Proponente: Berti Luigi e altri.

Contenuto: Osservazione sottoscritta da tutti i proprietari delle aree poste in località Castagnolo. La richiesta è volta a prevedere ristrutturazioni e ampliamenti, escludendo nuove edificazioni anche perché le aree risultano per intero già edificate.

CONSIDERAZIONI

Le disposizioni del piano strutturale per il territorio rurale non sono del tutto in contrasto con quelle del PRG vigente, poiché consentono “la possibilità di intervenire sugli edifici esistenti onde promuoverne il pieno utilizzo” (art. 31, c. 5). Nelle more della formazione del RU è quindi possibile effettuare – salvo prevalenti esigenze di tutela degli edifici storici – gli interventi consentiti dal PRG vigente, fino alla ristrutturazione e sostituzione edilizia a parità di volume. E’ demandato al RU il compito di confermare o modificare le previsioni del PRG vigente nel rispetto delle direttive del PS.

Ciò premesso, l’amministrazione comunale ritiene opportuno fare salve le previsioni del PRG vigente. Data l’entità assai limitata degli interventi (riguardanti due sole aree, prive di lotti liberi), tale modifica non appare in contrasto con l’impostazione del piano strutturale.

NOTE PARTICOLARI

Ricade nelle “Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale” di cui all’articolo 12 del PTCP.

CONTRODEDUZIONE

*L’osservazione è **accolta**, nei termini indicati al punto seguente.*

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Modifiche grafiche: vedi tavole 1.1.a, 1.1.b, 9.1, 9.2, 9.3 allegate.

Osservazione prot. 8468

Proponente: Risti Stefano

Contenuto: Riprende il contenuto dell'osservazione 8229 e riguarda la medesima area.

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazione 9225, riguardante anche l'area oggetto della presente osservazione.

CONTRODEDUZIONE

*L'osservazione è **accolta**, nei termini indicati al punto seguente.*

ELABORATI MODIFICATI

Modifiche normative: all'articolo 31 dello Statuto del territorio è aggiunto il seguente comma:

Sono fatti salvi gli interventi previsti dal PRG vigente relativi ai complessi turistico ricettivi indicati con un apposito simbolo nella tavola 9.1. Tali interventi concorrono alla formazione del dimensionamento massimo ammissibile dell'UTOE di riferimento. Il RU può introdurre specificazioni relativamente alle tipologie, ai materiali, alla sistemazione degli spazi scoperti, al fine di garantire che le trasformazioni siano compatibili con le caratteristiche rurali del contesto di riferimento.

Modifiche grafiche: vedi tavole 9.1, 9.2 allegate.

Osservazione prot. 8574

Proponente: Le Isole srl

Contenuto. Viene richiesta:

1. la conferma delle previsioni turistico ricettive indicate nel PRG vigente;
2. l'ampliamento del perimetro indicato nelle tavole del PRG vigente, senza variazione delle volumetrie ammesse, onde comprendere altri terreni di proprietà dei richiedenti ritenuti maggiormente favorevoli per la realizzazione degli interventi ammessi dal PRG.

CONSIDERAZIONI

*Con riferimento al punto 1, il PS ha ritenuto preferibile ammettere la realizzazione di nuove strutture turistiche solamente mediante il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, escludendo ogni nuova edificazione. Al contrario, il PRG vigente prevede alcuni casi in cui ammette la trasformazione turistica mediante interventi di ristrutturazione e demolizione e ricostruzione degli edifici. Dal sintetico quadro conoscitivo delle varianti approvate recentemente dal Consiglio comunale, si evince l'entità limitata degli interventi, alle quali si aggiunge il complesso rurale delle Isole già perimetrato dal PRG vigente. Inoltre, essendo ammessa la possibilità di demolizione e ricostruzione con diversa collocazione degli edifici, il PRG prevede l'obbligatoria formazione di un piano attuativo a garanzia del corretto inserimento paesaggistico e urbanistico degli interventi e detta alcune direttive specifiche al riguardo. E' possibile affermare che – all'avvio del procedimento – l'Amministrazione abbia espresso un indirizzo per il futuro, senza porre riserve esplicite sulle previsioni pregresse, sebbene abbia richiesto espressamente molta cautela per non sovradimensionare il numero e la dimensione delle strutture ricettive. Il **ripristino delle previsioni del PRG** non appare quindi in contrasto con le finalità del piano, anche tenuto conto dell'entità limitata e della localizzazione certa degli interventi. Quanto al punto 2, le proposte formulate vanno considerate equivalenti a "nuove proposte di insediamento turistico-ricettivo"; il piano strutturale – coerentemente con gli indirizzi espressi nel documento di avvio – ha assunto come indirizzo fondativo l'esclusione di nuova edificazione di strutture turistico ricettive nel territorio rurale.*

NOTE PARTICOLARI

Ricade nelle "Aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio" di cui all'articolo 10 del PTCP. Parte dell'area è in classe di pericolosità geologica 4, non idonea all'edificazione.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione è accolta limitatamente al punto 1, nei termini indicati al punto seguente.

ELABORATI MODIFICATI

Modifiche normative: all'articolo 31 dello Statuto del territorio è aggiunto il seguente comma:

Sono fatti salvi gli interventi previsti dal PRG vigente relativi ai complessi turistico ricettivi indicati con un apposito simbolo nella tavola 9.1. Tali interventi concorrono alla formazione del dimensionamento massimo ammissibile dell'UTOE di riferimento. Il RU può introdurre specificazioni relativamente alle tipologie, ai materiali, alla sistemazione degli spazi scoperti, al fine di garantire che le trasformazioni siano compatibili con le caratteristiche rurali del contesto di riferimento.

Modifiche grafiche: vedi tavole 9.1, 9.2 allegate.

Osservazione prot. 8584

Proponente: Lim Siok Kuan

Contenuto: Viene richiesto di prevedere nelle norme del PS la possibilità di ricostruzione di ruderi, entro i limiti dell'edificio desumibili dalla documentazione storica e dai rilievi.

CONSIDERAZIONI

Le norme attuali del PS non contemplano espressamente tale possibilità e demandano al RU il compito di definire le modalità di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Nulla osta al fatto che, in sede di piano strutturale, sia specificata la possibilità di ricostruzione di edifici storici (di costruzione anteriore al 1945), purché sia possibile desumere la consistenza degli edifici originari sulla base delle documentazione storica e dei rilievi.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione **è accolta.**

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Modifiche normative: all'articolo 31, comma 5 dello Statuto del territorio, dopo le parole "il pieno utilizzo" sono aggiunte le parole

, ivi compresa la ricostruzione di edifici storici interessati da crolli purché sia possibile desumere la consistenza degli edifici originari sulla base delle documentazione storica e dei rilievi;

Osservazione prot. 8668

Proponente: Cianti M. Luisa

Contenuto: Viene richiesto l'inserimento di un'area di circa 10.000 mq posta a Ovest di S. Agata da destinare a edificazione residenziale.

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazione prot. 6735.

NOTE PARTICOLARI

Ricade nelle "Aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio" di cui all'articolo 10 del PTCP.

CONTRODEDUZIONE

Le proposte formulate appaiono in contrasto con l'impostazione del piano strutturale e pertanto l'osservazione è respinta.

Osservazione prot. 8757

Proponente: MugnaI Alessandro e altri.

Contenuto: Viene richiesta la conferma della destinazione ad impianti sportivi dell'area del richiedente, così come definita dal PRG vigente, per garantire la prosecuzione e lo sviluppo dell'attività turistico-sportiva esistente.

CONSIDERAZIONI

Il piano strutturale prevede – in via generale per il territorio rurale – la possibilità di “intervenire sugli edifici esistenti onde promuoverne il pieno utilizzo” e ammette tra le destinazioni d’uso le “attrezzature per lo sport e il tempo libero a carattere pubblico”. Nulla osta, quindi, alla prosecuzione dell’attività in essere. Restano invece indeterminate le possibilità di sviluppo: nel PRG non sono definiti limiti e caratteristiche e l’osservazione non contiene alcun elemento a tal proposito. Tale indeterminatezza è chiaramente in contrasto con l’impostazione del PS che fonda le sue scelte relative al territorio rurale sul recupero dell’esistente.

Si ritiene quindi che non sia opportuno prevedere il mero ripristino delle previsioni del PRG, ma occorra specificare con maggiore precisione le direttive al RU e i limiti complessivi.

NOTE PARTICOLARI

Ricade nelle “Aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio” di cui all’articolo 10 del PTCP.

CONTRODEDUZIONE

*L’osservazione è **accolta**, nei termini indicati al punto seguente.*

ELABORATI MODIFICATI

Modifiche normative: all’articolo 31 dello Statuto del territorio è aggiunto il seguente comma:

Sono fatti salvi gli interventi previsti dal PRG vigente relativi ai complessi turistico ricettivi indicati con un apposito simbolo nella tavola 9.1. Tali interventi concorrono alla formazione del dimensionamento massimo ammissibile dell'UTOE di riferimento. Il RU può introdurre specificazioni relativamente alle tipologie, ai materiali, alla sistemazione degli spazi scoperti, al fine di garantire che le trasformazioni siano compatibili con le caratteristiche rurali del contesto di riferimento.

Modifiche grafiche: vedi tavole 9.1, 9.2 allegate.

Osservazione prot. 8768

Proponente: Malquori Leonardo e altri

Contenuto: Viene richiesta la possibilità di recuperare l'ex Tiro a Segno, in seguito alla cessione da parte del Demanio Militare, per destinarlo alla medesima attività sportiva. A tal fine Viene richiesto espressamente l'eliminazione del vincolo militare.

CONSIDERAZIONI

L'area in questione:

- è inclusa nel perimetro del Progetto direttore, strumento attuativo del PTC, la cui formazione e revisione prevede il coinvolgimento della Provincia e dei comuni limitrofi;

- ricade nelle "Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale" di cui all'articolo 12 del PTC;

- è parzialmente in classe di pericolosità geologica 4, non idonea all'edificazione.

I problemi legati al recupero del tiro a segno sono di duplice natura, attenendo alla presenza di un vincolo militare e alla compatibilità urbanistica dell'intervento. L'apposizione e la rimozione di vincoli militari non attengono alla sfera di competenza del PS, nel quale tali vincoli sono meramente riportati. Quanto al recupero del manufatto, il piano strutturale prevede – in via generale per il territorio rurale – la possibilità di "intervenire sugli edifici esistenti onde promuoverne il pieno utilizzo" e ammette tra le destinazioni d'uso le "attrezzature per lo sport e il tempo libero a carattere pubblico". Nulla osterebbe, quindi, ad un recupero. Tuttavia nel territorio rurale non sono ammesse nuove costruzioni che non siano finalizzate all'attività agricola e pertanto è escluso ogni intervento – ancorché connesso al ripristino dell'attività sportiva – che esuli dal recupero dei manufatti edilizi esistenti. E' pertanto vietata la costruzione di parcheggi, depositi, rimesse o altri manufatti, necessari in ragione del rango sovracomunale dell'attrezzatura ipotizzato dai richiedenti. Inoltre, sono presenti ragioni ostative supplementari legate al PTC e alle problematiche geologiche.

CONTRODEDUZIONE

Le proposte formulate appaiono in contrasto con l'impostazione del piano strutturale e pertanto l'osservazione è respinta.

Osservazione prot. 8849

Proponente: Parrini Corrado

Contenuto: Viene richiesto l'inserimento di un'area di circa 3.000 mq posta al margine nord del centro storico di S. Agata da destinare a edificazione residenziale

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazione prot. 6735.

CONTRODEDUZIONE

Le proposte formulate appaiono in contrasto con l'impostazione del piano strutturale e pertanto l'osservazione è respinta.

Osservazione prot. 8868

Proponente: Nencini Fabio

Contenuto: Viene richiesto l'inserimento nel sistema insediativo di un'area di 700 mq posta lungo la strada vicinale di Matteano, ai margini del centro abitato di **Ponzalla**.

CONSIDERAZIONI

L'area, sebbene prospiciente il nucleo esistente, non è contigua al sistema insediativo individuato nel piano adottato ed è posta in un terreno molto acclive, non favorevole all'edificazione. Nessuna porzione delle aree indicate soddisfa i criteri assunti per definire l'ampliamento del sistema insediativo.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione è respinta.

Osservazione prot. 8869

Proponente: Risti Stefano

Contenuto: Viene richiesto l'inserimento di una zona di espansione di circa 15.000 mq, posta lungo la strada Petrona-Scarperia.

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazioni per l'osservazione prot. 6735. In aggiunta, si rileva che le aree in questione sono scollegate tra loro e lontane dagli insediamenti esistenti. La popolazione attuale del nucleo più vicino (La Torre) è all'incirca di 60 abitanti. L'accoglimento delle proposte porterebbe ad un eccessivo incremento della popolazione residente senza che si possa configurare un nucleo abitato compiutamente definito per forma e funzioni.

NOTE PARTICOLARI

L'area è in classe di pericolosità geologica 4, non idonea all'edificazione. E' inclusa nel perimetro del Progetto direttore, strumento attuativo del PTC, la cui formazione e revisione prevede il coinvolgimento della Provincia e dei comuni limitrofi.

CONTRODEDUZIONE

Le proposte formulate appaiono in contrasto con l'impostazione del piano strutturale e pertanto l'osservazione è respinta.

Osservazione prot. 8870

Proponente: Risti Stefano

Contenuto: Viene richiesto l'inserimento di una zona di espansione di circa 6.500 mq, posta al confine sud del comune, presso l'innesto tra la strada statale 551 e la strada provinciale per Luco, da destinare a edilizia convenzionata.

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazioni per l'osservazione prot. 6735. In aggiunta, si rileva che le aree in questione sono scollegate tra loro e lontane dagli insediamenti esistenti. La popolazione attuale del nucleo più vicino (La Torre) è all'incirca di 60 abitanti. L'accoglimento delle proposte porterebbe ad un eccessivo incremento della popolazione residente senza che si possa configurare un nucleo abitato compiutamente definito per forma e funzioni.

NOTE PARTICOLARI

*L'area è in classe di vulnerabilità elevata degli acquiferi.
E' inclusa nel perimetro del Progetto direttore, strumento attuativo del PTC, la cui formazione e revisione prevede il coinvolgimento della Provincia e dei comuni limitrofi.*

CONTRODEDUZIONE

Le proposte formulate appaiono in contrasto con l'impostazione del piano strutturale e pertanto l'osservazione è respinta.

Osservazione prot. 8871

Proponente: Risti Stefano

Contenuto: Viene richiesto la rettifica della tavola 9.2 azioni di piano per indicare l'area in questione come "ulteriore previsione di PS", ai fini della realizzazione di un complesso turistico-ricettivo.

CONSIDERAZIONI

Nella tavola 9.2 sono richiamate, oltre alle trasformazioni previste dal PRG vigente e sottoposte a specifiche considerazioni, le principali trasformazioni aggiuntive ipotizzate dal PS al solo fine di illustrare le proposte del piano strutturale. Nelle norme (articolo 4, c. 21) è infatti specificato che la tavola non ha un carattere prescrittivo. La sola modifica della tavola 9.2 è quindi priva di effetti, dato che le possibilità di trasformazione dell'area in questione discendono da altri elaborati.

Quanto al merito dell'intervento ipotizzato, la sede più opportuna per una sua considerazione è il regolamento urbanistico, in quanto solo ad esso spetta la puntuale definizione delle aree da destinare ad attrezzature pubbliche e di quelle edificabili, nonché dei limiti e delle condizioni degli interventi, con particolare riferimento al "prestigioso complesso" edilizio della Villa La Torre la cui tutela è posta tra le invarianti strutturali del PS. Infine, si dovrà tenere conto del limite posto al dimensionamento dei posti letto aggiuntivi, stabilito nel piano adottato in 242.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione è respinta.

Osservazione prot. 8872

Proponente: Forasassi Marco

Contenuto: Viene richiesta la rettifica della tavola 9.2 azioni di piano per indicare l'area in questione come "ulteriore previsione di PS", ai fini della realizzazione di un complesso produttivo.

CONSIDERAZIONI

Nella tavola 9.2 sono richiamate, oltre alle trasformazioni previste dal PRG vigente e sottoposte a specifiche considerazioni, le principali trasformazioni aggiuntive ipotizzate dal PS al solo fine di illustrare le proposte del piano strutturale. Nelle norme (articolo 4, c. 21) è infatti specificato che la tavola non ha un carattere prescrittivo. La sola modifica della tavola 9.2 è quindi priva di effetti, dato che le possibilità di trasformazione dell'area in questione discendono da altri elaborati.

Quanto al merito dell'intervento ipotizzato, le proposte formulate non appaiono in contrasto con il PS, ma la sede più opportuna per una loro considerazione è il regolamento urbanistico, in quanto solo ad esso spetta la puntuale definizione delle aree da destinare ad attrezzature pubbliche e di quelle edificabili.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione **non è pertinente.**

Osservazione prot. 8893

Proponente: Giachi Giacomo

Contenuto: Viene richiesto il ripristino della previsione della zona di espansione di **Marcoiano**, avente un'estensione di circa 12.000 mq, con un'eventuale riduzione della volumetria ammessa entro il limite di 2.400 mc (2/3 della potenzialità attribuita dal PRG vigente).

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazione prot. 9231.

NOTE PARTICOLARI

L'area è adiacente al nucleo esistente. Ricade nelle "Aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio" di cui all'articolo 10 del PTCP.

L'area in questione risulta molto ampia in proporzione alla potenzialità edificatoria prospettata. Solamente una porzione delle aree indicate soddisfa i criteri assunti per determinare l'ampliamento del sistema insediativo.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione è parzialmente accolta, nei termini indicati al punto seguente.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Modifiche grafiche: vedi tavole 1.1.a, 1.1.b, 9.1, 9.2, 9.3 allegate.

Osservazione prot. 8894

Proponente: Baglioni Alvaro

Contenuto: Viene richiesta la possibilità di intervenire sugli edifici di proprietà del richiedente per destinarli in parte ad attività turistico-ricettive, in parte a residenza.

CONSIDERAZIONI

Nello Statuto si prevede espressamente il recupero del patrimonio edilizio esistente (art. 31.5), si consente l'insediamento di attività complementari a quella agricola (art. 31.7) nonché la realizzazione di strutture di servizio (piscine, parcheggi...) purché nel rispetto degli elementi storici e dei caratteri del paesaggio assunti come invarianti strutturali. Coerentemente con il dettato della legge urbanistica regionale, il piano strutturale demanda al regolamento urbanistico il compito di disciplinare le possibilità di trasformare e utilizzare gli edifici anche per attività non legate all'esercizio dell'attività agricola, "... escludendo utilizzazioni incoerenti con i caratteri ambientali e paesaggistici del subsistema, ovvero comportanti un carico insediativo puntuale, o flussi di traffico, non sostenibili dai sistemi infrastrutturali viari o di servizio."(35.8).

Ciò significa che sarebbe incongruo definire nel piano strutturale, a scala del singolo edificio, le effettive possibilità di intervento e di utilizzazione.

Per quanto riguarda gli edifici di interesse storico occorre sottolineare che la loro tutela è considerata "invariante strutturale" del piano. Ciò significa che

"devono essere conservate le caratteristiche morfologiche, strutturali, tipologiche e formali. Gli interventi di trasformazione ammissibili e le utilizzazioni compatibili devono essere finalizzati alla tutela, conservazione e valorizzazione di tali manufatti." (Statuto, articolo 49, comma 2).

Spetta dunque al regolamento urbanistico, previo approfondimento del quadro conoscitivo, stabilire le trasformazioni fisiche e le destinazioni compatibili, potendosi anche discostare dalle previsioni del PRG vigente. Peraltro è opportuno ribadire che "modifiche di sagoma", trasferimenti di volumetria, demolizioni e ricostruzioni costituiscono l'eccezione e non certo la via principale per il recupero degli edifici.

Peraltro si rileva che le norme del PS, (art. 49 - invarianti strutturali) prevedono:

Limitati incrementi volumetrici sull'edificato di recente formazione possono essere contenuti nel RU solo previa verifica di compatibilità urbanistica e paesistica ai sensi dell'art. 32 della legge regionale 5/1995; tali incrementi concorrono alla formazione del dimensionamento massimo ammissibile dell'UTOE di riferimento per la residenza.

Nei limiti di quanto sopra esposto, le considerazioni effettuate dai proponenti – volte nel loro complesso al recupero del patrimonio insediativo sparso – non appaiono totalmente in contrasto con il piano strutturale, ma la sede più opportuna per una loro considerazione è il regolamento urbanistico.

CONTRODEDUZIONI

L'osservazione non è pertinente.

Osservazione prot. 8895

Proponente: Torricelli Ciamponi Simonetta

Contenuto: Viene richiesto l'inserimento nel sub-sistema "insediamenti recenti" di un'area di circa 12.500 mq, posta tra l'abitato di Pian dei Ponticini e il centro storico, per realizzare un insediamento residenziale.

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazione prot. 6735.

NOTE PARTICOLARI

Ricade nelle "Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale" di cui all'articolo 12 del PTCP. Parte dell'area è in classe di "pericolosità geologica 4", non idonea all'edificazione.

CONTRODEDUZIONE

Le proposte formulate appaiono in contrasto con l'impostazione del piano strutturale e pertanto l'osservazione è respinta.

Osservazione prot. 8896

Proponente: Torricelli Ciamponi Simonetta

Contenuto: Viene richiesto l'inserimento nel sub-sistema "insediamenti recenti" di un'area di circa 10.000 mq – composta da tre porzioni ubicate al margine est del capoluogo, in località Filetto – per realizzare un insediamento residenziale.

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazione prot. 6735.

NOTE PARTICOLARI

Ricade nelle "Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale" di cui all'articolo 12 del PTCP. Parte dell'area è in classe di "pericolosità geologica 4", non idonea all'edificazione.

CONTRODEDUZIONE

Le proposte formulate appaiono in contrasto con l'impostazione del piano strutturale e pertanto l'osservazione è respinta.

Osservazione prot. 8909

Proponente: Marroncini Andrea e altri

Contenuto: Viene richiesto l'inserimento nel sub-sistema "insediamenti recenti" di un'area di circa 10.000 mq posta al margine sud-ovest del capoluogo, lungo via dell'Azzurro – per realizzare un insediamento residenziale.

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazione prot. 6735.

NOTE PARTICOLARI

L'area è in classe di "pericolosità geologica 4 non idonea all'edificazione.

CONTRODEDUZIONE

Le proposte formulate appaiono in contrasto con l'impostazione del piano strutturale e pertanto l'osservazione è respinta.

Osservazione prot. 8930

Proponente: Baroni Romano e altri

Contenuto: Viene richiesto il ripristino della destinazione attribuita dal PRG vigente, per mantenere la possibilità di usufruire dei residui standard urbanistici [intende presumibilmente le potenzialità edificatorie correlate al lotto] per soddisfare le eventuali esigenze connesse con l'attività turistico ricettiva esistente.

CONSIDERAZIONI

L'area in questione è costituita da due particelle distinte, separate tra loro dalla strada comunale di S. Clemente. La parte nord costituisce la pertinenza di un edificio di impianto storico, per il quale valgono le considerazioni formulate per l'osservazione 7900. La parte sud costituisce, di fatto, un lotto ineditato, sebbene non perimetrato dal PRG vigente. Pertanto si ritiene che i residui spazi scoperti ineditati debbano essere mantenuti come tali, evitando ulteriori intasamenti dell'area.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione è respinta

Osservazione prot. 8959

Proponente: Nello Bonino

Contenuto: Viene richiesto il ripristino della destinazione attribuita dal PRG vigente, onde poter usufruire dell'edificabilità nella parte retrostante del lotto.

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazione 7900.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione è parzialmente accolta, nei termini indicati al punto seguente.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Modifiche normative: all'articolo 47 dello Statuto del territorio è aggiunto il seguente comma 7:

7. La porzione del centro storico che insiste lungo viale Dante, individuata con un apposito segno nella tavola 9.1, è riconosciuta come un distinto sub-sistema, per il quale il RU deve dettare una specifica disciplina che preveda:
- il mantenimento delle caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie degli edifici storici, secondo quanto stabilito al precedente comma 3;
 - la possibilità di trasformazioni, anche radicali, degli altri edifici, purché in coerenza con i caratteri urbanistici consolidati quali altezze, rapporti di copertura, posizione nel lotto;
 - la possibilità di trasformazioni delle pertinenze, per renderle maggiormente coerenti con i caratteri urbanistici consolidati, assicurando maggiore omogeneità nella scelta dei materiali, dei colori e delle finiture, evitando al contempo saturazioni eccessive dei lotti;
 - il mantenimento come tali delle parti inedificate.⁴

Modifiche grafiche: vedi tavola 9.1 allegata.

⁴ Osservazioni prot. 7900, 8367, 8959, 8988, 8989, 8990,

Osservazione prot. 8963

Proponente: Savi Paola

Contenuto: Viene richiesto l'inserimento nel sub-sistema "insediamenti recenti" di un'area di circa 10.000 mq posta al margine est del capoluogo, tra la strada provinciale di Luco e la strada vicinale del Serpentaio, per realizzare un insediamento residenziale. Adduce, tra le motivazioni, il fatto che le zone di espansione ad est del capoluogo – previste dal piano strutturale – verrebbero ad essere collegate tra loro.

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazione prot. 6735.

NOTE PARTICOLARI

Il collegamento tra le aree poste lungo via di Filetto e lungo via Matteotti è del tutto inessenziale, in quanto entrambe le aree affacciano direttamente sulla viabilità esistente e possono essere urbanizzate in modo autonomo per fini residenziali, produttivi o per servizi pubblici.

Ricade parzialmente nelle "Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale" di cui all'articolo 12 del PTCP.

Parte dell'area è in classe di "pericolosità geologica 4", non idonea all'edificazione, ed è interessata dalla presenza di un elettrodotto.

CONTRODEDUZIONE

Le proposte formulate appaiono in contrasto con l'impostazione del piano strutturale e pertanto l'osservazione è respinta.

Osservazione prot. 8964

Proponente: Danili Giuliano e altri

Contenuto: Viene richiesto l'inserimento nel sub-sistema "insediamenti recenti" di un'area di circa 5.000 mq posta al margine est del capoluogo, in località Casellina, per realizzare un insediamento residenziale.

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazione prot. 6735.

NOTE PARTICOLARI

Ricade nelle "Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale" di cui all'articolo 12 del PTCP.

CONTRODEDUZIONE

Le proposte formulate appaiono in contrasto con l'impostazione del piano strutturale e pertanto l'osservazione è respinta.

Osservazione prot. 8965

Proponente: Forestan Paolo

Contenuto: Viene richiesta la possibilità di realizzare sui terreni di proprietà, già adibiti all'installazione dei moduli prefabbricati per il **cantiere CAVET a Covigliano**, un centro turistico. Adduce come motivazione l'impossibilità di un utilizzo agricolo in seguito allo smontaggio dei prefabbricati.

CONSIDERAZIONI

L'area in questione è già stata oggetto di valutazione in sede di formazione del piano strutturale, giudicando inopportuno il suo inserimento nel sistema insediativo. Quanto alla previsione di nuovi centri turistici, come ricordato in precedenza si è preferito puntare ad un recupero dell'ingente patrimonio edilizio già esistente, escludendo la realizzazione di nuovi interventi. Infine, l'obbligo della messa in pristino dei terreni oggetto di installazione dei prefabbricati è oggetto di una convenzione specifica tra il CAVET e il proprietario dell'area.

CONTRODEDUZIONE

Le proposte formulate appaiono in contrasto con l'impostazione del piano strutturale e pertanto l'osservazione è respinta.

Osservazione prot. 8973

Proponente: Mugnai Paolo

Contenuto: Viene richiesto il ripristino delle previsioni di ampliamento ad uso ricettivo consentite dal PRG vigente (delibera di Consiglio comunale 130/1992/CC), fino ad un massimo di 800 mc dell'edificio posto in località Omomorto e comunemente noto come "Osteria di Nandone".

CONSIDERAZIONI

Ricade nelle "Aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio" di cui all'articolo 10 del PTCP. L'osservazione fa riferimento ad una specifica previsione del PRG vigente, inserita nel 1992 in sede di controdeduzione alle osservazioni. Sebbene la destinazione indicata nelle tavole sia di tipo residenziale, l'ampliamento ammesso dal PRG è strettamente finalizzato ad attività ricettive essendo espressamente vietata la realizzazione di nuove unità abitative. La proposta formulata è quindi da ritenersi equivalente a quelle concernenti il ripristino di previsioni turistiche,

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione è accolta, nei termini indicati al punto seguente.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Modifiche normative: all'articolo 31 dello Statuto del territorio è aggiunto il seguente comma:

Sono fatti salvi gli interventi previsti dal PRG vigente relativi ai complessi turistico ricettivi indicati con un apposito simbolo nella tavola 9.1. Tali interventi concorrono alla formazione del dimensionamento massimo ammissibile dell'UTOE di riferimento. Il RU può introdurre specificazioni relativamente alle tipologie, ai materiali, alla sistemazione degli spazi scoperti, al fine di garantire che le trasformazioni siano compatibili con le caratteristiche rurali del contesto di riferimento.

Modifiche grafiche: vedi tavole 9.1, 9.2 allegate.

Osservazione prot. 8988

Proponente: Recati Stefano

Contenuto: Viene richiesto il ripristino della destinazione attribuita dal PRG vigente, consistente in una porzione di circa 750 mq di un lotto libero, edificabile con If pari a 1,5 mc/mq.

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazione 7900.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione è parzialmente accolta, nei termini indicati al punto seguente.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Modifiche normative: all'articolo 47 dello Statuto del territorio è aggiunto il seguente comma 7:

7. La porzione del centro storico che insiste lungo viale Dante, individuata con un apposito segno nella tavola 9.1, è riconosciuta come un distinto sub-sistema, per il quale il RU deve dettare una specifica disciplina che preveda:
- il mantenimento delle caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie degli edifici storici, secondo quanto stabilito al precedente comma 3;
 - la possibilità di trasformazioni, anche radicali, degli altri edifici, purché in coerenza con i caratteri urbanistici consolidati quali altezze, rapporti di copertura, posizione nel lotto;
 - la possibilità di trasformazioni delle pertinenze, per renderle maggiormente coerenti con i caratteri urbanistici consolidati, assicurando maggiore omogeneità nella scelta dei materiali, dei colori e delle finiture, evitando al contempo saturazioni eccessive dei lotti;
 - il mantenimento come tali delle parti inedificate.⁵

Modifiche grafiche: vedi tavola 9.1 allegata.

⁵ Osservazioni prot. 7900, 8367, 8959, 8988, 8989, 8990,

Osservazione prot. 8989

Proponente: Recati Marco

Contenuto: Viene richiesto il ripristino delle previsioni del precedente PRG per “la mancanza delle caratteristiche precipue del centro storico” delle aree poste lungo viale Dante le quali presentano una “prevalenza di edifici di recente costruzione, soprattutto nella parte nord ed essendo fuori dall’antica cerchia di mura”.

CONSIDERAZIONI

Per quanto riguarda le motivazioni dell’inclusione nel centro storico, vedi le considerazioni formulate per l’osservazione prot. 7900.

Per quanto riguarda le categorie di intervento sugli edifici, la sede più opportuna per ogni considerazione è il regolamento urbanistico, in quanto ad esso spetta la puntuale definizione delle destinazioni d’uso e delle trasformazioni edilizie.

CONTRODEDUZIONE

*L’osservazione è **parzialmente accolta**, nei termini indicati al punto seguente.*

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Modifiche normative: all’articolo 47 dello Statuto del territorio è aggiunto il seguente comma 7:

7. La porzione del centro storico che insiste lungo viale Dante, individuata con un apposito segno nella tavola 9.1, è riconosciuta come un distinto sub-sistema, per il quale il RU deve dettare una specifica disciplina che preveda:
- il mantenimento delle caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie degli edifici storici, secondo quanto stabilito al precedente comma 3;
 - la possibilità di trasformazioni, anche radicali, degli altri edifici, purché in coerenza con i caratteri urbanistici consolidati quali altezze, rapporti di copertura, posizione nel lotto;
 - la possibilità di trasformazioni delle pertinenze, per renderle maggiormente coerenti con i caratteri urbanistici consolidati, assicurando maggiore omogeneità nella scelta dei materiali, dei colori e delle finiture, evitando al contempo saturazioni eccessive dei lotti;
 - il mantenimento come tali delle parti inedificate.⁶

Modifiche grafiche: vedi tavola 9.1 allegata.

⁶ Osservazioni prot. 7900, 8367, 8959, 8988, 8989, 8990,

Osservazione prot. 8990

Proponente: Bartoloni Paolo

Contenuto: Viene richiesto il ripristino delle previsioni del precedente PRG per “la mancanza delle caratteristiche intrinseche del centro storico” delle aree poste lungo viale Dante le quali presentano una “prevalenza di edifici di recente costruzione, soprattutto nella parte nord”. Riguarda la medesima area dell’osservazione prot. 8989.

CONSIDERAZIONI

Per quanto riguarda le motivazioni dell’inclusione nel centro storico, si rimanda alle considerazioni formulate per l’osservazione prot. 7900.

Per quanto riguarda le categorie di intervento sugli edifici, la sede più opportuna per ogni considerazione è il regolamento urbanistico, in quanto ad esso spetta la puntuale definizione delle destinazioni d’uso e delle trasformazioni edilizie.

CONTRODEDUZIONE

*L’osservazione è **parzialmente accolta**, nei termini indicati al punto seguente.*

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Modifiche normative: all’articolo 47 dello Statuto del territorio è aggiunto il seguente comma 7:

7. La porzione del centro storico che insiste lungo viale Dante, individuata con un apposito segno nella tavola 9.1, è riconosciuta come un distinto sub-sistema, per il quale il RU deve dettare una specifica disciplina che preveda:
- il mantenimento delle caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie degli edifici storici, secondo quanto stabilito al precedente comma 3;
 - la possibilità di trasformazioni, anche radicali, degli altri edifici, purché in coerenza con i caratteri urbanistici consolidati quali altezze, rapporti di copertura, posizione nel lotto;
 - la possibilità di trasformazioni delle pertinenze, per renderle maggiormente coerenti con i caratteri urbanistici consolidati, assicurando maggiore omogeneità nella scelta dei materiali, dei colori e delle finiture, evitando al contempo saturazioni eccessive dei lotti;
 - il mantenimento come tali delle parti inedificate.⁷

Modifiche grafiche: vedi tavola 9.1 allegata.

⁷ Osservazioni prot. 7900, 8367, 8959, 8988, 8989, 8990,

Osservazione prot. 9001

Proponente: Ghedini (Ferrari).

Contenuto. Viene richiesto:

1. di rettificare il perimetro dell'insediamento speciale onde comprendere alcuni terreni di proprietà dei richiedenti;
2. di rettificare il perimetro dell'insediamento speciale verso sud, inglobando l'attuale strada provinciale, in vista di un smantellamento e utilizzo ai fini di garantire l'ampliamento di una delle via di fuga del circuito.
3. di recepire alcune previsioni contenute nel piano guida e non riportate nelle norme del piano strutturale;
4. di consentire l'accorpamento dei fabbricati colonici non aventi interesse storico, attualmente inutilizzabili per collocazione e stato di conservazione;
5. di ampliare la gamma di funzione ammesse in relazione ad interventi di nuova edificazione.

CONSIDERAZIONI

Sono possibili le seguenti considerazioni:

1. *Le rettifiche al perimetro dell'insediamento speciale sono da ritenersi accoglibili, in quanto riguardanti porzioni di consistenza marginale poste in stretta contiguità con il perimetro definito dal piano adottato.*
2. *Lo smantellamento della strada provinciale esistente è subordinato alla completa realizzazione delle opere connesse alla linea ferroviaria ad alta velocità, approvate nella conferenza di servizi del 28.07.1995 ratificata dal Consiglio comunale con deliberazione n. 056 del 21.08.1995. In particolare, nel tratto in questione, è prevista la realizzazione di un breve tratto di strada, parallelo a quello esistente, e di un'intersezione a rotatoria, il cui progetto definitivo è stato approvato dalla Giunta comunale con deliberazione n. 113 del 28.12.2005. A seguito della realizzazione dell'intervento suddetto, il tratto attuale di strada provinciale perderà ogni funzionalità, essendo possibile un suo accorpamento all'insediamento speciale dell'autodromo e un suo utilizzo nella prospettiva indicata dai richiedenti. , si ritiene opportuno modificare la tavola 9.1, indicando le aree potenzialmente interessate dall'intervento come un "corridoio infrastrutturale," e indicare nelle norme che il regolamento urbanistico può variare il perimetro dell'insediamento speciale conseguentemente alla realizzazione dell'intervento suddetto.*
3. *Le proposte formulate appaiono coerenti con la volontà espressa all'art. 49 delle norme di ammettere "interventi funzionali all'esercizio delle attività esistenti". La correzione dei dati relativi al "piano guida" vigente appare coerente con la volontà, espressa nel medesimo articolo, di fare salvo il piano attuativo vigente. Quanto ai margini di flessibilità rispetto ad eventuali varianti al piano vigente, deve farsi riferimento all'articolo 62 delle norme, nel quale si precisa che il dimensionamento complessivo è vincolante, ovverosia non è ammessa nuova edificazione se non per comprovate esigenze infrastrutturali (quali: viabilità, impianti di sicurezza, paddock), nonché per interventi strettamente connessi alla funzionalità della struttura sportiva.*
4. *La sostituzione edilizia degli edifici non aventi valore storico può essere contemplata, all'interno di un'accezione di "recupero" del patrimonio edilizio esistente più ampia di quella generalmente assunta, stanti le caratteristiche singolari dell'area. Le norme possono essere precisate in tal senso.*
5. *Le possibilità di nuova edificazione di edifici volti ad attività non strettamente connesse alla funzionalità dell'impianto può essere ammessa solamente all'interno di un programma più definito, o quantomeno di un limite quantitativo prefissato. Proprio per la loro collocazione all'interno di un insediamento speciale, tali strutture debbono essere dimensionate con grande attenzione. Nella genericità con cui è formulata essa appare non accoglibile.*

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione:

- è accolta, limitatamente ai punti 1, 2, 4;
- parzialmente accoglibile, limitatamente al punto 3
- non accoglibile, limitatamente al punto 5.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Modifiche normative:

1. all'articolo 60, la tabella al comma 11 è sostituita dalla seguente:

Edifici di nuovo impianto	Volume (mc)	Sup coperta (mq)
Biglietteria	225	75
Galleria espositiva	6250	1250
Servizi igienici	320	110
Depositi	625	125
<u>Ampliamento officina</u>	<u>2100</u>	<u>520</u>
<u>Torre direzione</u>	<u>10.800</u>	<u>3.200</u>
<u>Officina verifiche</u>	<u>525</u>	<u>150</u>
<u>Totale</u>	<u>20.845</u>	<u>5.430</u>

2. all'articolo 61, comma 9, sono aggiunte in calce le seguenti parole:

A seguito della realizzazione delle opere inerenti la strada provinciale, approvate nella conferenza di servizi del 28.07.1995 ratificata dal Consiglio comunale con deliberazione n. 056 del 21.08.1995, è ammesso lo smantellamento del tratto attuale di strada provinciale e l'accorpamento del sedime stradale all'insediamento speciale.

Nel contesto degli interventi indicati al punto precedente è ammessa la sostituzione edilizia degli edifici non aventi valore storico.

Modifiche grafiche: vedi tavole 1.1.b, 9.1, 9.2 allegate

Osservazione prot. 9007

Proponente: Sottini Maria Cristina

Contenuto: Viene richiesto l'inserimento nel sistema insediativo di un'area di circa 1.000 mq, posta lungo la strada vicinale della Macchia, a nord del centro storico, affinché ne sia consentita l'edificazione "con indici e caratteristiche urbanistiche degli edifici circostanti".

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazione prot. 6735.

CONTRODEDUZIONE

Le proposte formulate appaiono in contrasto con l'impostazione del piano strutturale e pertanto l'osservazione è respinta.

Osservazione prot. 9010

Proponente: Fabrizi Fabrizio

Contenuto: Viene richiesto l'inserimento nel sistema insediativo di due aree, per complessivi 28.500 mq, poste a sud del nucleo di **Poggiolo**.

CONSIDERAZIONI

Il nucleo in questione - ricadente nelle "Aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio" di cui all'articolo 10 del PTCP - è costituito da una casa colonica e da alcuni fabbricati di recente costruzione lungo la strada di collegamento tra Galliano e Marcoiano. Non presenta alcuna caratteristica urbana né alcuna dotazione di servizi minimi tali da giustificare un suo riconoscimento come nucleo abitato alla stregua di Marcoiano, Castellana, Bagnatoio o Ponzalla.

CONTRODEDUZIONE

Le proposte formulate appaiono in contrasto con l'impostazione del piano strutturale e pertanto l'osservazione è respinta.

Osservazione prot. 9012

Proponente: Bettini Silvano (ROSS spa)

Contenuto: Viene richiesto l'inserimento dell'area di proprietà del richiedente all'interno dell'insediamento per la produzione di beni e servizi.

CONSIDERAZIONI

L'area in questione è inclusa nel perimetro del Progetto direttore, strumento attuativo del PTC, la cui formazione e revisione prevede il coinvolgimento della Provincia e dei comuni limitrofi. Le motivazioni adottate non sono tali da giustificare un'azione in tale senso dell'amministrazione comunale, mentre potrebbero essere tenute in considerazione laddove si procedesse ad un'eventuale revisione complessiva del Progetto direttore.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione è respinta.

Osservazione prot. 9014

Proponente: Bucci Francois

Contenuto: Viene richiesto l'inserimento nel sistema insediativo dell'area di circa 4.500 mq, posta lungo viale Dante, al margine nord dell'abitato centro storico, attribuendo ad essa la funzione di "testata a conclusione dello sviluppo edilizio del paese" e ipotizzando "la realizzazione di una articolazione infrastrutturale viaria secondaria parallela a via Dante".

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazione prot. 6735.

NOTE PARTICOLARI

La realizzazione di una seconda strada, parallela a via Dante, è del tutto inessenziale, poiché le aree lungo via Matteotti affacciano direttamente sulla viabilità esistente e possono essere urbanizzate in modo autonomo per fini residenziali, produttivi o per servizi pubblici. Quanto alla funzione di "testata" essa può essere svolta dagli edifici esistenti.

CONTRODEDUZIONE

Le proposte formulate appaiono in contrasto con l'impostazione del piano strutturale e pertanto l'osservazione è respinta.

Osservazione prot. 9044

Proponente: Sanpellegrino spa

Contenuto: Viene richiesta la possibilità di operare un cambio d'uso della villa esistente a "fini direzionali... lasciando una parte a destinazione residenziale".

CONSIDERAZIONI

La proposta formulata non appare in contrasto con l'impostazione del piano strutturale, essendo evidente il legame tra il complesso edilizio esistente e l'impianto speciale ad esso adiacente. E' pertanto possibile includere l'area in questione all'interno dell'insediamento speciale, demandando al regolamento urbanistico il compito di specificare gli interventi.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione è accolta.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Modifiche grafiche: vedi tavole 1.1.a, 1.1.b, 9.1, 9.2, 9.3 allegate

Osservazione prot. 9052

Proponente: Fedi Pietro

Contenuto: Viene richiesto l'inserimento nel sub-sistema "insediamenti recenti" di un'area di circa 2.000 mq posta al margine sud del capoluogo per realizzare un insediamento residenziale.

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazione prot. 6735.

CONTRODEDUZIONE

Le proposte formulate appaiono in contrasto con l'impostazione del piano strutturale e pertanto l'osservazione è respinta.

Osservazione prot. 9122

Proponente: Moschi Giuseppe e altri

Contenuto: Viene richiesto di modificare alcuni elaborati del quadro conoscitivo (tav. 1.1.a, 1.2, 4.1, 6.2) e la tavola di piano 9.1, rettificando il limite del sistema insediativo per portarlo a coincidenza con i terreni di proprietà dei confinanti. I terreni in questione sono stati oggetto di autorizzazione edilizia nel 2004; i lavori sono iniziati nel maggio 2005, dopo l'adozione del PS.

CONSIDERAZIONI

Quanto al primo punto, le richieste formulate appaiono prive di adeguata motivazione: - la tavola 1.1.a riporta con esattezza i vincoli apposti dal PTCP;

- la tavola 1.2 non riguarda le strade poderali;

- le tavole 4.1 e 6.2 includono il terreno in questione tra le aree agricole; lo stesso richiedente qualifica come "agricolo" tale appezzamento, confermando la correttezza degli elaborati di piano.

Diversamente, per quanto riguarda la delimitazione del sistema insediativo contenuta nella tavola 9.1, occorre tenere conto che, a seguito del rilascio dell'autorizzazione da parte dell'amministrazione comunale e dell'esecuzione dei lavori, il terreno in questione può essere qualificato come pertinenza dell'edificio in costruzione.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione è parzialmente accolta, limitatamente alle modifiche alla tavola 9.1 e alle altre tavole in cui compare la delimitazione del sistema insediativo.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Modifiche grafiche: vedi tavole 1.1.a, 1.1.b, 9.1, 9.2, 9.3 allegate.

Osservazione prot. 9123

Proponente: Rontini Mauro (DUEGI srl)

Contenuto: Viene richiesto di destinare alla realizzazione di un esercizio commerciale (“media struttura di vendita”) una porzione del sistema insediativo del capoluogo, prevedendone un conseguente ampliamento lungo via Matteotti.

CONSIDERAZIONI

La sede più opportuna per individuare un'area destinata ad una media struttura di vendita e è il regolamento urbanistico, in quanto ad esso spetta la puntuale definizione delle destinazioni d'uso specifiche.

Per quanto riguarda l'ampliamento del sistema insediativo, vedi osservazione prot. 9255, punto 4.

CONTRODEDUZIONE

*L'osservazione **non è pertinente***

Osservazione prot. 9124

Proponente: Rogai Rovero e altri.

Contenuto: Viene richiesto l'inserimento nel sub-sistema "insediamenti recenti" dell'area di proprietà del richiedente posta al margine sud del capoluogo per realizzare un insediamento residenziale, rilevando come "anomala" l'esclusione del terreno in questione dal sistema insediativo.

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazione prot. 6735.

CONTRODEDUZIONE

Le proposte formulate appaiono in contrasto con l'impostazione del piano strutturale e pertanto l'osservazione è respinta.

Osservazione prot. 9132

Proponente: Serotti Vasco e altri

Contenuto: Viene richiesto l'inserimento nel sub-sistema "insediamenti recenti" di un'area di circa 13.000 mq posta al margine sud del capoluogo lungo la strada per Fagna, per realizzare un insediamento residenziale.

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazione prot. 6735.

NOTE PARTICOLARI

Parte dell'area è in classe di "pericolosità geologica 4", non idonea all'edificazione.

CONTRODEDUZIONE

Le proposte formulate appaiono in contrasto con l'impostazione del piano strutturale e pertanto l'osservazione è respinta.

Osservazione prot. 9133

Proponente: Di Dio Angelo, Patrizio e altri

Contenuto: Viene richiesto l'inserimento nel sub-sistema "insediamenti recenti" di un'area di circa 4.000 mq posta al margine sud del capoluogo in prossimità di via De Gasperi, per realizzare un insediamento residenziale.

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazione prot. 6735.

NOTE PARTICOLARI

Ricade nelle "Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale" di cui all'articolo 12 del PTCP. Parte dell'area è in classe di "pericolosità geologica 4", non idonea all'edificazione.

CONTRODEDUZIONE

Le proposte formulate appaiono in contrasto con l'impostazione del piano strutturale e pertanto l'osservazione è respinta.

Osservazione prot. 9134

Proponente: Catari Cristina e altri

Contenuto: Viene richiesto l'inserimento nel sub-sistema "insediamenti recenti" di un'area di oltre 20.000 mq posta tra il capoluogo e l'autodromo in località Casellina, per realizzare un insediamento residenziale.

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazione prot. 6735.

NOTE PARTICOLARI

Ricade nelle "Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale" di cui all'articolo 12 del PTCP. Parte dell'area è in classe di "pericolosità geologica 4", non idonea all'edificazione.

CONTRODEDUZIONE

Le proposte formulate appaiono in contrasto con l'impostazione del piano strutturale e pertanto l'osservazione è respinta.

Osservazioni prot. 9144

Proponente: Luordo Giovanni

Contenuto: Viene richiesto l'inserimento nel sistema insediativo dei terreni di proprietà del richiedente, posti in località **Covigliano** nelle vicinanze dell'ex cantiere CAVET, qualificandoli come "zona artigianale" al fine di realizzare un parcheggio per gli automezzi della propria ditta di autotrasporto.

CONSIDERAZIONI

Parte dell'area è in classe di pericolosità idraulica 3, e in classe di vulnerabilità elevata degli acquiferi, particolarmente non idonea alla realizzazione di parcheggi.

L'area in questione non possiede le caratteristiche adatte per essere inclusa nel sistema insediativo, né appare idonea come localizzazione di un parcheggio per i mezzi da autotrasporto in quanto contrasta con l'impostazione del piano strutturale che concentra tali infrastrutture all'interno del sistema insediativo, preservando il territorio rurale.

CONTRODEDUZIONE

Le proposte formulate appaiono in contrasto con l'impostazione del piano strutturale e pertanto l'osservazione è respinta.

Osservazione prot. 9147

Proponente: Chiavacci Livia e altri

Contenuto: Viene richiesto l'inserimento nel sistema insediativo di un'area di circa 5.300 mq posta lungo la strada vicinale di Matteano, al margine nord del centro abitato di **Ponzalla**. La richiesta è volta a "realizzare almeno quattro unità immobiliari", da destinare a seconda casa per i familiari dei richiedenti.

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazione prot. 8365.

NOTE PARTICOLARI

L'area è prospiciente il nucleo esistente. Solamente una porzione delle aree soddisfa i criteri assunti per definire l'ampliamento del sistema insediativo.

CONTRODEDUZIONE

*L'osservazione **è parzialmente accolta**, nei termini indicati al punto seguente.*

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Modifiche grafiche: vedi tavole 1.1.a, 1.1.b, 9.1, 9.2, 9.3 allegate.

Osservazione prot. 9159-A/B

Proponente: Tinti Luciano

Contenuto. Viene richiesta la conferma della destinazione ad impianti sportivi dell'area del richiedente, così come definita dal PRG vigente, per garantire la prosecuzione e lo sviluppo dell'attività turistico-sportiva esistente.

CONSIDERAZIONI

Il piano strutturale prevede – in via generale per il territorio rurale – la possibilità di “intervenire sugli edifici esistenti onde promuoverne il pieno utilizzo” e ammette tra le destinazioni d’uso le “attrezzature per lo sport e il tempo libero a carattere pubblico”. Nulla osta, quindi, alla prosecuzione dell’attività in essere.

Restano invece indeterminate le possibilità di sviluppo: nel PRG non sono definiti limiti e caratteristiche e l’osservazione non contiene alcun elemento a tal proposito. Tale indeterminatezza è chiaramente in contrasto con l’impostazione del PS che fonda le sue scelte relative al territorio rurale sul recupero dell’esistente.

Si ritiene quindi che non sia opportuno prevedere il mero ripristino delle previsioni del PRG, ma occorra specificare con maggiore precisione le direttive al RU e i limiti complessivi.

NOTE PARTICOLARI

Parte dell’area:

- è in classe di pericolosità geologica 4, non idonea all’edificazione;
- è in classe di vulnerabilità elevata degli acquiferi;
- è in classe di pericolosità idraulica 3 e 4, non idonea all’edificazione;
- ricade nelle “Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale” di cui all’articolo 12 del PTCP

CONTRODEDUZIONE

*L’osservazione è **accolta**, nei termini indicati al punto seguente.*

ELABORATI MODIFICATI

Modifiche normative: all’articolo 31 dello Statuto del territorio è aggiunto il seguente comma:

Sono fatti salvi gli interventi previsti dal PRG vigente relativi ai complessi turistico ricettivi indicati con un apposito simbolo nella tavola 9.1. Tali interventi concorrono alla formazione del dimensionamento massimo ammissibile dell’UTOE di riferimento. Il RU può introdurre specificazioni relativamente alle tipologie, ai materiali, alla sistemazione degli spazi scoperti, al fine di garantire che le trasformazioni siano compatibili con le caratteristiche rurali del contesto di riferimento.

Modifiche grafiche: vedi tavole 9.1, 9.2 allegate.

Osservazione prot. 9159/C

Contenuto. Viene richiesto l'inserimento nel sub-sistema "insediamenti recenti" di un'area di circa 4.000 mq posta a sud dell'abitato di Pian dei Ponticini, in fregio alla nuova strada di circonvallazione.

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazione prot. 6735.

NOTE PARTICOLARI

Ricade nelle "Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale" di cui all'articolo 12 del PTCP.

CONTRODEDUZIONE

Le proposte formulate appaiono in contrasto con l'impostazione del piano strutturale e pertanto l'osservazione è respinta.

Osservazione prot. 9175

Proponente: Milani Sergio e altri

Contenuto: Viene richiesta la rettifica delle tavole 9.2 e 6.3 al fine di consentire l'effettuazione degli interventi di edificazione consentiti dal PRG vigente nel lotto edificabile di proprietà.

CONSIDERAZIONI

*La richiesta formulata **non è pertinente** in quanto*

- *la tavola 6.3 fa riferimento ai caratteri degli edifici esistenti e per tale motivo non riporta le previsioni inattuate del PRG;*
- *la tavola 9.2 riporta solo le previsioni principali del PRG vigente, trascurando i lotti edificabili la cui realizzazione non è determinante ai fini dell'assetto complessivo dell'insediamento.*

Pertanto, nessun impedimento alla realizzazione degli interventi del PRG vigente discende dalle due tavole in questione.

CONTRODEDUZIONE

*L'osservazione **non è pertinente***

Osservazione prot. 9176

Proponente: Milani Sergio e altri

Contenuto. Viene richiesto di eliminare il vincolo a parcheggio sul terreno di proprietà, posto all'interno del sistema insediativo del capoluogo, lungo via J. D'Angelo, onde consentire l'edificazione residenziale del terreno di proprietà dei richiedenti.

CONSIDERAZIONI

La proposta formulata non appare in contrasto con l'impostazione del piano strutturale, ma la sede più opportuna per una sua considerazione è il regolamento urbanistico, in quanto solo ad esso spetta la puntuale definizione delle aree da destinare ad attrezzature pubbliche e di quelle edificabili. Di essa pertanto si potrà tenere conto, previ i necessari approfondimenti, nel regolamento urbanistico.

CONTRODEDUZIONE

*L'osservazione **non è pertinente***

Osservazione prot. 9177 – 1

Proponente: Rogai Rovero

Contenuto: Viene richiesto di prevedere una nuova area per attrezzature sportive, a nord di viale Dante nell'area limitrofa alla passeggiata, ove trasferire il campo da calcio e da pallamano esistenti. Le aree oggi impegnate da questi ultimi andrebbero destinate all'ampliamento delle strutture scolastiche – da collegare a quelle esistenti mediante “una passerella pedonale, interrata o fuori terra”, ed eventualmente a residenze.

CONSIDERAZIONI

La sede più opportuna per una considerazione delle proposte formulate è il regolamento urbanistico, in quanto solo ad esso spetta la puntuale definizione delle aree da riservare ad attrezzature pubbliche. Per quanto riguarda l'eventuale ampliamento del sistema insediativo, vedi osservazione prot. 9255, punto 4.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione:

- è rinviata per il suo accoglimento al perfezionamento dell'accordo di pianificazione con la Provincia di Firenze, per ciò che riguarda l'ampliamento del sistema insediativo;

- non è pertinente per le rimanenti indicazioni specifiche.

Osservazione prot. 9177 – 2

Contenuto: Viene richiesto di individuare altre aree produttive in sostituzione di quelle “trasformate in residenziali” all'interno di Pian dei Ponticini, al fine di consentire “un incremento del volume d'affari delle aziende artigiane”. Dalle premesse dell'osservazione si evince che tale individuazione dovrebbe riguardare la parte nord dell'insediamento di Pian dei Ponticini ed essere orientata a soddisfare – in particolare – le esigenze delle attività artigianali per la produzione di coltelli.

CONSIDERAZIONI

Una riconversione progressiva in chiave produttiva della porzione nord di Pian dei Ponticini appare inopportuna innanzitutto per l'elevato impatto paesaggistico, già oggi apprezzabile con riferimento all'edificio produttivo esistente e destinato ad amplificarsi nella prospettiva formulata dall'osservazione. Inoltre, il piano strutturale punta a decentrare dal capoluogo le funzioni strettamente industriali e artigianali – per le quali riserva opportune aree a Pianvallico e Petrona – per la scarsa compatibilità con la residenza sotto il profilo ambientale, viabilistico, estetico. Il PS ammette l'insediamento di altre funzioni maggiormente compatibili, tra le quali rientrano anche attività di commercializzazione ed esposizione dei prodotti di coltelleria, nonché ogni attività terziaria di servizio funzionale allo sviluppo di tale settore.

CONTRODEDUZIONE

Le proposte formulate appaiono in contrasto con l'impostazione del piano strutturale e pertanto l'osservazione è respinta.

Osservazione prot. 9177 - 3

Contenuto. Viene richiesta l'eliminazione delle previsioni insediative in zona Tabaccaia a Sant'Agata, ritenendo non necessaria un'espansione residenziale a sud e contraddittoria con precedenti orientamenti espressi dall'Amministrazione comunale.

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazione prot. 9231.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione è accolta, nei termini indicati al punto seguente.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

*Modifiche normative: all'articolo 63 dello statuto del territorio è eliminato il comma 1.
Modifiche grafiche: vedi tavole 9.1, 9.2 allegate.*

Osservazione 9177 – 4 e 5

Contenuto. Punto 4. Viene richiesta la “possibilità di realizzare bacini di accumulo in zone di scarso interesse ambientale”.

Punto 5. Viene richiesta la “realizzazione di un'area attrezzata per la sosta dei camper”, indicando quale luogo preferenziale le immediate vicinanze della “Madonna del Vivaio”, lato ovest.

CONSIDERAZIONI

Punto 4. *La sede opportuna per effettuare valutazioni specifiche in merito alle condizioni a cui subordinare la realizzazione di tali interventi onde garantire la tutela del paesaggio e dell'ambiente è il RU. Pertanto, può essere opportuno non escludere a priori, già in sede di PS, la possibilità di ammetterne la realizzazione, subordinatamente al rispetto delle norme di tutela paesaggistica e ambientale. Conseguentemente si ritiene possibile includere tale tipo di intervento tra quelli elencati al comma 7 dell'articolo 35, demandando al RU le opportune valutazioni in merito.*

Punto 5. *La puntuale individuazione di aree per attrezzature pubbliche compete al regolamento urbanistico. Peraltro si rileva che l'eventuale fabbisogno di spazi di sosta per camper andrebbe prioritariamente soddisfatto all'interno del sistema insediativo esistente o, al più, in spazi già ora attrezzati a parcheggio posti in altre aree del territorio. Quanto all'area indicata, essa appare di rilevante valore paesaggistico per la sua ubicazione e per la sua prossimità alla chiesa della Madonna del Vivaio, e come tale appare particolarmente inadatta allo scopo.*

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione:

- è parzialmente accolta, per il punto 4.

- è respinta per il punto 5.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Modifiche normative: all'articolo 35 dello Statuto del territorio è aggiunto il seguente alinea in calce al comma 7, lettera b:

- alla realizzazione di bacini di accumulo delle acque.

Osservazione prot. 9187

Proponente: Cammelli Giuliano

Contenuto: Viene richiesto l'inserimento nel sub-sistema "insediamenti recenti" delle aree poste a nord-ovest della frazione di S. Agata, al fine di consentire "modesti incrementi di volume alle costruzioni esistenti".

CONSIDERAZIONI

Le disposizioni del piano strutturale per il territorio rurale non sono del tutto in contrasto con quelle del PRG vigente, poiché consentono "la possibilità di intervenire sugli edifici esistenti onde promuoverne il pieno utilizzo" (art. 31, c. 5). Nelle more della formazione del RU è quindi possibile effettuare – salvo prevalenti esigenze di tutela degli edifici storici – gli interventi consentiti dal PRG vigente, fino alla ristrutturazione e sostituzione edilizia a parità di volume. E' demandato al RU il compito di confermare o modificare le previsioni del PRG vigente nel rispetto delle direttive del PS.

Ciò premesso, l'amministrazione comunale ritiene opportuno fare salve le previsioni del PRG vigente. Data l'entità assai limitata degli interventi (riguardanti due sole aree, prive di lotti liberi), tale modifica non appare in contrasto con l'impostazione del piano strutturale.

CONTRODEDUZIONE

*L'osservazione è **accolta**, nei termini indicati al punto seguente.*

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Modifiche grafiche: vedi tavole 1.1.b, 9.1, 9.2 allegate.

Osservazione prot. 9193

Proponente: Scarperia Golf e altri

Contenuto: L'osservazione contesta l'impossibilità di "ristrutturazioni residenziali" degli edifici compresi in "zona agricola" e chiede di prevedere questa possibilità per il complesso di immobili facente capo alla Villa di Cafaggio, nei pressi dell'ex tabaccaia di S. Agata, modificando la destinazione alberghiera impressa dal PRG vigente.

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazione prot. 8894

CONTRODEDUZIONE

*L'osservazione **non è pertinente.***

Osservazione prot. 9194

Proponente: Scarperia Golf e altri

Contenuto. Viene richiesto l'inserimento di un'area di oltre 25.000 mq posta a sud del capoluogo e classificata dal PRG vigente come zona E con vincolo a "orti sociali".

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazione prot. 6735.

NOTE PARTICOLARI

Ricade parzialmente nelle "Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale" di cui all'articolo 12 del PTCP.

Parte dell'area è in classe di "pericolosità geologica 4", non idonea all'edificazione.

CONTRODEDUZIONE

Le proposte formulate appaiono in contrasto con l'impostazione del piano strutturale e pertanto l'osservazione è respinta.

Osservazione prot. 9195

Proponente: Scarperia Golf e altri

Contenuto: Viene richiesto di potenziare l'offerta alberghiera del complesso sportivo per il golf mediante:

- l'ampliamento della ricettività, per 50 camere aggiuntive;
- l'ampliamento del numero di unità turistico-residenziali ammesse (35 unità aggiuntive per 10.500 mc) da collocare parte lungo il crinale, parte a Poggio Ronzano.

Richiama un'istanza presentata il 31.08.2004.

CONSIDERAZIONI

Sono possibili le seguenti considerazioni:

- *il piano attuativo vigente è ben lungi dall'essere completato;*
- *l'ampliamento del resort alberghiero da 70 a 120 camere non sembra avere particolari controindicazioni;*
- *l'ampliamento turistico-residenziale può costituire un problema per la sua natura necessariamente ibrida tra il ricettivo e l'abitativo; le leggi vigenti, infatti, non consentono di stabilire una distinzione netta, né di escludere che in un futuro prossimo possano essere facilmente trasformati in nuclei abitativi di notevole consistenza (dalle 130 attuali alle 165 previste).*

Conseguentemente il piano strutturale dovrebbe:

- *mantenere le attuali previsioni, con particolare riferimento al dimensionamento complessivo dei nuovi volumi, in ragione della particolare rilevanza paesaggistica del contesto;*
- *lasciare al RU la possibilità di introdurre un limitato ampliamento del resort alberghiero in luogo della previsione del complesso turistico-residenziale contenuta nel piano attuativo vigente;*
- *escludere ulteriori espansioni del complesso, non essendo avvenuto il completamento del piano attuativo vigente.*

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione è **parzialmente accolta** nei termini indicati al punto seguente.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Modifiche normative: all'articolo 60 è aggiunto il comma seguente:

Nel rispetto delle quantità complessive il RU può ammettere, tramite una modifica al piano attuativo vigente, l'ampliamento dell'albergo in luogo della realizzazione del complesso turistico residenziale.

Osservazione prot. 9196. – 1/7

Proponente: Pieri Vanni

Contenuto: L'osservazione contesta:

1. la contraddizione tra il piano strutturale e le premesse poste nell'avvio del procedimento, contestando in particolare "l'insufficienza dell'approccio metodologico nel considerare Sant'Agata non luogo identitario del territorio, ma riduttivamente solo mero 'deposito' di sopravvissuti monumenti";
2. le proposte di sviluppo relative a Pianvallico, Petrona e Panna, ritenute "insostenibili";
3. le proposte di sviluppo residenziale, basate sul "puro e semplice trend di consistente incremento della popolazione";
4. la non disponibilità di una "documentazione SIT redatta ai sensi e con i contenuti di cui alla legge regionale 1/05"
5. il contrasto tra il punto 12.1 della relazione e le "disposizioni sullo sviluppo sostenibile" previste dalla legge regionale 5/1995 e ora dalla legge regionale 1/2005;
6. il mancato inserimento delle aree ex-IP1 e Crocioni tra le "previsioni non attuate" del vigente PRG.
7. l'incentivazione allo sprawl.

CONSIDERAZIONI

1. Non sussiste alcuna contraddizione tra avvio del procedimento e piano strutturale con riferimento a Sant'Agata e al recupero dei centri storici. Nel documento di avvio si afferma che

la valorizzazione delle risorse storico-culturali, monumentali, delle tradizioni, dei prodotti tipici e, infine, la prosecuzione di un attento recupero dei centri storici di Scarperia e Sant'Agata, sia da parte dell'amministrazione pubblica sia da parte dei privati: sono questi gli ingredienti essenziali per il futuro di Scarperia,

Il piano strutturale è stato formato in coerenza con queste indicazioni. In secondo luogo, il recupero del patrimonio edilizio a fondamento dello sviluppo socio-economico non è affatto riduttivo: all'assetto di Sant'Agata, allo sviluppo degli insediamenti recenti, alla soluzione dei problemi della viabilità e alla dotazione di un livello minimo di servizi sono dedicate numerose proposte del piano strutturale.

2. Il piano strutturale è fondato sulla determinazione del fabbisogno di spazi per le attività produttive e per la residenza, il cui metodo di stima è illustrato in relazione. L'orientamento assunto è che i piani urbanistici debbano soddisfare tale fabbisogno attraverso il minimo impiego della risorsa suolo e il minor impatto possibile sull'ambiente e sul paesaggio. Tale orientamento è stato assunto anche in relazione alle tre aree, proprio in ragione del principio di sostenibilità. Peraltro, il piano è accompagnato da una relazione sulla valutazione degli effetti ambientali che dà conto della specifica attenzione dedicata alla sostenibilità delle previsioni di piano;

3. Le considerazioni formulate nell'osservazione non sono fondate: il metodo di stima utilizzato

è stato ricavato solo in parte dalla semplice proiezione al futuro delle dinamiche demografiche ed economiche osservate nell'ultimo decennio intercensuario; esso tiene conto, infatti, anche delle trasformazioni in atto nel sistema economico locale, dei possibili obiettivi di *policy* e - più in generale - delle preferenze implicitamente o esplicitamente espresse dalla comunità e dal sistema produttivo locale.

4. Non si ravvisa alcun contrasto tra le disposizioni degli articoli 28 e 29 della legge 1/2005, dedicati al "sistema informativo" e quanto elaborato in sede di piano strutturale. Il piano è completamente informatizzato e contiene gli elementi essenziali indicati dalla legge sullo stato di fatto e di diritto. Il SIT, infine, non è un elemento costitutivo del piano strutturale, ma uno strumento di lavoro della pubblica amministrazione, la cui promozione è certamente auspicabile.

5. Non si ravvisa alcun contrasto tra il punto 12.1 della relazione e le disposizioni delle leggi 5/1995 e 1/2005. Al contrario: il passaggio richiamato – che illustra i fondamenti dell'attività di pianificazione – è basato sulle indicazioni dell'articolo 3 della legge 1/2005 ove si prevede che:

nessuna delle risorse essenziali del territorio (...) può essere ridotta in modo significativo e irreversibile in riferimento agli equilibri degli ecosistemi di cui è componente. Le azioni di trasformazione del territorio sono soggette a procedure preventive di valutazione degli effetti ambientali previste dalla legge.

(...) nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti.

(...) i nuovi insediamenti e gli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi sono consentiti solo se esistano o siano contestualmente realizzate le infrastrutture che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio.

6. L'affermazione è infondata: le due aree in questione sono riportate nella tavola 2.1 tra le "previsioni non attuate" del piano regolatore e come tali sono state considerate nel piano strutturale, assumendo la decisione di una loro conferma.

7. Il punto in questione non si configura come una vera e propria osservazione, e rinvia ai punti successivi.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione è respinta

Osservazione prot. 9196 – 8.EST

Contenuto. Viene richiesto di ripensare l'assetto del margine est del capoluogo, ipotizzando:

- la costituzione di una "spina di servizi" da potenziare con la previsione di ulteriori servizi sociali (centro polivalente, asilo nido, farmacia, ambulatori medici, parcheggi);
- l'eliminazione del campo sportivo, riservando l'area all'ampliamento del cimitero e delle altre attrezzature pubbliche.

CONSIDERAZIONI

La sede più opportuna per una considerazione delle proposte formulate è il regolamento urbanistico, in quanto solo ad esso spetta la puntuale definizione delle aree da riservare ad attrezzature pubbliche. Per quanto riguarda l'eventuale ampliamento del sistema insediativo, vedi osservazione prot. 9255, punto 4.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione:

- è rinviata per il suo accoglimento al perfezionamento dell'accordo di pianificazione con la Provincia di Firenze, per ciò che riguarda l'ampliamento del sistema insediativo;

- non è pertinente per le rimanenti indicazioni specifiche.

Osservazione prot. 9196 - 8.OVEST

Contenuto. Viene richiesto l'ampliamento del parco della Madonna del Vivaio verso sud "sino al laghetto del Pieri" e verso nord "fino alla convergenza della vicinale della Capannaccia con via della Resistenza".

CONSIDERAZIONI

La previsione di un parco territoriale mira a un duplice obiettivo:

- rafforzare le connessioni tra il centro storico e Pian dei Ponticini, agevolando la percorrenza pedonale;
- evitare ogni saldatura dell'urbanizzato, ritenuta impropria sotto il profilo ambientale, per la morfologia dei terreni, ed estetico, per il fortissimo legame visivo tra il centro storico e il pendio su cui affaccia.

L'ampliamento del parco vero e proprio non è escluso dal piano strutturale, in base all'articolo 42; pertanto è preferibile lasciare al RU ogni valutazione in merito, in seguito ai necessari approfondimenti sulla fattibilità tecnico-economica.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione è respinta.

Osservazione prot. 9196 - 8. VIABILITA'

Contenuto. Viene richiesto:

1. di riconsiderare il progetto del nuovo collegamento “in direzione Crocioni- Borgo S. Lorenzo”, non riportato sulla cartografia di Piano strutturale, perchè ritenuto pericoloso e non idoneo;
2. di affrontare il problema dell'imbuto che si determina a nord del ponte sulla Sieve a San Piero.

CONSIDERAZIONI

1. *Il collegamento in questione non è previsto nel piano strutturale.*
2. *L'area in questione è sita nel comune di San Piero e – in sede di controdeduzione – non è possibile influire sul piano strutturale di un altro comune.*

CONTRODEDUZIONE

*L'osservazione **non è pertinente.***

Osservazione prot. 9196 – 8. SANT'AGATA

Contenuto. Si chiede di riconvertire la vecchia tabaccaia in impianti sportivi e servizi.

CONSIDERAZIONI

Le proposte formulate sono parzialmente in contrasto con l'ipotesi di esclusione dal sistema insediativo; in ogni caso, la sede più opportuna per imprimere una destinazione d'uso specifica ad attrezzature pubbliche è il regolamento urbanistico.

CONTRODEDUZIONE

*L'osservazione **non è pertinente.***

Osservazione prot. 9196 – 8. SANT'AGATA

Contenuto. Viene richiesto di definire e dimostrare l'intensità degli effetti collegati al piano, si contesta l'entità degli interventi di ristrutturazione urbanistica nell'area Ex-IPI e [in subordine?, ndr] e si propone di “specchiare” la previsione attuale, destinando a verde le aree occupate in precedenza dallo stabilimento e a residenza le aree prospicienti lo specchio d'acqua.

CONSIDERAZIONI

Il piano strutturale ha effettuato una serie di valutazioni volte a stabilire la sussistenza di ragioni ostative alla conferma delle previsioni del PRG: tale verifica, illustrata in relazione e nell'apposito elaborato, ha portato – nel caso dell'Ex IPI – ad individuare alcune “condizioni” alle quali subordinare l'intervento di ristrutturazione dell'area, ma non a mettere in discussione tale intervento, peraltro oggi in fase di attuazione. Quanto alla proposta di “specchiamento”, la collocazione delle abitazioni nelle aree prospicienti lo specchio d'acqua non appare idonea per la morfologia dei luoghi.

CONTRODEDUZIONE

*Le proposte formulate appaiono in contrasto con l'impostazione del piano strutturale e pertanto l'osservazione **è respinta.***

Osservazione prot. 9196 – 8. SANT'AGATA, VIABILITA'

Contenuto. Si chiede di individuare un nuovo e più funzionale tracciato per la strada provinciale, poiché l'attuale percorso crea una “gravissima frattura nell'abitato” ed è pericoloso.

CONSIDERAZIONI

Le determinazioni sulla strada provinciale sono state effettuate mediante una serie di valutazioni sulle caratteristiche fisiche della strada, sull'incidentalità, sui flussi di traffico, attuali e prevedibili in relazione allo sviluppo dell'abitato. E' stata espressamente esclusa la necessità di un nuovo tracciato e non sembrano emergere, dall'osservazione, elementi tali da mettere in discussione la scelta del piano adottato.

CONTRODEDUZIONE

Le proposte formulate appaiono in contrasto con l'impostazione del piano strutturale e pertanto l'osservazione è respinta.

Osservazione prot. 9197

Proponente: Azienda Agricola Casa Bianca.

Contenuto: L'osservazione contesta l'assenza di una disciplina volta al recupero degli edifici esistenti e viene richiesto di precisare le modalità di intervento al fine di consentire ogni intervento necessario per il riutilizzo delle volumetrie.

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazione prot. 8894

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione **non è pertinente.**

Osservazione prot. 9198

Proponente: Trezzi Carlo

Contenuto: Viene richiesto l'eliminazione del vincolo previsto dal PRG vigente sull'edificio in località Marticcioli, al fine di consentire la possibilità di "cambio di destinazione d'uso e di frazionamento, con eventuale modifica di sagoma, senza aumento di volumetria".

L'edificio riveste interesse storico.

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazione prot. 8894

CONTRODEDUZIONE

*L'osservazione **non è pertinente.***

Osservazione prot. 9199 - 1

Proponente: Azienda agricola Casa Bianca

Contenuto. Le proposte formulate sono volte all'eliminazione dei due corridoi infrastrutturali posti a NW dell'abitato, in direzione Galliano, e al margine Est dell'abitato.

CONSIDERAZIONI

L'inserimento del corridoio infrastrutturale lungo la sp S.Agata-Galliano deriva dal recepimento di un progetto già in fase di avanzata attuazione. Come riportato nella stessa osservazione la Provincia di Firenze ha già approvato il progetto esecutivo.

L'inserimento di un corridoio infrastrutturale lungo il margine est deriva dall'esigenza di risolvere le criticità attuali (relative alla strada provinciale esistente) e potenziali (a seguito dell'incremento di abitazioni programmato nell'area ex-Ipi), come illustrato nel capitolo 13.2 della relazione. L'effettiva determinazione delle caratteristiche della strada da realizzare spetta al regolamento urbanistico, riducendo per quanto possibile la formazione di appezzamenti di terreno marginali o interclusi, tali da impedirne un loro utilizzo.

CONTRODEDUZIONE

*L'osservazione è **parzialmente accolta**, limitatamente al corridoio lungo il margine est, nei termini di seguito indicati.*

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Modifiche normative: all'articolo 63 dello Statuto del territorio, dopo le parole "insediamenti privati" è aggiunto il seguente comma:

Il regolamento urbanistico, sulla base di puntuali studi del traffico che aggiornino il quadro conoscitivo del PS, può proporre soluzioni alternative alla realizzazione del doppio anello stradale previsto al comma 4, purché sia dimostrata la soluzione di ogni criticità derivante dall'incremento di traffico connesso con le nuove abitazioni e non sia preclusa la possibilità di realizzare il suddetto anello stradale in una fase successiva. Tale studio deve essere sottoposto ad un esame preventivo da parte della Provincia.⁸

Osservazione prot. 9199 – 2 e 3

Contenuto. L'osservazione contesta ai punti 2 e 3 l'assenza di una disciplina volta al recupero degli edifici esistenti e Viene richiesto di precisare le modalità di intervento al fine di consentire ogni intervento necessario per il riutilizzo delle volumetrie.

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazione prot. 8894

CONTRODEDUZIONE

*L'osservazione **non è pertinente**.*

⁸ Osservazione prot. 9199 (1.2).

Osservazione prot. 9200

Proponente: Trezzi Carlo

Contenuto. Viene richiesto l'eliminazione del vincolo previsto dal PRG vigente sull'edificio in località Laverniano, al fine di consentire la possibilità di "cambio di destinazione d'uso e di frazionamento, con eventuale modifica di sagoma, senza aumento di volumetria".

L'edificio riveste interesse storico.

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazione prot. 8894

CONTRODEDUZIONE

*L'osservazione **non è pertinente.***

Osservazione prot. 9201

Proponente: Trezzi Carlo

Contenuto. Viene richiesto l'eliminazione del vincolo previsto dal PRG vigente sull'edificio in località Apparita, al fine di consentire la possibilità di "cambio di destinazione d'uso e di frazionamento, con eventuale modifica di sagoma, senza aumento di volumetria".

L'edificio è ormai allo stato di rudere.

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazione prot. 8894

CONTRODEDUZIONE

*L'osservazione **non è pertinente.***

Osservazione prot. 9202

Proponente: Trezzi Carlo

Contenuto. Viene richiesto l'eliminazione del vincolo previsto dal PRG vigente sull'edificio in località Renaio, al fine di consentire la possibilità di "cambio di destinazione d'uso e di frazionamento, con eventuale modifica di sagoma, senza aumento di volumetria".

L'edificio riveste interesse storico.

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazione prot. 8894

CONTRODEDUZIONE

*L'osservazione **non è pertinente.***

Osservazione prot. 9203

Proponente: Trezzi Carlo

Contenuto. Viene richiesto l'eliminazione del vincolo previsto dal PRG vigente sull'edificio in località La Doccia, al fine di consentire la possibilità di "cambio di destinazione d'uso e di frazionamento, con eventuale modifica di sagoma, senza aumento di volumetria".

Nell'osservazione si dichiara che l'edificio in questione è distrutto.

CONSIDERAZIONI

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazione prot. 8894

CONTRODEDUZIONE

*L'osservazione **non è pertinente.***

Osservazione prot. 9204

Proponente: Trezzi Carlo

Contenuto. Viene richiesto l'eliminazione del vincolo previsto dal PRG vigente sull'edificio in località Le Celle, al fine di consentire la possibilità di "cambio di destinazione d'uso e di frazionamento, con eventuale modifica di sagoma, senza aumento di volumetria".

L'edificio riveste interesse storico.

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazione prot. 8894

CONTRODEDUZIONE

*L'osservazione **non è pertinente.***

Osservazione prot. 9205

Proponente: Trezzi Carlo

Contenuto. Viene richiesto l'eliminazione del vincolo previsto dal PRG vigente sull'edificio in località Vallappero, al fine di consentire la possibilità di "cambio di destinazione d'uso e di frazionamento, con eventuale modifica di sagoma, senza aumento di volumetria".

L'edificio riveste interesse storico.

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazione prot. 8894

CONTRODEDUZIONE

*L'osservazione **non è pertinente.***

Osservazione prot. 9206

Proponente: Trezzi Carlo

Contenuto. Viene richiesto l'eliminazione del vincolo previsto dal PRG vigente sull'edificio in località Casa Gianni, al fine di consentire la possibilità di "cambio di destinazione d'uso e di frazionamento, con eventuale modifica di sagoma, senza aumento di volumetria".

L'edificio riveste interesse storico.

L'osservazione rileva anche un possibile errore materiale nella tavola 6.5, poiché la posizione di un edificio storico presente al 1832 non coincide con alcun edificio.

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazione prot. 8894. L'eventuale errore materiale è ininfluenza.

CONTRODEDUZIONE

*L'osservazione **non è pertinente.***

Osservazione prot. 9207

Proponente: Trezzi Carlo

Contenuto. Viene richiesto l'eliminazione del vincolo previsto dal PRG vigente sull'edificio in località Fabbraccio, al fine di consentire la possibilità di "cambio di destinazione d'uso e di frazionamento, con eventuale modifica di sagoma, senza aumento di volumetria".

L'edificio riveste interesse storico.

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazione prot. 8894

CONTRODEDUZIONE

*L'osservazione **non è pertinente.***

Osservazione prot. 9208

Proponente: mengoni Giuseppe

Contenuto. Viene richiesto di riconsiderare la sospensione della pratica edilizia relativa all'edificio di proprietà del richiedente, motivata dall'applicazione delle norme di salvaguardia del piano strutturale. A detta del richiedente non sussisterebbe alcun contrasto tra le norme del PS e gli interventi previsti nel progetto edilizio.

CONSIDERAZIONI

Il richiedente non formula alcun rilievo rispetto al contenuto delle disposizioni di piano strutturale, alle quali ritiene di essersi attenuto nella redazione del progetto riguardante l'edificio di sua proprietà. Quanto alla correttezza dello svolgimento dell'attività istruttoria tecnica dei progetti – e dell'applicazione delle norme di salvaguardia – in sede di controdeduzione non è possibile rispondere alla questione sollevata.

CONSIDERAZIONI

*L'osservazione **non è pertinente.***

Osservazione prot. 9209

Proponente: Corsini Lorenzo

Contenuto: Viene richiesto l'inserimento all'interno degli insediamenti per la produzione di beni e servizi di un'area di circa 5 ha posta al limite sud-ovest del comune lungo la strada statale 551.

CONSIDERAZIONI

Il dimensionamento degli insediamenti per la produzione di beni e servizi è stato determinato da un calcolo del fabbisogno di spazi entro un orizzonte quindicennale. Tale fabbisogno risulta già soddisfatto dalle aree individuate nel PS adottato e non sono emerse altre necessità tali da rendere necessario l'individuazione di una nuova area destinata alla produzione di beni e servizi.

Peraltro, le aree in questione:

- *sono incluse nel perimetro del Progetto direttore, strumento attuativo del PTC, la cui formazione e revisione prevede il coinvolgimento della Provincia e dei comuni limitrofi;*
- *ricadono nelle "aree sensibili" di cui all'art. 3 del PTCP e sono in classe di pericolosità idraulica 3 e 4, non idonea all'edificazione;*
- *sono in classe di vulnerabilità elevata degli acquiferi, particolarmente non idonea alla destinazione produttiva.*

CONTRODEDUZIONE

Le proposte formulate appaiono in contrasto con l'impostazione del piano strutturale e pertanto l'osservazione è respinta.

Osservazione prot. 9210

Proponente: Corsini Lorenzo

Contenuto. Viene richiesta la destinazione dell'area di proprietà ad aviosuperficie, da utilizzare anche come approdo per i mezzi di soccorso. Per il funzionamento della struttura si chiede di ammettere “modesti movimenti superficiali di terra” e la costruzione di “tettoie di tipo leggero e precario da smantellare non appena cessata l'attività” da adibire ad hangar. Si ipotizza il trasferimento nell'area del richiedente della struttura di Galliano, riconosciuta dall'Ente nazionale per l'aviazione civile (ENAC).

CONSIDERAZIONI

L'area è inclusa nel perimetro del Progetto direttore, strumento attuativo del PTC, la cui formazione e revisione prevede il coinvolgimento della Provincia e dei comuni limitrofi. E' parzialmente in classe di pericolosità geologica 4 e in classe di vulnerabilità elevata degli acquiferi.

Tra i contenuti fondamentali del piano strutturale vi è quello di salvaguardare i caratteri del territorio rurale escludendo la possibilità di nuove urbanizzazioni al suo interno, anche per preservare la grande bellezza del paesaggio agrario. L'apertura di un'aviosuperficie comporta necessariamente, oltre ai modesti interventi citati nell'osservazione, anche la necessità di garantire un adeguato accesso e di consentire la fruizione collettiva delle aree che, ad oggi, non sono servite da alcuna viabilità. Infine, proprio per la sua rilevanza sovracomunale testimoniata dalla documentazione allegata all'osservazione, la localizzazione di un'aviosuperficie all'interno del Mugello andrebbe valutata in un'ottica sovracomunale comparando costi e benefici rispetto ad ipotesi alternative.

CONTRODEDUZIONE

Le proposte formulate appaiono in contrasto con l'impostazione del piano strutturale e pertanto l'osservazione è respinta.

Osservazione prot. 9211

Proponente: Residenti a Sant'Agata

Contenuto. Viene richiesto: (1) che nel definire il perimetro del sistema insediativo si tenga conto “degli spazi necessari a garantire nuovamente alla frazione un servizio quantomeno di scuola materna”; (2) che il RU individui univocamente gli spazi riservati a tale scuola; (3) che si contempli l’attivazione “di detti servizi nella programmazione operativa dell’amministrazione a partire dal 2006.

CONSIDERAZIONI

All'interno del sistema insediativo di Sant'Agata previsto nel piano adottato sono compresi alcuni terreni inedificati che possono prestarsi alla costruzione di una scuola materna. Quanto ai punti 2 e 3 le proposte formulate non riguardano il piano strutturale e pertanto di esse si potrà tenere conto al momento della redazione del regolamento urbanistico e in sede di programmazione delle opere pubbliche.

CONTRODEDUZIONE

*L'osservazione **non è pertinente***

Osservazione prot. 9212

Proponente: Crolli Pietro

Contenuto. Viene richiesto l'inserimento dell'area di proprietà del richiedente all'interno dell'insediamento per la produzione di beni e servizi, anche ai fini di un possibile ampliamento delle strutture.

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazione prot. 9012.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione è respinta.

Osservazione prot. 9213

Proponente: Bettazzi Vittorugo

Contenuto. Viene richiesto l'inserimento nel sub-sistema "insediamenti recenti" di una porzione dell'area di proprietà del richiedente posta lungo la statale del Giogo in prossimità della villa Il Palagio, per realizzare un insediamento residenziale costituito in parte dai fabbricati esistenti da recuperare e in parte da nuove costruzioni entro il limite di 5.000 mc (circa 15 alloggi).

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazione prot. 6735.

NOTE PARTICOLARI

Per quanto riguarda la possibilità di recupero degli edifici si rimanda alle considerazioni relative al territorio rurale.

CONTRODEDUZIONE

Le proposte formulate appaiono in contrasto con l'impostazione del piano strutturale e pertanto l'osservazione è respinta.

Osservazione prot. 9214

Proponente: EdilRossi snc

Contenuto. Si richiede:

- la rettifica delle tavole 1.1, 1.2, 4.1, 6.2 onde comprendere l'area in questione all'interno del territorio urbanizzato;
- l'ampliamento del limite del sistema insediativo per portarlo a coincidenza con quello della proprietà confinante.

CONSIDERAZIONI

Per quanto riguarda il quadro conoscitivo, le proposte formulate appaiono improprie alla luce delle stesse indicazioni fornite nell'osservazione: l'area in questione non è edificata tant'è che è interessata da una istanza per il rilascio di concessione edilizia per la nuova edificazione di un edificio residenziale. Per quanto riguarda il limite del sistema insediativo, esso è stato tracciato riprendendo quello del PRG vigente, salvo limitati scostamenti operati per ricondurlo al confine di aree pertinenziali di edifici esistenti. A differenza dell'area adiacente, non possedendo tale requisito, l'area in questione è stata inclusa nel territorio rurale. Di qui l'apparente "disparità" operata dal PS che – peraltro – non comporta alcuna compressione delle facoltà concesse dal PRG vigente. In parole ancora più semplici Edil Rossi può effettuare – in base al PRG vigente – lo stesso tipo di interventi che il suo vicino ha già realizzato.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione è respinta.

Osservazione prot. 9215

Proponente: Baldini Davide e altri

Contenuto. Viene richiesto di limitare la dizione di “siti e manufatti di interesse storico” a quei “manufatti realmente e già riconosciuti come manufatti di interesse storico-artistico, storico-archeologico, storico-testimoniale”.

CONSIDERAZIONI

“Uno degli obiettivi principali del piano strutturale è la preservazione delle testimonianze materiali della storia, attraverso la conservazione delle caratteristiche, strutturali e formali degli edifici e dei manufatti che ne siano espressioni significative.” (Relazione, p. 120). Per tale ragione si è ritenuto opportuno includere tra i beni culturali l'intero patrimonio edificato prima del 1948. Del resto anche la giurisprudenza ha sancito la possibilità che i piani urbanistici prevedano disposizioni di tutela aggiuntive o complementari a quelle dei piani paesistici o di altri atti specificamente finalizzati alla tutela dei beni culturali. Secondo la sentenza della Corte costituzionale n. 378/2000

il comune può, nella sua autonomia, in relazione ad esigenze particolari e locali, imporre limiti e vincoli più rigorosi o aggiuntivi anche con riguardo a beni vincolati a tutela di interessi culturali ed ambientali..

Per l'ampiezza del patrimonio edilizio storico del comune di Scarperia, in coerenza con le disposizioni della legislazione vigente, si è affidato al RU il compito di stabilire le disposizioni di tutela sulla base di una “verifica dell'integrità del contesto territoriale ed insediativo, della consistenza e dello stato di conservazione dei manufatti edilizi e degli altri elementi” (Norme, articolo 49, comma 6). Ciò consentirà di superare le perplessità espresse nell'osservazione, calibrando e specificando le disposizioni di tutela in base all'effettiva sussistenza di elementi di valore storico da conservare.

CONTRODEDUZIONE

Le proposte formulate appaiono in contrasto con l'impostazione del piano strutturale e pertanto l'osservazione è respinta.

Osservazione prot. 9216

Proponente. Baldini Davide

Contenuto. Vengono espresse perplessità sulla redazione della carta geologica e si chiede la modifica della classificazione del terreno “Ribaldone di sopra” ritenendo ingiustificata l’attribuzione della classe di pericolosità 3 e 4, stante “l’assetto morfologico” e per il fatto che “nel corso di questi anni non si è verificata nessuna alterazione al profilo del terreno”.

CONSIDERAZIONI

L’osservazione appare carente di motivazione. La redazione della carta geologica, sottoscritta da un professionista incaricato, avviene secondo precise istruzioni tecniche ed è sottoposta ad una verifica regionale. Quanto alla classificazione del terreno in questione, ogni eventuale modifica andrebbe sostenuta da considerazioni sulla natura geologica dei terreni effettuate sulla base di precisi riscontri.

CONTRODEDUZIONE

L’osservazione è respinta.

Osservazione prot. 9219

Proponente. Fioravanti Anna Maria

Contenuto: Viene richiesto l'inserimento nel sub-sistema "insediamenti recenti" di un'area di circa 30.000 mq di proprietà del richiedente posta lungo la salita di Castagnolo, per realizzare un insediamento residenziale di 10 unità abitative, corredato di un parco e un parcheggio pubblico.

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazione prot. 6735.

NOTE PARTICOLARI

Ricade nelle "Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale" di cui all'articolo 12 del PTCP.

Parte dell'area è in classe di "pericolosità geologica 4", non idonea all'edificazione.

Le opere di urbanizzazione ipotizzate nell'osservazione non sono necessarie, e la loro collocazione non appare idonea a soddisfare le esigenze di attrezzature del capoluogo.

CONTRODEDUZIONE

Le proposte formulate appaiono in contrasto con l'impostazione del piano strutturale e pertanto l'osservazione è respinta.

Osservazione prot. 9220

Proponente: Nerini Palma e altri

Contenuto. Viene richiesta la possibilità di destinare “ad attrezzatura pubblica a carattere museale una parte dei manufatti edilizi” esistenti nella proprietà dei richiedenti, specificando se l’attività museale rientra tra quelle consentite dalle norme all’articolo 31, comma 7.

CONSIDERAZIONI

La realizzazione di attività di interesse collettivo mediante il recupero degli edifici esistenti appare coerente con le finalità del piano strutturale e pertanto è possibile specificare le norme nel senso indicato dall’osservazione.

CONTRODEDUZIONE

*L’osservazione è **accolta**.*

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Modifiche normative: all’articolo 31, comma 7 dello Statuto del territorio, dopo le parole “a carattere pubblico” sono aggiunte le parole

, ivi comprese le attrezzature museali,

Osservazione prot. 9221

Proponente: Romanelli Simone e altri.

Contenuto. Viene richiesto di limitare la dizione di “siti e manufatti di interesse storico” a quei “manufatti realmente e già riconosciuti come manufatti di interesse storico-artistico, storico-archeologico, storico-testimoniale”.

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l’osservazione prot. 9215.

CONTRODEDUZIONE

Le proposte formulate appaiono in contrasto con l’impostazione del piano strutturale e pertanto l’osservazione è respinta.

Osservazione prot. 9223

Proponente: Boni Luciano e altri

Contenuto. Viene richiesto l'inserimento nel sub-sistema "insediamenti recenti" di un'area di circa 10.000 mq posta ai margini dell'abitato di Pian dei Ponticini, in fregio alla nuova strada di circonvallazione.

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazione prot. 6735.

NOTE PARTICOLARI

Ricade nelle "Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale" di cui all'articolo 12 del PTCP.

CONTRODEDUZIONE

Le proposte formulate appaiono in contrasto con l'impostazione del piano strutturale e pertanto l'osservazione è respinta.

Osservazione prot. 9225

Proponente: Romei Giovanna

Contenuto. Viene richiesto l'inserimento di un'area di circa 4.700 mq posta al margine ovest di S. Agata da destinare a edificazione residenziale.

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazione prot. 6735.

CONTRODEDUZIONE

Le proposte formulate appaiono in contrasto con l'impostazione del piano strutturale e pertanto l'osservazione è respinta.

Osservazione prot. 9228

Proponente: Falchi Luana

Contenuto. Viene richiesto l'inserimento nel sub-sistema "insediamenti recenti" delle aree poste a nord-ovest della frazione di S. Agata, al fine di consentire "modesti incrementi di volume alle costruzioni esistenti".

CONSIDERAZIONI

Le osservazioni 9187 e 9228 sono riferite alla stessa area. Vedi le considerazioni formulate per l'osservazione prot. 9187.

CONTRODEDUZIONI

*L'osservazione è **accolta**, nei termini indicati al punto seguente.*

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Modifiche grafiche: vedi tavole 1.1.b, 9.1, 9.2 allegate.

Osservazione prot. 9230

Proponente: Bandini Paolo e altri

Contenuto. Viene richiesto l'inserimento di un'area di circa 1.100 mq posta al margine ovest di S. Agata da destinare a edificazione residenziale, anche come ampliamento degli edifici esistenti.

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazione prot. 6735.

CONTRODEDUZIONE

Le proposte formulate appaiono in contrasto con l'impostazione del piano strutturale e pertanto l'osservazione è respinta.

Osservazione prot. 9231.1

Proponente: Viti Michele

Contenuto. Viene richiesta l'eliminazione delle previsioni insediative in zona Tabaccaia a Sant'Agata e contestuale individuazione di aree alternative o altri interventi.

CONSIDERAZIONI

Le proposte formulate nell'osservazione sono motivate da perplessità legate non tanto al recupero della Tabaccaia, quanto alle possibilità di intervento nelle aree limitrofe, anche in forma autonoma rispetto al recupero del manufatto speciale. L'inserimento delle aree libere nel sistema insediativo potrebbe preludere, in sede di regolamento urbanistico, anche ad uno sviluppo residenziale, sia pure nei limiti del dimensionamento. Tale sviluppo si porrebbe in contraddizione con la scelta di "contenere il più possibile la dilatazione del centro abitato in direzione nord-sud".⁹

Le perplessità sollevate potrebbero trovare soluzione specificando in modo più preciso le condizioni a cui subordinare gli interventi, escludendo ogni intervento di urbanizzazione che non sia strettamente funzionale al recupero dell'edificio ed escludendo la destinazione residenziale se non "in forme e quantità strettamente complementari all'attività prevalente che si andrà ad insediare".

Tuttavia, si ravvisa preferibile – data l'elevata incertezza della trasformazione – stralciare le previsioni dal piano strutturale, mantenendo la sola possibilità di recupero del manufatto esistente e restringendo il perimetro del sistema insediativo per portarlo a coincidere con il limite attuale del centro abitato. La previsione di aree alternative non appare giustificata.

CONTRODEDUZIONE

*L'osservazione è **parzialmente accolta**, limitatamente all'eliminazione delle previsioni insediative.*

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Modifiche normative: all'articolo 63 dello statuto del territorio è eliminato il comma 1.

Modifiche grafiche: vedi tavole 9.1 e 9.2 allegate.

Osservazione prot. 9231 - 2

Contenuto. Viene richiesto di stralciare dal sistema insediativo l'area compresa tra l'insediamento industriale al margine nord dell'abitato e gli edifici esistenti per il suo "notevole pregio paesaggistico"

CONSIDERAZIONI

Le modifiche proposte devono essere valutate congiuntamente a quanto prospettato per il margine ovest, poiché le due scelte – unitariamente – costituiscono i cardini della proposta del PS relativa al sistema insediativo del capoluogo, incentrata sulla

la volontà di non dilatare ulteriormente l'insediamento in direzione nord-sud e riportare il centro storico in una posizione più baricentrica, restituendogli un ruolo di fulcro dell'abitato.

Nel periodo intercorso tra l'adozione e l'esame delle osservazioni non sono emerse ragioni particolari per mettere in discussione la scelta includere l'insediamento produttivo tra le aree urbane recenti

auspicando una futura riconversione dell'attuale stabilimento industriale posto ai margini dell'abitato; tale completamento deve consentire un miglioramento della dotazione di spazi pubblici e di attività complementari alla residenza e garantire un attento inserimento nel paesaggio dei nuovi edifici e delle eventuali strutture per lo sport e il tempo libero.

Tali intenti sono tradotti, letteralmente, nell'articolo 62 delle norme, che definisce le direttive per la formazione del RU.

⁹ Relazione, p. 171.

Si rileva che, essendo tale previsione legata ad una delocalizzazione dell'attività produttiva, essa può essere procrastinata nel tempo. Si rende pertanto opportuno introdurre alcune precisazioni, rispetto a quanto già riportato nel piano adottato, specificando che nel regolamento urbanistico può essere previsto, in alternativa:

- *il mantenimento dell'impianto produttivo, consentendo l'effettuazione degli interventi necessari per la prosecuzione dell'attività;*
- *la trasformazione dell'intera area secondo quanto stabilito all'articolo 62 comma 1 dello statuto del territorio, mediante la preventiva pianificazione unitaria dell'intero ambito, subordinandone l'attuazione alla contestuale ristrutturazione dell'insediamento produttivo.*

Una quota del dimensionamento residenziale deve pertanto essere riservata alla eventuale trasformazione delle aree in questione, fermo restando che tale indicazione costituisce – ai sensi di legge – un mero limite massimo posto al regolamento urbanistico. Solo quest'ultimo potrà attribuire una effettiva “potenzialità edificatoria” stabilendo quali trasformazioni e quali utilizzazioni ammettere, entro i limiti quantitativi posti dal piano strutturale.

Per le considerazioni formulate nell'ambito della redazione del PS si ritiene che l'ambito in questione possa ospitare un numero massimo di 80 alloggi, corrispondenti a 8.000 mq di SUL, onde riservare spazi opportuni per attività complementari alla residenza e per attrezzature pubbliche, nonché per le sistemazioni degli spazi scoperti necessarie per garantire un opportuno inserimento paesaggistico delle costruzioni da realizzare.

Infine, deve essere reso esplicito che la possibilità di mantenimento dell'impianto produttivo non comprende la possibilità di insediamento di nuove attività, né interventi di ristrutturazione urbanistica che non siano finalizzati alle trasformazioni di cui all'articolo 62 comma 1.

CONTRODEDUZIONE

*L'osservazione è **parzialmente accolta**, nei termini di seguito indicati.*

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Modifiche normative: all'articolo 62 dello Statuto del territorio sono aggiunti i seguenti commi

AMBITO A NORD DI PIAN DEI PONTICINI

Nell'ambito a nord di Pian dei Ponticini, individuato con un apposito simbolo nella tavola 9.1, il RU può prevedere, in alternativa:

- *il mantenimento dell'impianto produttivo, consentendo l'effettuazione degli interventi necessari per la prosecuzione dell'attività in essere, essendo esclusi interventi di ristrutturazione urbanistica e l'insediamento di nuove attività;*
- *la trasformazione dell'intera area mediante la preventiva pianificazione unitaria dell'intero ambito, subordinandone l'attuazione alla contestuale ristrutturazione dell'insediamento produttivo.*

Nel caso si opti per il mantenimento dell'impianto produttivo, il RU non può prevedere nuovi insediamenti residenziali nell'ambito in questione; il limite massimo delle superfici utili lorde residenziali per l'UTOE di Scarperia, indicato all'articolo 60, è conseguentemente ridotto di una quota non inferiore 8.000 mq, corrispondenti a 80 alloggi.

Nel caso si opti per la trasformazione dell'impianto produttivo, il RU può consentirne la riconversione a fini residenziali, purché siano garantiti il miglioramento nella dotazione di spazi pubblici e di attività complementari alla residenza oltre che un corretto inserimento nel paesaggio dei nuovi edifici e delle eventuali strutture per lo sport ed il tempo libero.

Modifiche grafiche: vedi tavola 9.1 e 9.2 allegate.

Osservazione prot. 9235

Proponente: Corsi Franco

Contenuto. Viene richiesto l'inserimento nel sub-sistema "insediamenti recenti" di un'area di circa 3.000 mq posta al margine est del capoluogo, da destinare alla costruzione di un edificio residenziale a "uso familiare".

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazione prot. 6735.

CONTRODEDUZIONE

Le proposte formulate appaiono in contrasto con l'impostazione del piano strutturale e pertanto l'osservazione è respinta.

Osservazione prot. 9237

Proponente: TAV spa

Contenuto. Si chiede l'inserimento di un'eliperficie di soccorso nell'area denominata "deposito Autodromo".

CONSIDERAZIONI

Data la finalità pubblica (gli impianti in questione fanno parte delle opere di sicurezza relative al nuovo tracciato della ferrovia ad alta velocità) nulla osta alla loro realizzazione. Si ribadisce che le opere connesse alla realizzazione del tracciato non sono incompatibili con le destinazioni del PS.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione è **già soddisfatta**.

Osservazione prot. 9238

Proponente: Gadoni Giovanni

Contenuto: Viene richiesto l'inserimento di un'area di circa 4.000 mq posta al margine est di S. Agata, in località Castagneto, da destinare a edificazione residenziale, anche come ampliamento degli edifici esistenti.

CONSIDERAZIONI

Vedi le considerazioni formulate per l'osservazione prot. 6735.

CONTRODEDUZIONE

Le proposte formulate appaiono in contrasto con l'impostazione del piano strutturale e pertanto l'osservazione è respinta.

Osservazione prot. 9255 - 1. e 2

Proponente: Giunta Comunale.

Contenuto. Viene richiesta la conferma delle previsioni del PRG vigente con riferimento alle varianti riguardanti l'inserimento di aree a destinazione turistico ricettiva, avviate successivamente al 2002 e approvate nel 2004 con i seguenti provvedimenti del Consiglio comunale:

- Delibera 64, del 28/07/2003, (Bagnatoio-La Torre, Podere Vagliaccio – Senni, Podere Collina – Arrabiata, Podere Ricavo);
- Delibera 112, del 26/10/2004 (Poggio dei Berghi);
- Delibera 79, del 21/09/2004 (Rastrello).

Conseguentemente si propone di modificare la “ripartizione dei posti letto aggiuntivi fra le tre UTOE rimanendo invariato il fabbisogno complessivo di n° 242 posti letto nei termini seguenti:

	Totale	Ripartizione per Utoe		
	Posti letto	Scarperia	S.Agata	Collina
Strutture ricettive	242	44%	33%	23%

CONSIDERAZIONI

Quanto alle nuove strutture turistico-ricettive, il PS ha ritenuto preferibile ammetterne la realizzazione solamente mediante il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, escludendo ogni nuova edificazione. Al contrario, il PRG vigente prevede alcuni casi in cui ammette la trasformazione turistica mediante interventi di ristrutturazione e demolizione e ricostruzione degli edifici. Dal sintetico quadro conoscitivo delle varianti approvate recentemente dal Consiglio comunale, si evince l'entità limitata degli interventi, alle quali si aggiunge il complesso rurale delle Isole già perimetrato dal PRG vigente. Inoltre, essendo ammessa la possibilità di demolizione e ricostruzione con diversa collocazione degli edifici, il PRG prevede l'obbligatoria formazione di un piano attuativo a garanzia del corretto inserimento paesaggistico e urbanistico degli interventi e detta alcune direttive specifiche al riguardo.

*E' possibile affermare che – all'avvio del procedimento – l'Amministrazione abbia espresso un indirizzo per il futuro, senza porre riserve esplicite sulle previsioni pregresse, sebbene abbia richiesto espressamente molta cautela per non sovradimensionare il numero e la dimensione delle strutture ricettive. Il **ripristino delle previsioni del PRG** non appare quindi in contrasto con le finalità del piano, anche tenuto conto dell'entità limitata e della localizzazione certa degli interventi.*

Quanto al dimensionamento complessivo è possibile effettuare le seguenti considerazioni.

L'accoglimento delle osservazioni nei termini sopra indicati comporta la realizzazione di strutture ricettive nei seguenti complessi: Bagnatoio, Vagliaccio, Collina-Arrabiata, Ricavo, Poggio Berghi, Rastrello, Isole, Mulinuccio, Tre Laghi, Omo Morto.¹⁰

Così come indicato nell'osservazione della Giunta comunale la conferma di tali previsioni è compatibile con il mantenimento del dimensionamento complessivo del PS, ferma restando la necessità di prevedere una diversa ripartizione dei posti letto ammessi in ciascuna delle tre UTOE che compongono il comune. Si sottolinea che concorrono al dimensionamento dei posti letto le nuove strutture la cui realizzazione è ritenuta compatibile dal PS:

- in centro storico;
- nelle altre aree del sistema insediativo;
- negli edifici rurali – con particolare riferimento agli edifici storici aventi caratteristiche tipologiche e dimensioni idonee per lo svolgimento di tali attività.

¹⁰ Si rammenta che possono essere realizzate ulteriori superfici ricettive nei sistemi speciali, oggetto di specifiche osservazioni.

Il numero massimo di posti letto previsto dal PS, pertanto, se da un lato è sufficiente a garantire l'attuazione del PRG vigente, dall'altro introduce un limite alle possibilità di insediamento di ulteriori strutture.

NOTE PARTICOLARI

Il complesso rurale di Bagnatoio e quello di Rastrello ricadono nelle "Aree fragili" di cui all'articolo 3 del PTCP.

Il podere Collina ricade nelle "Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale" di cui all'articolo 12 del PTC. Peraltro la relazione illustrativa della variante al PRG dà atto di tali riscontri. Il podere Collina e il podere Vagliaccio sono inclusi nel perimetro del Progetto direttore, strumento attuativo del PTC, la cui formazione e revisione prevede il coinvolgimento della Provincia e dei comuni limitrofi. Il progetto direttore consente esclusivamente interventi sugli edifici esistenti, ammettendone la destinazione ricettiva.

L'edificio Poggio dei Berghi viene escluso dal PRG vigente dall'elenco dei beni di rilevante valore architettonico. Conseguentemente andrebbero modificati anche gli elaborati del piano strutturale che riportano tale individuazione.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione è accolta, nei termini indicati al punto seguente.

ELABORATI MODIFICATI

Modifiche normative:

1. All'articolo 31 dello Statuto del territorio è aggiunto il seguente comma:

Sono fatti salvi gli interventi previsti dal PRG vigente relativi ai complessi turistico ricettivi indicati con un apposito simbolo nella tavola 9.1. Tali interventi concorrono alla formazione del dimensionamento massimo ammissibile dell'UTOE di riferimento. Il RU può introdurre specificazioni relativamente alle tipologie, ai materiali, alla sistemazione degli spazi scoperti, al fine di garantire che le trasformazioni siano compatibili con le caratteristiche rurali del contesto di riferimento.

2. All'articolo 60 dello Statuto del territorio la tabella del comma 8 è sostituita dalla seguente:

	Totale	Ripartizione per Utoe		
	Posti letto	Scarperia	S.Agata	Collina
Strutture ricettive	242	44%	33%	23%

Modifiche grafiche: vedi tavole 9.1, 9.2 allegate.

Osservazione prot. 9255 – 1c

Contenuto. Viene richiesto di fare salvi i contenuti della Delibera 24, del 31/03/2004 avente per oggetto l'individuazione di aree per ripetitori, avviata successivamente al 2002 e approvata nel 2004.

CONSIDERAZIONI

La variante al PRG individua due aree (Arrabbiata, Panna) in aggiunta a quella esistente presso il Giogo, da destinare alla realizzazione di ripetitori. Nella relazione della variante si dà conto dei vincoli esistenti, delle indicazioni del PTCP e dello stato di fatto. Non si ravvisano in tali indicazioni elementi di contrasto con il PS

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione è accolta.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Modifiche normative: all'articolo 35 dello Statuto del territorio, dopo le parole "impianti tecnologici a rete e puntuali" sono aggiunte le parole

, ivi compresi i ripetitori da realizzare nelle aree individuate con la delibera del Consiglio comunale n. 24, del 31/03/2004 e riportate con apposito simbolo nella tavola 9.1;

Modifiche grafiche: vedi tavola 9.1 allegata.

Osservazione prot. 9255. 3a

Contenuto. Viene richiesto l'inserimento nel sub-sistema degli insediamenti recenti della medesima area di cui all'osservazione prot. 7901.

CONSIDERAZIONI

Vedi osservazione 7901.

CONTRODEDUZIONE

*Per le medesime ragioni indicate per l'osservazione prot. 7901, l'osservazione **è accolta.***

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Modifiche grafiche: vedi tavole 9.1, 9.2 allegate.

Osservazione prot. 9255 - 3b

Contenuto. Viene richiesta la rettifica delle tavole di piano nelle quali non sono incluse nel sistema insediativo due aree, adiacenti al limite del centro abitato di Pian dei Ponticini, e destinate dal PRG alla realizzazione di parcheggi pubblici.

CONSIDERAZIONI

Si ritiene tale mancato inserimento un mero errore materiale e che nulla osti alla conferma delle previsioni del PRG vigente.

CONTRODEDUZIONE

*L'osservazione **è accolta.***

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Modifiche grafiche: vedi tavole 9.1, 9.2 allegate.

Osservazione prot. 9255 - 4

Contenuto. Si chiede la ridefinizione del confine N-E del sistema insediativo di Scarperia.

CONSIDERAZIONI

L'espansione ad margine est del capoluogo è stata definita nel piano adottato assumendo come orientamento principale quello di impegnare una porzione di suolo agricolo limitata allo stretto indispensabile, tenendo altresì conto che le aree in questione ricadono nelle "Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale" di cui all'articolo 12 del PTCP.

Le questioni sollevate nell'osservazione e in quelle ad essa connesse (prot. 9177 e 9196) – in merito agli spazi pubblici e alle previsioni residenziali – portano a ritenere che la scelta operata di includere nel sistema insediativo la fascia di terreni prospiciente via Matteotti, per una profondità non superiore a 50 metri possa rivelarsi troppo restrittiva, rispetto alle necessità di conferire un razionale assetto alla viabilità e all'eventualità di collocare alcuni servizi pubblici aggiuntivi.

Si ritiene che una rideterminazione del margine del sistema insediativo in corrispondenza dell'area sopra menzionata non sia in contrasto con i principi assunti nel piano strutturale, a condizione che:

- *abbia dimensioni contenute;*
- *non venga alterato il dimensionamento del piano strutturale.*

A tal fine il regolamento urbanistico deve definire l'assetto complessivo dell'area, nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- *numero contenuto di accessi carrabili su via Matteotti;*
- *definizione compiuta del limite dell'insediamento verso la campagna e previsione di una sistemazione consona con il pregio paesaggistico complessivo;*
- *definizione dei caratteri urbanistici ed edilizi volta a garantire il corretto inserimento paesaggistico delle nuove costruzioni.*

Come emerso in sede di conferenza di pianificazione, l'accoglimento dell'osservazione nei termini sopra indicati comporta una modifica al piano territoriale di coordinamento, per il perfezionamento della quale occorre seguire una procedura ad hoc che prevede:

- *la ratifica di un'intesa preliminare con la Provincia di Firenze;*
- *l'adozione da parte del Comune di Scarperia e della Provincia di Firenze delle modifiche al proprio strumento di pianificazione;*
- *la stipula di un accordo di pianificazione;*
- *l'approvazione definitiva da parte del Consiglio comunale.*

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione è rinviata per l'accoglimento al perfezionamento dell'accordo di pianificazione suddetto.