

COMUNE DI BORG SAN LORENZO

Sindaco e assessore all'urbanistica
dott. Paolo Omoboni

Servizio Tecnico - dirigente
ing. Emanuele Grazzini

Responsabile del procedimento e coordinatrice
ufficio di piano
arch. Sabrina Solito

Garante dell'informazione e della partecipazione
dott.ssa Giuditta Corpaci

GRUPPO ESTERNO

Progettista e coordinatore
Prof. arch. Gianfranco Gorelli

Co-progettisti
arch. Michela Chiti
arch. Chiara Nostrato

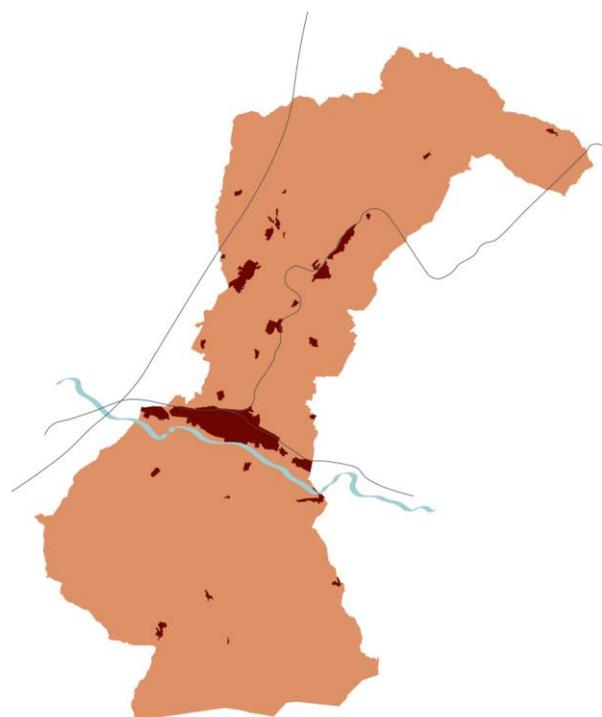
Collaboratori
arch. Giulia D'Ercole

Valutazione ambientale strategica
SINERGIA progettazione e consulenza ambientale srls
geol. Luca Gardone
dott. for. Ilaria Scatarzi
geol. Emanuele Montini

Aspetti geologici, idraulici e sismici
GEOTECNO Consulenza e servizi geologici
geol. Luciano Lazzeri
geol. Nicolò Sbolci

Aspetti giuridici
avv. Agostino Zanelli Quarantini

Aspetti partecipazione
Lama. Società Cooperativa - Impresa Sociale
referente Alessandra Zagli



Controdeduzioni al Piano Operativo

febbraio 2024



INDICE

OSSERVAZIONE POC – 1.....	8
OSSERVAZIONE POC – 2.....	10
OSSERVAZIONE POC – 3.....	12
CONTRIBUTO POC – 4.....	14
OSSERVAZIONE POC – 5.....	16
CONTRIBUTO POC – 6.....	18
CONTRIBUTO – RICHIESTA INTEGRAZIONI - POC – 7.....	20
OSSERVAZIONE POC – 8.....	22
OSSERVAZIONE POC – 9.....	24
CONTRIBUTO POC – 10.....	26
OSSERVAZIONE POC – 11.....	29
OSSERVAZIONE POC – 12.....	31
OSSERVAZIONE POC – 13.....	33
OSSERVAZIONE POC – 14.....	35
OSSERVAZIONE POC – 15.....	37
OSSERVAZIONE POC – 16.....	39
OSSERVAZIONE POC – 17.....	41
CONTRIBUTO POC – 18.....	43
CONTRIBUTO POC – 19.....	45
CONTRIBUTO POC – 20.....	47
OSSERVAZIONE POC – 21.....	49
CONTRIBUTO POC – 22.....	51
OSSERVAZIONE POC – 23.....	55
OSSERVAZIONE POC – 24.....	57
OSSERVAZIONE POC – 25.....	59
OSSERVAZIONE POC – 26.....	61
OSSERVAZIONE POC – 27.....	64
OSSERVAZIONE POC – 28.....	66
OSSERVAZIONE POC – 29.....	68
OSSERVAZIONE POC – 30.....	71
OSSERVAZIONE POC – 31.....	73
OSSERVAZIONE POC – 32.....	75

OSSERVAZIONE POC – 33.....	77
OSSERVAZIONE POC – 34.....	79
OSSERVAZIONE POC – 35.....	81
OSSERVAZIONE POC – 36.....	82
OSSERVAZIONE POC – 37.....	88
OSSERVAZIONE POC – 38.....	90
OSSERVAZIONE POC – 39.....	92
OSSERVAZIONE POC – 40.....	94
OSSERVAZIONE POC – 41.....	97
OSSERVAZIONE POC – 42.....	98
OSSERVAZIONE POC – 43.....	100
OSSERVAZIONE POC – 44.....	102
OSSERVAZIONE POC – 45.....	104
OSSERVAZIONE POC – 46.....	111
OSSERVAZIONE POC – 47.....	113
OSSERVAZIONE POC – 48.....	115
OSSERVAZIONE POC – 49.....	117
OSSERVAZIONE POC – 50.....	119
OSSERVAZIONE POC – 51.....	121
OSSERVAZIONE POC – 52.....	123
OSSERVAZIONE POC – 53.....	125
OSSERVAZIONE POC – 54.....	127
OSSERVAZIONE POC – 55.....	129
CONTRIBUTO POC – 56.....	131
OSSERVAZIONE POC – 57.....	133
OSSERVAZIONE POC – 58.....	135
OSSERVAZIONE POC – 59.....	137
OSSERVAZIONE POC – 60.....	139
OSSERVAZIONE POC – 61.....	141
OSSERVAZIONE POC – 62.....	143
OSSERVAZIONE POC – 63.....	145
OSSERVAZIONE POC – 64.....	147
OSSERVAZIONE POC – 65.....	149

OSSERVAZIONE POC – 66.....	151
OSSERVAZIONE POC – 67.....	153
OSSERVAZIONE POC – 68.....	155
OSSERVAZIONE POC – 69.....	157
OSSERVAZIONE POC – 70.....	159
OSSERVAZIONE POC – 71.....	161
OSSERVAZIONE POC – 72.....	163
OSSERVAZIONE POC – 73.....	165
OSSERVAZIONE POC – 74.....	167
OSSERVAZIONE POC – 75.....	169
OSSERVAZIONE POC – 76.....	171
OSSERVAZIONE POC – 77.....	178
OSSERVAZIONE POC – 78.....	180
OSSERVAZIONE POC – 79.....	182
OSSERVAZIONE POC – 80.....	184
OSSERVAZIONE POC – 81.....	186
OSSERVAZIONE POC – 82.....	188
OSSERVAZIONE POC – 83.....	190
OSSERVAZIONE POC – 84.....	192
OSSERVAZIONE POC – 85.....	194
OSSERVAZIONE POC – 86.....	196
OSSERVAZIONE POC – 87.....	198
OSSERVAZIONE POC – 88.....	200
OSSERVAZIONE POC – 89.....	202
OSSERVAZIONE POC – 90.....	204
OSSERVAZIONE POC – 91.....	206
OSSERVAZIONE POC – 92.....	208
OSSERVAZIONE POC – 93.....	210
OSSERVAZIONE POC – 94.....	212
OSSERVAZIONE POC – 95.....	214
OSSERVAZIONE POC – 96.....	221
OSSERVAZIONE POC – 97.....	223
OSSERVAZIONE POC – 98.....	225

OSSERVAZIONE POC – 99.....	227
OSSERVAZIONE POC – 100.....	229
OSSERVAZIONE POC – 101.....	231
OSSERVAZIONE POC – 102.....	233
OSSERVAZIONE POC – 103.....	235
OSSERVAZIONE POC – 104.....	260
OSSERVAZIONE POC – 105.....	262
OSSERVAZIONE POC – 106.....	264
OSSERVAZIONE POC – 107.....	266
OSSERVAZIONE POC – 108.....	268
OSSERVAZIONE POC – 109.....	270
OSSERVAZIONE POC – 110.....	272
OSSERVAZIONE POC – 111.....	274
OSSERVAZIONE POC – 112.....	276
OSSERVAZIONE POC – 113.....	278
OSSERVAZIONE POC – 114.....	280
OSSERVAZIONE POC – 115.....	282
OSSERVAZIONE POC – 116.....	284
OSSERVAZIONE POC – 117.....	286
OSSERVAZIONE POC – 118.....	293
OSSERVAZIONE POC – 119.....	295
OSSERVAZIONE POC – 120.....	297
OSSERVAZIONE POC – 121.....	301
OSSERVAZIONE POC – 122.....	303
OSSERVAZIONE POC – 123.....	308
OSSERVAZIONE POC – 124.....	310
OSSERVAZIONE POC – 125.....	312
OSSERVAZIONE POC – 126.....	314
OSSERVAZIONE POC – 127.....	316
OSSERVAZIONE POC – 128.....	318
OSSERVAZIONE POC – 129.....	325
OSSERVAZIONE POC – 130.....	327
OSSERVAZIONE POC – 131.....	329

OSSERVAZIONE POC – 132 (ANNULLATA)	331
OSSERVAZIONE POC – 133	332
OSSERVAZIONE POC – 134	334
OSSERVAZIONE POC – 135	336
OSSERVAZIONE POC – 136	338
CONTRIBUTO POC – 137	340
CONTRIBUTO POC – 138	341
CONTRIBUTO POC – 139	343
CONTRIBUTO POC – 140	345
CONTRIBUTO POC – 141	347
CONTRIBUTO POC – 142	349
CONTRIBUTO POC – 143	353
CONTRIBUTO POC – 144	355
CONTRIBUTO POC – 145	365
OSSERVAZIONE POC – 146	366
OSSERVAZIONE POC – 147	368
OSSERVAZIONE POC – 148	370
OSSERVAZIONE POC – 149	372
OSSERVAZIONE POC – 150	374
OSSERVAZIONE POC – 151	376
OSSERVAZIONE POC – 152	378
OSSERVAZIONE POC – 153	380
OSSERVAZIONE POC – 154	382
OSSERVAZIONE POC – 155	384
OSSERVAZIONE POC – 156	386
OSSERVAZIONE POC – 157	388
OSSERVAZIONE POC – 158	390
OSSERVAZIONE POC – 159	392
OSSERVAZIONE POC – 160	394
OSSERVAZIONE POC – 161	408

OSSERVAZIONE POC – 1

numero di protocollo: **4864**

data di registrazione: **03/03/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis* (tramite PEC)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante, in riferimento alla previsione di nuova viabilità parallela a viale Giovanni XXIII, di cui dichiara di aver appreso da organi di stampa, contesta sia la nuova ubicazione del tracciato viario, che deturperebbe il paesaggio rurale, sia la scelta dei sensi unici che porterebbe alla chiusura di aziende locali in questa zona (due attività sono di sua proprietà). Suggerisce un intervento da attuarsi "prima del distributore Tamoil, collegandosi alla strada di Serravalle in quanto il traffico inizia quasi dalla loc. La Torre".

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Si precisa che il Piano Operativo negli elaborati di disciplina non riporta il tracciato in oggetto, in quanto è il Piano Strutturale Intercomunale, strumento di pianificazione con validità temporale indeterminata e non prescrittivo dei suoli, ad individuare il corridoio infrastrutturale come soluzione migliorativa all'ingresso ovest del capoluogo attraverso la conferenza di co-pianificazione.

La previsione di una nuova bretella, secondo studi condotti da specifiche professionalità, alleggerirebbe il traffico in entrata e in uscita dalla SP551 e dovrebbe essere realizzata con dovute opere di mitigazione a verde anche con un approccio multifunzionale, sia nell'ottica di schermatura (visiva/acustica/qualitativa dell'aria) dell'opera, sia nell'ottica di una costruzione di una rete ecologica da relazionare con l'insediamento urbano e con le principali direttrici connettive fluviali di valle. Tali elementi verdi potranno essere integrati all'interno dell'infrastruttura della mobilità dolce comunale e/o intercomunale. Inoltre, allo scopo di mitigare la frammentazione ecologica apportata dalla realizzazione della nuova viabilità, saranno progettati dei sottopassi faunistici per garantire l'attraversamento della microfauna. Pertanto, l'osservazione non si ritiene pertinente.

L'osservazione non è pertinente



OSSERVAZIONE POC – 2

numero di protocollo: **4889**

data di registrazione: **03/03/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): *Rischio idraulico*

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	<i>Omissis</i>

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	80	413	508

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiede due cose:

1. la modifica cartografica dell'area di sua proprietà e dove risiede: è stato infatti invertito il costruito con l'area vuota della corte. Allega a supporto di quanto dichiarato, planimetrie catastali;
2. chiede inoltre di aggiornare/modificare la pericolosità idraulica dell'area oggetto dell'osservazione, perchè la ritiene inesatta, essendo supportato da uno studio più dettagliato fatto eseguire privatamente.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

1. Il presente punto dell'osservazione è meritevole di accoglimento nella misura in cui la CTR in scala 1:2.000 riporta un errore di rappresentazione cartografica. Pertanto, avendo effettuato le verifiche tecniche, anche con la documentazione trasmessa dall'osservante si ritiene di proporre la modifica della base cartografica della CTR 1:2.000 e della scheda BSL_0530.
2. Il presente punto dell'osservazione riguarda la revisione della classificazione di pericolosità idraulica con procedura di modifica dell'attuale cartografia del PSIM, da attivarsi presso il Genio Civile-Autorità di Distretto da parte del soggetto privato o amministrazione comunale nei tempi e nei modi di legge. Si tratta di una zona di competenza del reticolo principale (fiume Sieve) e pertanto soggetta agli studi ancora in corso di definizione da parte dell'Autorità di Distretto del PGRA e quindi l'accoglimento non ha autonoma competenza nella conformazione del PO ma riguarda gli elaborati del PSIM. Il presente punto non è meritevole di accoglimento.

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 3

numero di protocollo: **4940**

data di registrazione: **03/03/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede la modifica dell'art.33 c.5 e dell'art.69 c.4, 5 e 6 delle NTA riducendo la dimensione minima delle nuove unità immobiliari derivanti da frazionamento o cambio di destinazione d'uso in residenziale: ad oggi il piano prevede 60 mq in TU e 70 mq in TR mentre la richiesta è di almeno 50 mq, sia per il territorio urbanizzato che per quello rurale. Sottolinea inoltre il contrasto con l'art.73 c.12 del vigente Regolamento Edilizio che ammette 35 mq di superficie utile come dimensione minima dei monolocali.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Si sottolinea che il rapporto tra il Piano operativo e il Regolamento edilizio è regolato dall'art. 124 delle Norme Tecniche di Attuazione di cui all'elaborato DIS04, in cui si riscontra che la disciplina del primo prevale su quella del secondo.

In riferimento al tema oggetto di osservazione, il PO adottato è stato redatto in coerenza alla disciplina del PSIM e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio, in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e limiti introdotti (70 mq in TR e 60 mq in TU) risultano pertanto coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore e l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

CONTRIBUTO POC – 4

numero di protocollo: **5358**

data di registrazione: **09/03/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: SNAM Rete Gas – nella persona di Maurizio Soresi

AMBITO GENERALE DEL CONTRIBUTO

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DEL CONTRIBUTO

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DEL CONTRIBUTO

Il contributo vuole informare che sul territorio comunale sono posate alcune condotte Snam Rete Gas S.p.A. trasportanti gas naturale e che, secondo il D.M. 17 Aprile 2008 del Ministero dello Sviluppo Economico recante *“Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8”*, al punto 1.5 è previsto che nei propri strumenti urbanistici gli Enti locali debbano tenere in debito conto la presenza e l'ubicazione delle condotte di trasporto di gas naturale e prescrivere il rispetto della normativa tecnica di sicurezza in occasione del rilascio di autorizzazioni, concessioni e nulla osta. Viene quindi inviato il tracciato delle condotte e precisato che, a seguito di formale richiesta, si provvederà a comunicare l'esatta fascia di rispetto dei rispettivi metanodotti presenti nel territorio comunale.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il contributo è meritevole di accoglimento nella misura in cui si propone l'integrazione degli elaborati denominati QC.07 - Altri vincoli (cimiteriale, depuratori, elettrodotti, gasdotti, ecc) in scala 1:10.000. Inoltre, si ritiene di proporre la modifica del titolo dell'elaborato all'art. 3, c. 1 delle NTA del PO come di seguito riportato:

Art. 3. Elaborati del Piano operativo e rapporti con ulteriore disciplina regolamentare

1. Il P.O. è composto dai seguenti elaborati:

[...]

- QC.07.1 - Altri vincoli (cimiteriale, depuratori, elettrodotti, **gasdotti** **metanodotto**, ecc) (Scala 1:10.000)
- QC.07.2 - Altri vincoli (cimiteriale, depuratori, elettrodotti, **gasdotti** **metanodotto**, ecc) (Scala 1:10.000)
- QC.07.3 - Altri vincoli (cimiteriale, depuratori, elettrodotti, **gasdotti** **metanodotto**, ecc) (Scala 1:10.000)

Il contributo tecnico è meritevole di recepimento

Recepita	Parzialmente recepita
X	

OSSERVAZIONE POC – 5

numero di protocollo: **5542**

data di registrazione: **13/03/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	<i>Omissis</i>

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	104	111	500

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede la possibilità di effettuare un aumento volumetrico all'edificio posto in località Petruzza e individuato dal PO nella scheda A_0762 per la realizzazione di un servizio igienico di medie dimensioni.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Gli edifici di classe 3 sono soggetti alle categorie di intervento di cui all'art. 12 delle NTA del PO. L'art.5 delle NTA del PO, in coerenza alla LR 65/2014, nonché al testo unico dell'edilizia, articola la disciplina dei titoli edilizi in tutte le sue accezioni non escludendo modifiche funzionali all'adeguamento alle norme igienico-sanitarie.

Si ritiene pertanto l'osservazione non pertinente e di demandare gli esiti della richiesta dell'osservante alla fase istruttoria.

L'osservazione non è pertinente



CONTRIBUTO POC – 6

numero di protocollo: **6017**

data di registrazione: **22/03/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale – Bacini idrografici della Toscana, della Liguria e dell'Umbria - Arch. Benedetta Lenci, in qualità di dirigente del settore "Valutazioni Ambientali"

AMBITO GENERALE DEL CONTRIBUTO

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): VAS

OGGETTO PUNTUALE DEL CONTRIBUTO

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DEL CONTRIBUTO

Lo scrivente conferma il precedente contributo del 28/10/2021 prot. 8486 (in risposta alla nota della Autorità competente VAS n.17629 del 05/08/2021), fornito in sede di fase preliminare di VAS e comunica inoltre che:

1. con DPCM 01/12/2022 è stata approvato il nuovo Piano di Gestione del Rischio Alluvioni 2021/2027 (PGRA) pubblicato in GU n.31 del 07/02/2023;
2. con Deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n.28 del 21/12/2022 è stato adottato il Progetto di Piano di Bacino del Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale, stralcio assetto idrogeologico per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica (progetto di PAI "Dissesti Geomorfologici");

3. con Deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n. 25 del 20/12/2021 è stato adottato il nuovo Piano di Gestione delle Acque 2021/2027 (PGA) pubblicato in GU n.2 del 04/01/2022.

Per ogni strumento soprariportato l'Ente riporta anche il riferimento web.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Seppur i contenuti del Quadro Programmatico risultino frutto della visione dei rispettivi Piani sovraordinati vigenti al momento della stesura del documento di VAS, si ritiene che le indicazioni fornite dall'Ente permettano un ulteriore aggiornamento, anche dal punto di vista normativo, rispetto ai nuovi strumenti adottati o in via di approvazione.

In tale senso si provvederà ad inserire, nella sezione 2 "Obiettivi di protezione ambientale" del Rapporto Ambientale di VAS, le seguenti modifiche:

1. inserimento del PGRA con relativi Obiettivi e Coerenze con quanto previsto dal Piano Operativo comunale di Borgo San Lorenzo;
2. aggiornamento dei riferimenti dell'atto di adozione del progetto di PAI "Dissesti Geomorfologici";
3. aggiornamento dei riferimenti dell'atto di adozione del Piano di Gestione delle Acque (PGA).

Il contributo tecnico è meritevole di recepimento

Recepita	Parzialmente recepita
X	

CONTRIBUTO – RICHIESTA INTEGRAZIONI - POC – 7

numero di protocollo: **6403**

data di registrazione: **23/03/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: REGIONE GENIO CIVILE

AMBITO GENERALE DEL CONTRIBUTO

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DEL CONTRIBUTO

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DEL CONTRIBUTO

Il contributo è articolato in diversi punti riguardanti:

- gli aspetti idraulici, dove si chiede che vengano integrate, all'interno delle schede di fattibilità, le informazioni relative a battenti e magnitudo (laddove disponibile) relative al reticolo principale, con riferimento alle perimetrazioni attualmente vigenti all'interno del PGRA e coerenti con quanto recepito all'interno del PSI Mugello; si fanno inoltre alcune precisazioni sul valore del franco da assegnare al battente idraulico;
- gli aspetti legati al sottosuolo per quanto riguarda geologia e sismica: si rileva la necessità di rivedere la geometria di alcune aree di evoluzione dei dissesti quiescenti, si individuano alcuni refusi nella carta geomorfologica in località Casaglia, si richiedono approfondimenti alla scala di dettaglio 1_2000 per la carta geomorfologica in località Polcanto, Luco Casaglia e Ronta;

- la fattibilità: si richiede maggior dettaglio nella definizione delle condizioni di fattibilità delle schede di trasformazione, soprattutto per gli aspetti idraulici e geologici, come ad esempio la prescrizione di verifiche di stabilità di versante in determinati comparti; inoltre, per n.7 comparti ricadenti in classe di pericolosità sismica S4 per liquefazione si richiede che vengano eseguite in sede di PO specifiche indagini per la valutazione della suscettibilità alla liquefazione.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il contributo è stato interamente accolto e sono state operate modifiche alle schede ed agli elaborati cartografici interessati; inoltre sono state realizzate nuove carte geomorfologiche di dettaglio, a scala 1:2000, per i centri urbani di Luco, Polcanto, Casaglia e Ronta.

Il contributo tecnico è meritevole di recepimento



OSSERVAZIONE POC – 8

numero di protocollo: **6922**

data di registrazione: **30/03/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede una revisione del progetto contenuto nell'area di trasformazione all'ingresso ovest del paese (area P_10) con lo spostamento della rotonda prevista verso sud rispetto a come è stata disegnata, mantenendo l'attuale posizione dell'intersezione tra la strada provinciale SP551 e via dei Cappuccini. La motivazione di tale richiesta è legata a motivi di sicurezza che verrebbero a mancare a causa dell'immissione diretta da parte dei residenti del numero civico 2.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

La previsione della rotatoria in relazione ad una nuova bretella persegue un interesse pubblico per l'alleggerimento del traffico in entrata e in uscita dalla SP551, secondo studi condotti da specifiche

professionalità, è la soluzione coerente alle morfologie dei suoli nonché agli studi idrogeomorfologici. Pertanto, l'osservazione non si ritiene accoglibile nella misura in cui gli specifici studi di dettaglio sono demandati alla fase progettuale.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 9

numero di protocollo: 7511

data di registrazione: 05/04/2023

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	<i>Omissis</i>

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede che venga modificata la scheda A_0361 riguardante anche l'abitazione di sua proprietà – edificio A. Il PO adottato ha classificato l'intero complesso di edifici in un'unica scheda, scrivendo anche nel campo note che tutti gli edifici costituiscono l'agriturismo "Le Selve" ed ha individuato l'edificio dell'osservante come annesso agricolo senza attribuirgli una classe di intervento.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

A seguito di approfondimento in relazione alla documentazione trasmessa dall'osservante e vista la osservazione 32 di cui al numero di protocollo: 8331, data di registrazione: 18/04/2023, si ritiene

accoglibile l'osservazione nella misura in cui si propone la modifica della scheda n. A_0361 con il riconoscimento dell'edificio A da annesso agricolo-fienile a casa isolata sul lotto e con l'attribuzione della classificazione nella classe 2. Inoltre, si ritiene di proporre la modifica del campo note attraverso lo stralcio della dicitura riportata, ricordando che tali informazioni sono comunque di natura meramente ancillare e non disciplinare.

L'osservazione è meritevole di accoglimento



CONTRIBUTO POC – 10

numero di protocollo: **7606**

data di registrazione: **06/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: ARPAT – Area vasta centro – Dipartimento di Firenze – Settore Mugello – Via Don Sturzo 29 – 50032 – Borgo San Lorenzo (FI) - Dott.ssa Stefania Tozzetti, responsabile del settore Mugello

AMBITO GENERALE DEL CONTRIBUTO

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): VAS

OGGETTO PUNTUALE DEL CONTRIBUTO

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DEL CONTRIBUTO

- a) Lo scrivente, dopo aver sintetizzato gli obiettivi di Piano Operativo, analizza la struttura del Rapporto Ambientale individuandone le sezioni che lo compongono. Dall'analisi del Rapporto Ambientale di VAS l'Ente rileva che il contributo presentato in fase preliminare è stato recepito positivamente negli strumenti di pianificazione comunale e nelle misure mitigative e compensative alle stesse. Inoltre l'Ente ritiene che i contenuti presenti nel medesimo Rapporto Ambientale siano adeguati a quanto richiesto dalla normativa in materia di VAS. Nella parte finale del contributo l'Ente riporta un ulteriore paragrafo in cui evidenzia che il Piano Operativo, finalizzato al miglioramento della qualità insediativa ed al contenimento del consumo di suolo attraverso interventi di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio

edilizio esistente, persegue obiettivi di sostenibilità e non pone in atto previsioni per le quali si possano valutare significativi impatti negativi per l'ambiente. Tuttavia alcuni interventi nel territorio rurale, importanti da un punto di vista dimensionale, devono essere attenzionati come nel caso dell'ingresso ovest del capoluogo con la realizzazione di 3.000 m² di superficie commerciale a Borgo San Lorenzo e l'area industriale/artigianale di Rabatta. In questo caso gli incrementi di carico urbanistico dovranno essere sottoposti alla verifica di fattibilità in collaborazione con gli enti gestori dei servizi idrici, di depurazione delle acque oltre che di energia e servizi per la gestione dei rifiuti, in modo da individuare le misure più idonee per impedire effetti ambientali negativi; inoltre l'Ente evidenzia che il Comune dovrà prevedere e privilegiare tutti quegli interventi di pianificazione territoriale tesi alla riduzione ed al miglioramento delle emissioni in atmosfera e della qualità delle acque superficiali e sotterranee.

- b) Per quanto riguarda la previsione di trasformazione esterna al perimetro urbanizzato relativa al nuovo corridoio infrastrutturale, a sud-ovest dell'esistente area produttiva di Borgo San Lorenzo, finalizzato ad alleggerire il traffico all'ingresso del capoluogo, questa dovrà essere esaminata in maniera più approfondita nei successivi atti di pianificazione attuativa verificando se debba essere sottoposta a procedura di VIA ai sensi della parte II del D.Lgs. 152/06 e Legge Regionale 10/2010.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

- a) Preso atto delle indicazioni fornite dall'Ente nel contributo, il quale pone l'attenzione su interventi importanti dal punto di vista dimensionale come la nuova realizzazione di Rabatta e l'ingresso ovest di Borgo San Lorenzo, si ritiene opportuno evidenziare i seguenti concetti:

- Nell'ambito della valutazione delle specifiche aree di cui alla sezione 5 "Sezione valutativa" del Rapporto Ambientale di VAS (P_23 e P_10, le cui valutazioni sono mutate dalla conferenza di copianificazione ed integrate con quanto richiesto dal relativo procedimento) sono stati forniti due livelli di prescrizioni specifiche per l'innalzamento delle prestazioni ambientali:
 - le prescrizioni specifiche menzionate hanno riguardato interventi puntuali e locali a livello di Piano Operativo da attuarsi anche con il parere dei vari enti gestore coinvolti;
 - sono state fornite inoltre prescrizioni di più ampia veduta derivanti dal P.S.I.M. le quali, perseguendo lo stesso principio alle base delle prescrizioni specifiche menzionate al precedente punto, dovranno attuarsi sulla base di una valutazione congiunta con i vari enti gestore coinvolti.

- b) Preso atto di quanto scritto dall'Ente, nella specifica scheda di valutazione art.25 (di cui alla sezione 5.3 "Scenari di impatto: analisi previsionale per le aree articolo 25" del Rapporto Ambientale di VAS), sono già state fornite una serie di specifiche prescrizione volte all'innalzamento delle prestazioni ambientali da attuarsi nelle successive fasi attuative. Ciò premesso si ritiene, recependo quanto suggerito dall'Ente, di integrare il box "quadro di riferimento – obiettivi prestazionali per la tutela ambientale nel Piano Operativo: prescrizioni e mitigazioni" con il seguente punto:

- **Nei successivi atti di pianificazione, la realizzazione del corridoio infrastrutturale dovrà essere sottoposta a verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della parte II del D.Lgs. 152/06 e Legge Regionale 10/2010.**

Il contributo tecnico è meritevole di recepimento

Recepita

Parzialmente recepita

X

OSSERVAZIONE POC – 11

numero di protocollo: **7635**

data di registrazione: **06/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
	66	400- 398	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede due puntuali modifiche delle NTA adottate:

1. all'art.64 "Manufatti per l'attività agricola amatoriale" chiede l'**eliminazione** della lett. b) del comma 4 (che non ammette i manufatti per l'attività agricola amatoriale nelle aree di protezione storico-ambientale)
2. all'art.83 "Ambiti di protezione storico ambientale" propone la modifica alla lett. a) del comma 2 con il testo:

"Nelle aree di cui in coerenza con la disciplina del P.T.C.P. il P.O. assume le seguenti prescrizioni: a) divieto di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo ivi comprese le attività di agricampeggio e agrisosta per camper, salve le eccezioni di cui alla lettera c) e i manufatti di cui all'art.64

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In relazione all'osservazione pervenuta si ricorda che il PO ha individuato negli elaborati QC.06.1, QC.06.2, e QC.06.3 – *Beni culturali e paesaggistici in scala 1:10.000*, gli **ambiti di protezione storico ambientale** e li ha disciplinati all'art. 83 dell'elaborato DIS04 – Norme Tecniche di Attuazione in conformità all'art. 52 del P.S.I.M., che ha recepito l'art. 12 del P.T.C.P.. In tal senso appare incongrua la richiesta di ammettere la possibilità di realizzare manufatti per l'attività agricola amatoriale là dove è prescritto il *divieto di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo*. Pertanto, si ritiene non accoglibile l'osservazione nella misura in cui il PO adottato individua la disciplina del territorio in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014 e alle discipline sovraordinate: la relativa disciplina, e limiti introdotti, risulta pertanto coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 12

numero di protocollo: **7669**

data di registrazione: **06/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
	64	118	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede due puntuali modifiche delle NTA adottate:

3. All'art.64 "Manufatti per l'attività agricola amatoriale" chiede l'eliminazione della lett.b) del comma 4 (che non ammette i manufatti per l'attività agricola amatoriale nelle aree di protezione storico-ambientale)
4. All'art.83 "Ambiti di protezione storico ambientale" propone la modifica alla lett.a) del comma 2 con il testo:

"Nelle aree di cui In coerenza con la disciplina del P.T.C.P. il P.O. assume le seguenti prescrizioni: a) divieto di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo ivi comprese le attività di agricampeggio e agrisosta per camper, salve le eccezioni di cui alla lettera c) e i manufatti di cui all'art.64

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In relazione all'osservazione pervenuta si ricorda che il PO ha individuato negli elaborati QC.06.1, QC.06.2, e QC.06.3 – *Beni culturali e paesaggistici in scala 1:10.000*, gli **ambiti di protezione storico ambientale** e li ha disciplinati all'art. 83 dell'elaborato DIS04 – Norme Tecniche di Attuazione in conformità all'art. 52 del P.S.I.M., che ha recepito l'art. 12 del P.T.C.P.. In tal senso appare incongrua la richiesta di ammettere la possibilità di realizzare manufatti per l'attività agricola amatoriale là dove è prescritto il *divieto di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo*. Pertanto, si ritiene non accoglibile l'osservazione nella misura in cui il PO adottato individua la disciplina del territorio in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014 e alle discipline sovraordinate: la relativa disciplina, e limiti introdotti, risulta pertanto coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 13

numero di protocollo: **7670**

data di registrazione: **06/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
	66	318, 319	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede due puntuali modifiche delle NTA adottate:

1. All'art.64 "Manufatti per l'attività agricola amatoriale" chiede l'eliminazione della lett.b) del comma 4 (che non ammette i manufatti per l'attività agricola amatoriale nelle aree di protezione storico-ambientale)
2. All'art.83 "Ambiti di protezione storico ambientale" propone la modifica alla lett.a) del comma 2 con il testo:

"Nelle aree di cui In coerenza con la disciplina del P.T.C.P. il P.O. assume le seguenti prescrizioni: a) divieto di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo ivi comprese le attività di agricampeggio e agrisosta per camper, salve le eccezioni di cui alla lettera c) e i manufatti di cui all'art.64

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In relazione all'osservazione pervenuta si ricorda che il PO ha individuato negli elaborati QC.06.1, QC.06.2, e QC.06.3 – *Beni culturali e paesaggistici in scala 1:10.000*, gli **ambiti di protezione storico ambientale** e li ha disciplinati all'art. 83 dell'elaborato DIS04 – Norme Tecniche di Attuazione in conformità all'art. 52 del P.S.I.M., che ha recepito l'art. 12 del P.T.C.P.. In tal senso appare incongrua la richiesta di ammettere la possibilità di realizzare manufatti per l'attività agricola amatoriale là dove è prescritto il *divieto di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo*. Pertanto, si ritiene non accoglibile l'osservazione nella misura in cui il PO adottato individua la disciplina del territorio in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014 e alle discipline sovraordinate: la relativa disciplina, e limiti introdotti, risulta pertanto coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 14

numero di protocollo: **7671**

data di registrazione: **06/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
	66	403	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede due puntuali modifiche delle NTA adottate:

1. All'art.64 "Manufatti per l'attività agricola amatoriale" chiede l'eliminazione della lett.b) del comma 4 (che non ammette i manufatti per l'attività agricola amatoriale nelle aree di protezione storico-ambientale)
2. All'art.83 "Ambiti di protezione storico ambientale" propone la modifica alla lett.a) del comma 2 con il testo:

"Nelle aree di cui In coerenza con la disciplina del P.T.C.P. il P.O. assume le seguenti prescrizioni: a) divieto di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo ivi comprese le attività di agricampeggio e agrisosta per camper, salve le eccezioni di cui alla lettera c) e i manufatti di cui all'art.64

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In relazione all'osservazione pervenuta si ricorda che il PO ha individuato negli elaborati QC.06.1, QC.06.2, e QC.06.3 – *Beni culturali e paesaggistici in scala 1:10.000*, gli **ambiti di protezione storico ambientale** e li ha disciplinati all'art. 83 dell'elaborato DIS04 – Norme Tecniche di Attuazione in conformità all'art. 52 del P.S.I.M., che ha recepito l'art. 12 del P.T.C.P.. In tal senso appare incongrua la richiesta di ammettere la possibilità di realizzare manufatti per l'attività agricola amatoriale là dove è prescritto il *divieto di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo*. Pertanto, si ritiene non accoglibile l'osservazione nella misura in cui il PO adottato individua la disciplina del territorio in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014 e alle discipline sovraordinate: la relativa disciplina, e limiti introdotti, risulta pertanto coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 15

numero di protocollo: **7672**

data di registrazione: **06/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
	64	409, 424, 590, 603	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede due puntuali modifiche delle NTA adottate:

1. All'art.64 "Manufatti per l'attività agricola amatoriale" chiede l'eliminazione della lett.b) del comma 4 (che non ammette i manufatti per l'attività agricola amatoriale nelle aree di protezione storico-ambientale)
2. All'art.83 "Ambiti di protezione storico ambientale" propone la modifica alla lett.a) del comma 2 con il testo:

"Nelle aree di cui In coerenza con la disciplina del P.T.C.P. il P.O. assume le seguenti prescrizioni: a) divieto di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo ivi comprese le attività di agricampeggio e agrisosta per camper, salve le eccezioni di cui alla lettera c) e i manufatti di cui all'art.64

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In relazione all'osservazione pervenuta si ricorda che il PO ha individuato negli elaborati QC.06.1, QC.06.2, e QC.06.3 – *Beni culturali e paesaggistici in scala 1:10.000*, gli **ambiti di protezione storico ambientale** e li ha disciplinati all'art. 83 dell'elaborato DIS04 – Norme Tecniche di Attuazione in conformità all'art. 52 del P.S.I.M., che ha recepito l'art. 12 del P.T.C.P.. In tal senso appare incongrua la richiesta di ammettere la possibilità di realizzare manufatti per l'attività agricola amatoriale là dove è prescritto il *divieto di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo*. Pertanto, si ritiene non accoglibile l'osservazione nella misura in cui il PO adottato individua la disciplina del territorio in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014 e alle discipline sovraordinate: la relativa disciplina, e limiti introdotti, risulta pertanto coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 16

numero di protocollo: **7673**

data di registrazione: **06/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
	66	561, 564	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede due puntuali modifiche delle NTA adottate:

1. All'art.64 "Manufatti per l'attività agricola amatoriale" chiede l'eliminazione della lett.b) del comma 4 (che non ammette i manufatti per l'attività agricola amatoriale nelle aree di protezione storico-ambientale)
2. All'art.83 "Ambiti di protezione storico ambientale" propone la modifica alla lett.a) del comma 2 con il testo:

"Nelle aree di cui In coerenza con la disciplina del P.T.C.P. il P.O. assume le seguenti prescrizioni: a) divieto di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo ivi comprese le attività di agricampeggio e agrisosta per camper, salve le eccezioni di cui alla lettera c) e i manufatti di cui all'art.64

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In relazione all'osservazione pervenuta si ricorda che il PO ha individuato negli elaborati QC.06.1, QC.06.2, e QC.06.3 – *Beni culturali e paesaggistici in scala 1:10.000*, gli **ambiti di protezione storico ambientale** e li ha disciplinati all'art. 83 dell'elaborato DIS04 – Norme Tecniche di Attuazione in conformità all'art. 52 del P.S.I.M., che ha recepito l'art. 12 del P.T.C.P.. In tal senso appare incongrua la richiesta di ammettere la possibilità di realizzare manufatti per l'attività agricola amatoriale là dove è prescritto il *divieto di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo*. Pertanto, si ritiene non accoglibile l'osservazione nella misura in cui il PO adottato individua la disciplina del territorio in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014 e alle discipline sovraordinate: la relativa disciplina, e limiti introdotti, risulta pertanto coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 17

numero di protocollo: **7674**

data di registrazione: **06/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
	66	399, 401, 405	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede due puntuali modifiche delle NTA adottate:

1. All'art.64 "Manufatti per l'attività agricola amatoriale" chiede l'eliminazione della lett.b) del comma 4 (che non ammette i manufatti per l'attività agricola amatoriale nelle aree di protezione storico-ambientale)
2. All'art.83 "Ambiti di protezione storico ambientale" propone la modifica alla lett.a) del comma 2 con il testo:

"Nelle aree di cui In coerenza con la disciplina del P.T.C.P. il P.O. assume le seguenti prescrizioni: a) divieto di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo ivi comprese le attività di agricampeggio e agrisosta per camper, salve le eccezioni di cui alla lettera c) e i manufatti di cui all'art.64

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In relazione all'osservazione pervenuta si ricorda che il PO ha individuato negli elaborati QC.06.1, QC.06.2, e QC.06.3 – *Beni culturali e paesaggistici in scala 1:10.000*, gli **ambiti di protezione storico ambientale** e li ha disciplinati all'art. 83 dell'elaborato DIS04 – Norme Tecniche di Attuazione in conformità all'art. 52 del P.S.I.M., che ha recepito l'art. 12 del P.T.C.P.. In tal senso appare incongrua la richiesta di ammettere la possibilità di realizzare manufatti per l'attività agricola amatoriale là dove è prescritto il *divieto di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo*. Pertanto, si ritiene non accoglibile l'osservazione nella misura in cui il PO adottato individua la disciplina del territorio in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014 e alle discipline sovraordinate: la relativa disciplina, e limiti introdotti, risulta pertanto coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

CONTRIBUTO POC – 18

numero di protocollo: **7757**

data di registrazione: **07/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: REGIONE TOSCANA SETTORE SISMICA

AMBITO GENERALE DEL CONTRIBUTO

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DEL CONTRIBUTO

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DEL CONTRIBUTO

Il contributo specifica la non competenza dell'ufficio nel dare parere in merito alla fase di adozione di strumenti urbanistici, non trattandosi di una progettazione esecutiva, ricordando al contempo che la progettazione strutturale delle opere dovrà avvenire del pieno rispetto delle norme vigenti in materia antisismica.

Inoltre il contributo precisa che la Del. G.R. 81/2022-All. 1 al paragrafo 3 punto 1.4, nelle aree pericolosità sismica medio-elevata S3, prevede l'obbligo di RSL per tutti gli edifici, non solo residenziali.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il contributo è meritevole di accoglimento per quanto riguarda l'estensione agli edifici con destinazione altra dal residenziale dell'obbligo di analisi di RSL nei casi previsti dalla norma vigente; di conseguenza viene modificato il testo delle NTA del PO e l'elaborato GEO 11 - Relazione geologica, idraulica e sismica.

Il contributo tecnico è meritevole di recepimento



CONTRIBUTO POC – 19

numero di protocollo: **7785**

data di registrazione: **07/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: AUTORITA' IDRICA TOSCANA - Ing. Lorenzo Maresca, Responsabile del Servizio Pianificazione Strategia e Accordi di Programma

AMBITO GENERALE DEL CONTRIBUTO

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): VAS

OGGETTO PUNTUALE DEL CONTRIBUTO

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DEL CONTRIBUTO

- a) L'Ente evidenzia di verificare attentamente con il Gestore del Servizio Idrico Integrato (Publiacqua s.p.a.) l'effettiva disponibilità dei servizi pubblici di acquedotto, fognatura e di depurazione ad accogliere i nuovi carichi in relazione al dimensionamento degli interventi previsti dal Piano Operativo ed invita a valutare le relative opere di urbanizzazione, compreso l'adeguamento delle esistenti, laddove necessario.
- b) Inoltre, riguardo alle zone di rispetto dei punti di approvvigionamento idropotabile che al momento sono definite con un criterio prettamente geometrico, l'Ente informa che l'individuazione di tali aree è in fase di revisione in base ai criteri dettati dalla DGRT 872/2020 e quindi potrebbero subire variazioni di perimetro. Allo scopo di tutelare quantitativamente la risorsa idrica l'Ente richiama le limitazioni all'utilizzo della stessa, provenienti da pubblico acquedotto, disposte dagli articoli 3-6-7-8 del DPGR 29/R/2008.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

- a) Preso atto di quanto scritto dall'Ente si ritiene che il contributo sia recepito in quanto, seppur quanto richiesto non è direttamente riportato all'interno del Rapporto Ambientale di VAS, tali indirizzi sono ampiamente articolati e descritti all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione di cui l'articolo 113 e commi relativi.
- b) In merito alle zone di rispetto dei punti di approvvigionamento idropotabile, nell'ottica della tutela qualitativa della risorsa idrica, si ricorda come l'argomento sia ampiamente trattato dall'art.113 "Tutela della risorsa idrica" delle Norme Tecniche di Attuazione del medesimo Piano, con particolare riferimento al comma 1. Ciò premesso si ritiene il contributo meritevole di recepimento in quanto si prende atto del processo di revisione di cui il D.G.R.T. 872/2020 e delle conseguenti possibili variazioni di perimetro. In tal senso si provvederà ad integrare la normativa relativa (art.113 "Tutela della risorsa idrica", comma 1 punto b) come di seguito riportato:

Art. 113 Tutela della risorsa idrica

[...]

- b) La zona di rispetto è costituita da un'area di 200 metri di raggio dal punto di captazione, salvo diversa indicazione, includendo quindi anche la zona di tutela assoluta. In questa zona sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività previste dall'art. 94 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 "Norme in materia ambientale", come declinate in parte dalla delibera di giunta regionale n. 872 del 13 luglio 2020, tali aree (giugno 2023) risultano al momento interessate da un processo di revisione ai sensi del D.G.R.T. 872/2020.

Il contributo tecnico è meritevole di recepimento

Recepita	Parzialmente recepita
X	

CONTRIBUTO POC – 20

numero di protocollo: **7790**

data di registrazione: **07/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: REGIONE TOSCANA Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio - arch. Domenico Bartolo Scrascia

AMBITO GENERALE DEL CONTRIBUTO

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): Ricognizione delle aree tutelate per legge di cui all'art.142 comma 1 lett. b) e g) del D.Lgs. 42/2004

OGGETTO PUNTUALE DEL CONTRIBUTO

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DEL CONTRIBUTO

Il contributo del settore scrivente ricorda all'A.C. che, in linea con quanto espresso nel verbale della seduta conclusiva della Conferenza Paesaggistica del PSIM, i singoli Comuni potranno opportunamente completare il quadro conoscitivo dei Beni paesaggistici alla scala locale, anche con riferimento al "Contributo tecnico conoscitivo per la ricognizione dei Beni di cui al D.Lgs. 42/2004, art.142, comma 1 lett c)".

In tal senso, qualora il Comune di Borgo San Lorenzo intenda proporre un'ulteriore revisione del quadro vincolistico, sarà cura del Settore scrivente attivare i necessari confronti istruttori con gli Uffici del MiC, finalizzati all'esame congiunto della documentazione proposta dal Comune, dal momento in cui l'Amministrazione stessa avrà inoltrato gli elaborati specifici.

Si ricorda inoltre, qualora il Comune non abbia già provveduto, l'utilità di effettuare la ricognizione delle aree escluse dalla tutela ex lege ai sensi dell'art.142, co.2 del Codice, tenuto anche conto della nota trasmessa da questo Settore su richiesta del Ministero della Cultura (prot. reg. n. 76433 del 25/02/2022).

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Si prende atto del presente contributo e si propone l'introduzione del documento denominato *REL02 - Relazione sulla ricognizione – identificazione dei beni paesaggistici e culturali ai fini della conformazione al PIT/PPR* per la revisione del quadro vincolistico a partire dagli esiti della ricognizione effettuata per il PSIM e di cui agli esiti finali scaturiti con il verbale n. 12 del 10.06.2021 (rif. prot. RT n. 315953 del 3.8.2021).

Il contributo tecnico è meritevole di recepimento

Recepita	Parzialmente recepita
X	

OSSERVAZIONE POC – 21

numero di protocollo: **7872**

data di registrazione: **11/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): Richiesta di un'area a parcheggio o a verde pubblico

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	79	768-769-131 parte- 133- 764-136 parte - 765	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione, a nome di un più ampio numero di residenti di *Omissis*, chiede che un appezzamento di terreno in evidente stato di abbandono sia acquisito dall'amministrazione comunale e classificato come "area a parcheggio" o, in alternativa, come "verde urbano con la possibilità di aree per la sosta".

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il PO adottato classifica l'area in oggetto come tessuto del territorio urbanizzato di Borgo San Lorenzo e lo identifica come morfotipo TR3.

In riferimento all'area oggetto di osservazione, il PO adottato è stato redatto in coerenza alla disciplina del PSIM e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio, in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo in coerenza alla LR 65/2014: pur condividendo gli intenti dell'osservante, la relativa disciplina e limiti introdotti risultano coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le volontà dell'Ente pianificatore e l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

CONTRIBUTO POC – 22

numero di protocollo: **7897**

data di registrazione: **11/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Regione Toscana – Direzione Ambiente ed Energia – Settore Valutazione impatto ambientale “Valutazione ambientale strategica” - Arch. Carla Chiodini, Responsabile

AMBITO GENERALE DEL CONTRIBUTO

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): VAS

OGGETTO PUNTUALE DEL CONTRIBUTO

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DEL CONTRIBUTO

Il contributo si articola in diversi punti.

- 1) In merito all'intervento di lottizzazione disciplinato alla Scheda P23 (Rabatta), considerata la consistenza dell'intervento, si osserva come la scelta di pianificare l'area incrementando l'impermeabilizzazione del suolo dovrebbe essere meglio supportata dall'impossibilità di poter riutilizzare fabbricati esistenti nelle aree limitrofe per il consolidamento delle attività produttive presenti. In alternativa dovranno essere previsti specifici meccanismi di compensazione all'interno dell'area produttiva adiacente da riqualificare o in altre zone ritenute idonee.

- In tale senso l'Ente indirizza la progettazione nel perseguire l'obiettivo prioritario di riqualificare e rigenerare il polo produttivo nel suo complesso, estendendo il concetto alle aree produttive adiacenti;
- 2) L'Ente prende atto delle finalità e riconosce i benefici indotti dalla realizzazione dell'intervento di cui la Scheda 02 Borgo San Lorenzo – Nuovo ingresso ovest. L'Ente rileva tuttavia un disallineamento tra quanto riportato negli estratti cartografici a supporto del quadro di riferimento ambientale e quanto indicato nella Figura 141 in merito alla geometria del tracciato dell'intervento che sembrerebbe configurarsi quale ulteriore soluzione alternativa all'esame.
 - 3) L'Ente evidenzia come al momento non risulti garantita la sostenibilità ambientale della previsione che necessita di essere supportata dalla valutazione delle alternative. Nello specifico dell'intervento in questione si dovranno valutare le sinergie e/o interferenze con i contesti limitrofi nell'ottica della valutazione degli impatti cumulati;
 - 4) L'Ente evidenzia, sulla base della presenza di siti della Rete Natura 2000 entro i limiti del territorio interessato dal PO, che l'autorità competente per la VAS esprime il proprio parere motivato previa acquisizione della valutazione di incidenza;
 - 5) L'Ente ricorda come sia necessario specificare le responsabilità amministrative nella raccolta ed individuazione dei dati di monitoraggio e le risorse necessarie per la sua realizzazione e gestione. A tal proposito si ritiene opportuno, prima dell'approvazione del PO, integrare le indicazioni sul monitoraggio riportate nel Rapporto Ambientale, secondo quanto disciplinato dall'art. 29 della L.R. 10/2010.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

- 1) Preso atto del contributo dell'Ente in merito all'attuazione di interventi di compensazione estesi anche alle aree limitrofe, si propone di integrare il Rapporto Ambientale nella sezione 5 "Sezione Valutativa", con particolare riferimento alla scheda prescrittiva dell'area P_23, con il seguente testo:

Allo scopo di riqualificare l'intero polo produttivo, dovranno essere effettuati specifici studi riguardanti l'attuale infrastrutturazione del verde. Saranno quindi da privilegiare interventi di rinaturalizzazione privilegiando le aree pubbliche con un approccio compensativo e valutandone la consistenza in maniera proporzionale rispetto al nuovo consumo di suolo.

- 2) Preso atto del contributo dell'Ente, si riconosce il disallineamento tra la Figura 141 e gli estratti cartografici a supporto del quadro di riferimento ambientale. Si procederà quindi all'adeguamento dei documenti, sostituendo gli estratti cartografici con la geometria del tracciato di corridoio aggiornato;
- 3) Preso atto del contributo dell'Ente, premesso che allo stato attuale della pianificazione il Piano Operativo non è tenuto a fare studi specifici sulle alternative si riconosce tuttavia l'importanza dell'osservazione e pertanto si propone di integrare il Rapporto Ambientale nella sezione 5 "Sezione Valutativa", con particolare riferimento alla scheda art.25 al capitolo 5.3, con il seguente testo:
[...]

nelle successive fasi operative di dettaglio, l'individuazione del tracciato di progetto dovrà essere accompagnata da opportune valutazioni su vari scenari alternativi al fine di scegliere quello più sostenibile dal punto di vista ambientale.

- 4) Tenuto conto che il Rapporto Ambientale non è accompagnato da uno studio di incidenza, allo scopo di permettere all'autorità competente di esprimere il proprio parere motivato riguardo la possibile interferenza tra il Piano Operativo ed i siti Natura 2000, si procederà

all'integrazione negli elaborati di VAS del documento "VAS03 - Studio di Incidenza". Tali modifiche comportano a cascata le seguenti integrazioni:

art. 2 > cambiato il titolo da "Valutazione ambientale strategica" a "Valutazione ambientale strategica e Valutazione di Incidenza"

art. 2 > aggiunto comma 2: **Insistono sul territorio del P.O. le seguenti aree protette facenti parte della Rete Natura2000:**

a) ZSC Poggio Ripaghera – Santa Brigida

b) ZSC Giogo – Colla di Casaglia

Il P.O. ai sensi dell'art. 87 della L.R. 30/2005 è tenuto a realizzare uno specifico studio per la Valutazione di Incidenza allo scopo di individuare i principali effetti dell'attuazione del piano su tali siti, tenuto conto degli obiettivi e le misure di conservazione degli stessi nella DGR 644/2004 e DGR 1223/2015. In tale studio sono definite le eventuali prescrizioni e mitigazioni necessarie per mantenere e confermare tali obiettivi di conservazione per le trasformazioni definite dal P.O.

[i commi successivi sono aumentati di 1]

art. 2 comma 3 > aggiunto: **Inoltre, qualora tali interventi fossero suscettibili di avere interferenze sui siti Natura2000, devono garantire il rispetto e le misure di conservazione indicate nello Studio per la Valutazione di Incidenza.**

art. 3 comma 1 > aggiunto nel gruppo "Valutazione Ambientale Strategica":

VAS03 - Studio di Incidenza

art. 121 > aggiunta lettera h) la tutela e conservazione dei siti Natura2000

Inoltre, si propone di integrare le seguenti schede del censimento del PEE nel campo "note" con le frasi:

A_0002, A_0003, A_0006, A_0007 > Note > **"Edifici che ricadono all'interno della ZSC Giogo - Colla di Casaglia: verificare se gli interventi hanno incidenze significative sugli obiettivi di tutela e conservazione del sito, nel qual caso sono da sottoporre a Valutazione di Incidenza ai sensi della LR 10/2010 "**

A_0004, A_0005, A_0011 > Note > **"Edifici che ricadono nelle immediate vicinanze della ZSC Giogo - Colla di Casaglia: verificare se gli interventi hanno incidenze significative sugli obiettivi di tutela e conservazione del sito, nel qual caso sono da sottoporre a Valutazione di Incidenza ai sensi della LR 10/2010"**

A_1194, A_1195 > Note > **"Edifici che ricadono nelle immediate vicinanze della ZSC Poggio Ripaghera - Santa Brigida: verificare se gli interventi hanno incidenze significative sugli obiettivi di tutela e conservazione del sito, nel qual caso sono da sottoporre a Valutazione di Incidenza ai sensi della LR 10/2010"**

Nella sintesi non tecnica nel capitolo "Quadro Conoscitivo: elementi di fragilità e criticità" alla fine del paragrafo relativo a "Territorio naturale ed ecosistemi" si propone di aggiungere il periodo seguente:

Uno specifico Studio di Incidenza (elaborato VAS03 - Studio di Incidenza) ha dimostrato la mancanza di interferenze con gli obiettivi e misure di conservazione dei due siti Natura2000 presenti.

- 5) Si ritiene, sotto il coordinamento della direzione urbanistica, di creare un nucleo dedicato che si preoccupi di aggiornare periodicamente lo stato di attuazione delle trasformazioni in progetto e ne valuti la coerenza rispetto alle previsioni. Per quanto riguardano le risorse, si ritiene che per competenza debbano essere coinvolti gli uffici Lavori pubblici patrimonio ed ambiente, urbanistica e sviluppo del territorio, edilizia privata e controllo del territorio. Uffici che allo stato attuale risultano sotto il diretto controllo del Servizio Tecnico. Per quanto riguarda la raccolta periodica dei dati degli indicatori di monitoraggio al fine di aggiornare anche il quadro delle conoscenze, qualora l'amministrazione non disponesse di

risorse interne sufficienti, occorrerà valutare la possibilità di stipulare un incarico specifico esterno al fine di adempiere a tale mansione.

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene necessario integrare al Capitolo 6 del Rapporto Ambientale con i paragrafi sopra riportati da aggiungere alla fine del suddetto capitolo:

[...le risultanze di dette...]

Si ritiene, sotto il coordinamento della direzione urbanistica, di creare un nucleo dedicato che si preoccupi di aggiornare periodicamente lo stato di attuazione delle trasformazioni in progetto e ne valuti la coerenza rispetto alle previsioni. Per quanto riguardano le risorse, si ritiene che per competenza debbano essere coinvolti gli uffici Lavori pubblici patrimonio ed ambiente, urbanistica e sviluppo del territorio, edilizia privata e controllo del territorio. Uffici che allo stato attuale risultano sotto il diretto controllo del Servizio Tecnico.

Per quanto riguarda la raccolta periodica dei dati degli indicatori di monitoraggio al fine di aggiornare anche il quadro delle conoscenze, qualora l'amministrazione non disponesse di risorse interne sufficienti, occorrerà valutare la possibilità di stipulare un incarico specifico esterno al fine di adempiere a tale mansione.

Il contributo tecnico è meritevole di recepimento



OSSERVAZIONE POC – 23

numero di protocollo: **7963**

data di registrazione: **12/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
	66	321- 393	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede due puntuali modifiche delle NTA adottate:

1. All'art.64 "Manufatti per l'attività agricola amatoriale" chiede l'eliminazione della lett.b) del comma 4 (che non ammette i manufatti per l'attività agricola amatoriale nelle aree di protezione storico-ambientale)
2. All'art.83 "Ambiti di protezione storico ambientale" propone la modifica alla lett.a) del comma 2 con il testo:

"Nelle aree di cui In coerenza con la disciplina del P.T.C.P. il P.O. assume le seguenti prescrizioni: a) divieto di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo ivi comprese le attività di agricampeggio e agrisosta per camper, salve le eccezioni di cui alla lettera c) e i manufatti di cui all'art.64

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In relazione all'osservazione pervenuta si ricorda che il PO ha individuato negli elaborati QC.06.1, QC.06.2, e QC.06.3 – *Beni culturali e paesaggistici in scala 1:10.000*, gli **ambiti di protezione storico ambientale** e li ha disciplinati all'art. 83 dell'elaborato DIS04 – Norme Tecniche di Attuazione in conformità all'art. 52 del P.S.I.M., che ha recepito l'art. 12 del P.T.C.P.. In tal senso appare incongrua la richiesta di ammettere la possibilità di realizzare manufatti per l'attività agricola amatoriale là dove è prescritto il *divieto di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo*. Pertanto, si ritiene non accoglibile l'osservazione nella misura in cui il PO adottato individua la disciplina del territorio in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014 e alle discipline sovraordinate: la relativa disciplina, e limiti introdotti, risulta pertanto coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 24

numero di protocollo: **7964**

data di registrazione: **12/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
	66	503 - 505	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede due puntuali modifiche delle NTA adottate:

1. All'art.64 "Manufatti per l'attività agricola amatoriale" chiede l'eliminazione della lett.b) del comma 4 (che non ammette i manufatti per l'attività agricola amatoriale nelle aree di protezione storico-ambientale)
2. All'art.83 "Ambiti di protezione storico ambientale" propone la modifica alla lett.a) del comma 2 con il testo:

"Nelle aree di cui In coerenza con la disciplina del P.T.C.P. il P.O. assume le seguenti prescrizioni: a) divieto di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo ivi comprese le attività di agricampeggio e agrisosta per camper, salve le eccezioni di cui alla lettera c) e i manufatti di cui all'art.64

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In relazione all'osservazione pervenuta si ricorda che il PO ha individuato negli elaborati QC.06.1, QC.06.2, e QC.06.3 – *Beni culturali e paesaggistici in scala 1:10.000*, gli **ambiti di protezione storico ambientale** e li ha disciplinati all'art. 83 dell'elaborato DIS04 – Norme Tecniche di Attuazione in conformità all'art. 52 del P.S.I.M., che ha recepito l'art. 12 del P.T.C.P.. In tal senso appare incongrua la richiesta di ammettere la possibilità di realizzare manufatti per l'attività agricola amatoriale là dove è prescritto il *divieto di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo*. Pertanto, si ritiene non accoglibile l'osservazione nella misura in cui il PO adottato individua la disciplina del territorio in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014 e alle discipline sovraordinate: la relativa disciplina, e limiti introdotti, risulta pertanto coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 25

numero di protocollo: **8024**

data di registrazione: **13/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	Omissis

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	87	163	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede che il capannone esistente, in Omissis costruito con concessione del 1983 e facente capo ad una lottizzazione che avrebbe permesso un indice di fabbricabilità più elevato, possa utilizzare la rimanenza di quell'indice allora mai utilizzato.

Nello specifico il capannone è 561,21 mq e rimarrebbero da ampliarne ulteriori 557,51 mq.

L'osservante sostiene che il piano operativo classifichi il suo capannone nel morfotipo storicizzato TS2 e che non dia possibilità di ampliamenti.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il capannone in questione, posto in località Rabatta, è stato individuato dal Piano Operativo nel tessuto TPS.2 ovvero nel Morfotipo a piattaforme produttive - commerciali – direzionali e non nel morfotipo storicizzato TS.2 e pertanto disciplinato all'art. 42 delle NTA.

Si fa presente che l'area oggetto di osservazione ricade inoltre nel Piano attuativo **PA-15 Rabatta, convenzionato il 20/02/1980 con atto notarile rep.n. 40410 fascicolo n. 10327** (vedi art.123 delle NTA del POC adottato). Pertanto, per tali aree continuano ad applicarsi le norme tecniche del Piano attuativo e sono suscettibili di completamento secondo le capacità residue da verificarsi in fase istruttoria.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 26

numero di protocollo: **8069**

data di registrazione: **13/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): VAS

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	86	337 – 341 – 357 - 360	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Il contributo è articolato in diversi punti che riguardano l'area di trasformazione denominata P_22 e che si trova ad est del capoluogo, vicino Villa Martini e che sostanzialmente contestano la previsione di nuova residenza ritenendola eccessiva e in contrasto con il contesto in cui andrà a collocarsi, sia per tipologia – che secondo l'osservante *“porterebbe ad una discrasia tipologica del contesto”* – che per altezza massima prevista in 4 piani – ritenuti *“decisamente non armonizzati con il contesto”*- sia per il carico antropico non sostenibile per *“mancanza di idonea viabilità e spazi adeguati agli standard urbanistici”*, contestando quindi l'indice territoriale assunto dello 0,20 uguale per tutto il territorio comunale.

1. Si chiede quindi che nella sezione “Prescrizioni specifiche per l'innalzamento della prestazione ambientale” vengano inserite altre due prescrizioni:

- *Realizzazione a sud dell'impianto sportivo di una fascia di rispetto a verde con alberature di alto fusto sempreverde, per la costituzione di una quinta acustico-visiva.*
 - *Realizzazione di una condotta fognaria per la raccolta delle acque reflue del complesso di progetto e del vicino edificato preesistente, per il conferimento al collettore fognario che serve il depuratore.*
2. Si chiede l'eliminazione o riduzione sostanziale dell'edificato residenziale, ad esempio limitando a soli 2 piani l'intervento e/o spostandolo in altri comparti nel capoluogo.
 3. In alternativa si propone lo spostamento della previsione edificatoria residenziale nell'area ad est della pista di atletica progettata nell'area di trasformazione e la nuova strada di prossima realizzazione.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il contestato indice dello 0,20 su tutto il territorio comunale non è condivisibile nella misura in cui discerne da una impostazione tecnico urbanistica individuata per la redazione del PO ai fini di una equa distribuzione di oneri per tutte le aree del territorio comunale.

In relazione al primo punto, si propone di recepire quanto richiesto dall'osservante ed in particolare:

1,a) Integrare la scheda dell'area P_22 sarà nella colonna richiamata con la seguente prescrizione *"Realizzazione a sud dell'impianto sportivo di una fascia di rispetto a verde con alberature ad alto fusto sempre verde, per la costituzione di una quinta acustico-visiva"*;

1,b) In merito alla parte dell'osservazione riguardante l'infrastruttura fognaria si fa presente che nell'elaborato DIS04-Norme Tecniche di Attuazione, art.113 "Tutela della risorsa idrica", comma 8, si cita *"Al fine di preservare lo stato qualitativo della risorsa idrica sotterranea e superficiale, gli interventi sono subordinati, fatto salvo i soli casi di comprovata impossibilità tecnica:*

a) a garantire ove possibile l'allaccio all'infrastruttura fognaria; qualora ciò non fosse possibile è necessario adottare le migliori tecnologie per la depurazione a piè d'utenza e lo smaltimento dei reflui, nel rispetto degli standard qualitativi richiesti in base al ricettore finale ed in ragione della vulnerabilità idrogeologica".

Ciò premesso, laddove non vi sia la presenza di infrastruttura fognaria, sarà compito dell'Ente gestore valutare l'effettiva fattibilità dell'intervento anche in ragione dei nuovi carichi reflui generati in rapporto alle capacità dell'infrastruttura esistente. In relazione alla possibilità di valutare la fattibilità di nuova infrastrutturazione fognaria per gli edifici attualmente non serviti, l'osservazione 1, b) ha permesso l'implementazione dell'art.113 comma 8 con il seguente punto:

d) laddove, al di fuori delle aree di trasformazione, si venga a creare la possibilità di allacciamento per aree non servite da pubblica fognatura, sarà compito dell'Ente gestore valutarne la fattibilità anche in ragione dei nuovi carichi reflui prodotti e delle caratteristiche della rete in loco.

In relazione ai punti 2 e 3 si ritiene di accoglierli parzialmente nella misura in cui si propone la rimodulazione della scheda di trasformazione per la quale si rimanda all'osservazione n. 45 di cui al numero di protocollo: 8475, data di registrazione: 20/04/2023.

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 27

numero di protocollo: **8073**

data di registrazione: **13/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	<i>Omissis</i>

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	74	471	2

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiede di poter realizzare un monolocale ad uso residenziale al piano terra di un edificio posto in via *Omissis*. Le motivazioni a supporto della richiesta sono il raggiungimento della superficie minima richiesta dal regolamento edilizio di 35 mq, il wc già presente e la possibilità di recuperare il posto auto pertinenziale nel resede privato.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

L'edificio oggetto di osservazione è stato individuato dal POC adottato all'interno del Territorio urbanizzato in località Capoluogo/ la Soterna, nel morfotipo urbano TPS.2 normato all'art.42 delle NTA.

Il PO è stato redatto in coerenza alla disciplina del PSIM e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio. Pertanto, in relazione alla richiesta di modifica delle destinazioni d'uso del morfotipo insediativo TPS.2, restano fermi i limiti della pianificazione operativa rispetto alla disciplina già introdotta dal PSIM e l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 28

numero di protocollo: **8081**

data di registrazione: **13/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante, in qualità di tecnico, pone una questione generale riguardante gli interventi ammessi circa gli edifici che il POC classifica in **classe 3** o in **classe 4.1**: si richiede la possibilità di deroga alle vigenti norme igienico sanitarie, previo parere della ASL, in caso di ristrutturazione RC1 e in generale per altezze interne, rapporti areoilluminanti e superficie minima dei vani, soprattutto per edifici in muratura portante.

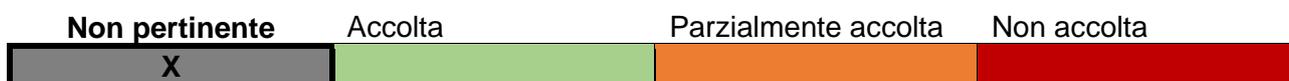
ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Gli edifici di classe 3 e per quelli di classe 4.1 sono soggetti rispettivamente alle categorie di intervento, di cui agli artt. 12 e 13 delle NTA del PO.

L'art.5 delle NTA del PO, in coerenza alla LR 65/2014, nonché al testo unico dell'edilizia, articola la "Ristrutturazione edilizia" in tutte le sue accezioni non escludendo modifiche funzionali all'adeguamento dell'altezza utile già abitabile, a migliorie legate all'efficientamento energetico, impiantistico e di isolamento acustico, oltre che ammettere sempre modifiche finalizzate all'adeguamento alle normative antisismiche.

Si ricorda come invece sia materia competente della ASL di appartenenza, come richiamato dall'art. 141, c. 5, lett. b) della LR 65/2014, che quindi dovrà esprimere il proprio parere, la possibilità di deroga alle vigenti norme igienico sanitarie, pertanto si ritiene l'osservazione non pertinente.

L'osservazione non è pertinente



OSSERVAZIONE POC – 29

numero di protocollo: **8291**

data di registrazione: **17/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione chiede la modifica di due aree di trasformazione del POC adottato e più precisamente si tratta dell'area **P_09 – Ex Samoa** e dell'area **P_11 – Tannino**.

Per l'area P_09 – Ex Samoa si ritiene che l'intervento proposto non sia economicamente sostenibile in quanto gravato dai costi di recupero di un edificio nato in epoca del tutto diversa dalla attuale, nonché dall'onere di cedere le aree necessarie e realizzare verde e parcheggi pubblici in misura consistente. Si chiede pertanto un intervento di sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) con parziale recupero della facciata dell'edificio vetrato esistente e con incremento della superficie coperta con rapporto di copertura max 40%, lasciando una ampia superficie scoperta disponibile per la sosta pertinenziale, aree di manovra e sistemazioni a verde. I parametri proposti sono pertanto IF max = 0,40 mq/mq - SUL max = 22.000 mq - Hmax = 9 ml con possibilità di deroga per eccezioni funzionali a determinati impianti e con le seguenti Destinazioni d'uso: *Terziarie, commerciali, di servizio* da realizzare mediante un intervento diretto, anche in più stralci.

Si chiede inoltre la *“Deperimetrazione delle aree non di proprietà della scrivente, poste a sud dell’area e classificate come parcheggi nella scheda dell’intervento”*.

Per l’area P_11 – Tannino si ritiene che la scheda proposta non sia economicamente sostenibile in quanto gravato dai costi di ristrutturazione e bonifica, nonché dall’onere di cedere le aree necessarie e realizzare rotonda, viabilità di accesso, verde e parcheggi pubblici e l’onere aggiuntivo della loro costruzione a titolo gratuito. Si chiede pertanto un intervento di sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) con incremento di volume, che preveda la demolizione della ciminiera – ritenuta impossibile da conservare - secondo indici di $H_{max}= 9$ ml, $IF_{max}= 0,88$ mq/mq per una SUL max di 4.855 mq con le seguenti Destinazioni d’uso: *Terziarie, commerciali, di servizio e residenza* in cambio della *“cessione di porzione di area adiacente allo svincolo tra Viale della Resistenza e via della Tintoria”*, da realizzare mediante un intervento diretto convenzionato.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

P_09 – Ex Samoa

In relazione al presente punto dell’osservazione si rimanda all’osservazione di ufficio di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023 per le proposte modifiche della scheda P_09. La richiesta di poter assoggettare l’area di trasformazione ad intervento diretto non appare condivisibile nella misura in cui il POC prevede per la P_09 la modalità di attuazione mediante **Piano di Recupero**, ritenuto del tutto coerente con la disciplina di cui all’art. 109 della L.R. 65/2014 ed idoneo a perseguire le finalità di necessaria tutela e valorizzazione poste dall’Amministrazione. La natura complessa e la notevolissima estensione del compendio, infatti, unitamente allo stato attuale del medesimo e dell’area ad esso riferibile, alla necessità di attenta gestione e pianificazione dell’impiego delle correlate aree esterne e delle ricadute determinate dagli interventi in previsione, rende opportuno l’impiego dello strumento del Piano di recupero per l’ex Samoa.

Per quanto riguarda invece la richiesta di **indici superiori** si ritiene non accoglibile l’osservazione nella misura in cui il PO adottato individua la disciplina delle aree di trasformazione in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell’abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e limiti introdotti risultano pertanto coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell’Ente pianificatore.

Per quanto riguarda le **funzioni ammesse** la proposta risulta coerente con le necessità emerse anche durante la fase partecipativa del piano (a cui si rimanda per gli specifici documenti) in coerenza agli obiettivi del PSIM. Per quanto riguarda la contestata quota di **edilizia residenziale sociale** si ricorda che già in fase di PSIM se ne prevedeva una quota da destinare e che la disciplina ha recepito tale prescrizione all’art.94 delle NTA. Pertanto, si ritiene non condivisibili i presenti punti dell’osservazione.

Per quanto attiene la richiesta di *“deperimetrazione delle aree non di proprietà della scrivente, poste a sud dell’area e classificate come parcheggi nella scheda dell’intervento”* si ricorda che la pianificazione urbanistica prescinde dalle divisioni e dalle proprietà catastali ma si attiene ad un disegno unitario e funzionale in previsione dell’intervento da realizzare, pertanto, si ritiene non meritevole di accoglimento il presente punto dell’osservazione.

P_11 – Tannino

La richiesta di poter assoggettare l’area di trasformazione ad intervento diretto non appare condivisibile nella misura in cui il POC prevede per la P_11 la modalità di attuazione mediante **Progetto Unitario Convenzionato**, ritenuto del tutto coerente con la disciplina di cui all’art. 121 L.R.

65/2014 ed idoneo a perseguire le finalità di necessaria tutela e valorizzazione poste dall'Amministrazione. La natura complessa e la notevolissima estensione del compendio, infatti, unitamente allo stato attuale del medesimo e dell'area ad esso riferibile, alla necessità di attenta gestione e pianificazione dell'impiego delle correlate aree esterne e delle ricadute determinate dagli interventi in previsione, rende opportuno l'impiego dello strumento del Progetto Unitario Convenzionato per l'area Tannino.

Per quanto riguarda invece la richiesta di **indici superiori** si ritiene non accoglibile l'osservazione nella misura in cui il PO adottato individua la disciplina delle aree di trasformazione in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e limiti introdotti risultano pertanto coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore.

Per quanto riguarda le **funzioni ammesse**, l'area è ritenuta strategica perchè adiacente al sempre più importante ospedale del Mugello e l'Ente pianificatore ha ritenuto necessario prediligere la destinazione d'uso del commercio al dettaglio rispetto alla media struttura di vendita richiesta dall'osservante, ritenuta non idonea al contesto esistente. Per quanto riguarda la contestata quota di **edilizia residenziale sociale** si ricorda che già in fase di PSIM se ne prevedeva una quota da destinare e che la disciplina ha recepito tale prescrizione all'art.94 delle NTA. Pertanto, si ritiene non condivisibili i presenti punti dell'osservazione.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 30

numero di protocollo: **8293**

data di registrazione: **17/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): Disciplina aree di trasformazione

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	<i>Omissis</i>

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	87	370	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede la possibilità di mantenere la capacità edificatoria del previgente RU nella porzione di terreno posta in via Martiri del lavoro n.28, ovvero della scheda di trasformazione ID 46 che prevedeva la realizzazione di un nuovo edificio produttivo di 250 mq da attuare tramite intervento diretto e con una altezza massima di 10 ml. A corredo della richiesta allega il progetto dell'edificio con la verifica del rispetto dei parametri progettuali.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Si fa presente che l'area oggetto di osservazione, in località Rabatta, è stata disciplinata dal POC adottato come facente parte del morfotipo TPS.2 e soggetta al Piano attuativo **PA-15 Rabatta**,

convenzionato il 20/02/1980 con atto notarile rep.n. 40410 fascicolo n. 10327 (vedi art.123 delle NTA del POC adottato). Pertanto, l'osservazione non si ritiene accoglibile nella misura in cui per tali aree continuano ad applicarsi le norme tecniche del Piano attuativo e pertanto sono suscettibili di completamento secondo le capacità residue.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 31

numero di protocollo: **8307**

data di registrazione: **17/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): Nuova area di trasformazione

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	65	254 - 255	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede di rendere edificabile a fini residenziali una porzione di terreno di proprietà nella frazione di Panicaglia individuata dal Piano Operativo interna al perimetro di territorio urbanizzato ma come area "verde di connessione ambientale". L'osservante ricorda che detta area nel previgente Regolamento Urbanistico era soggetta a Piano di Lottizzazione, mai attuato. La superficie di terreno interessata dall'osservazione è di circa 1.919 mq. Viene chiesto di realizzare mq 380 di superficie edificabile, su due piani fuori terra.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il Piano Strutturale Intercomunale del Mugello ha individuato la perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014 in coerenza a quanto disposto dalla medesima ai fini della definizione dello statuto del territorio all'art. 92. Pertanto, il PSIM ha definito al contempo il perimetro del territorio urbanizzato e il territorio rurale nelle tavole STA.07 e agli artt. 18 e 19 dell'elaborato DIS01 – Disciplina del territorio. Il PO è stato redatto in coerenza alla disciplina del PSIM e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio.

Nel caso di specie le aree perimetrare e classificate come “Verde di connessione ambientale” erano disciplinate dal comma 4 dell'art. 18 del PSIM e in particolare all'art. 58 - U.T.O.E. 3 – Valle della Sieve, c. 8 se ne specificavano le strategie:

“Bo_03. L'areale contrassegnato con apposito simbolo grafico individua la porzione a ovest del tracciato stradale di progetto in direzione nord sud necessario in alternativa al tratto interessato da movimento franoso. In tale area il P.O. applica le disposizioni dell'art. 18, c.4 e 5 della Disciplina del PSIM al fine di costituire un'area verde inedificata in continuità con il giardino della villa esistente.”

Pertanto, restano fermi i limiti della pianificazione operativa rispetto alla disciplina già introdotta dal PSIM e l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 32

numero di protocollo: **8331**data di registrazione: **18/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	Omissis

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	58	249	500

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede che venga modificata la scheda A_0361 riguardante anche l'abitazione di sua proprietà – edificio A. Il PO adottato ha classificato l'intero complesso di edifici in un'unica scheda, scrivendo anche nel campo note che tutti gli edifici costituiscono l'agriturismo "Le Selve" ed ha individuato l'edificio dell'osservante come annesso agricolo senza attribuirgli una classe di intervento.

L'osservante richiede che l'edificio venga classificato in classe 2, essendo già presente nell'ortofoto del 1954.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

A seguito di approfondimento in relazione alla documentazione trasmessa dall'osservante si ritiene accoglibile l'osservazione nella misura in cui si propone la modifica della scheda n. A_0361 con il riconoscimento dell'edificio A da annesso agricolo-fienile a casa isolata sul lotto e con l'attribuzione della classificazione nella classe 2, in coerenza alla osservazione 9 di cui al numero di protocollo: 7511, data di registrazione: 05/04/2023. Inoltre, si ritiene di proporre la modifica del campo note attraverso lo stralcio della dicitura riportata, ricordando che tali informazioni sono comunque di natura meramente ancillare e non disciplinare.

L'osservazione è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 33

numero di protocollo: **8347**

data di registrazione: **18/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: arch. Ciubini, tecnico incaricato da SIS TRINITA spa

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Via della Tintoria	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
f	76	1-162-70-167-163-164- 168-89-135-165-166-341	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione chiede la modifica dell'area di trasformazione del POC adottato **P_09 – Ex Samoa**. Si ritiene che l'intervento proposto non sia economicamente sostenibile in quanto gravato dai costi di recupero di un edificio nato in epoca del tutto diversa dalla attuale, nonché dall'onere di cedere le aree necessarie e realizzare verde e parcheggi pubblici in misura consistente. Si chiede pertanto un intervento di sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) con parziale recupero della facciata dell'edificio vetrato esistente e con incremento della superficie coperta con rapporto di copertura max 40%, lasciando una ampia superficie scoperta disponibile per la sosta pertinenziale, aree di manovra e sistemazioni a verde. I parametri proposti sono pertanto IF max = 0,40 mq/mq - SUL max = 22.000 mq - Hmax = 9 ml con possibilità di deroga per eccezioni funzionali a determinati impianti e con le seguenti Destinazioni d'uso: *Terziarie, commerciali, di servizio* da realizzare mediante un intervento diretto, anche in più stralci.

Si chiede inoltre la *“Deperimetrazione delle aree non di proprietà della scrivente, poste a sud dell’area e classificate come parcheggi nella scheda dell’intervento”*.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In relazione al presente punto dell’osservazione si rimanda all’osservazione di ufficio di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023 per le proposte modifiche della scheda P_09. La richiesta di poter assoggettare l’area di trasformazione ad intervento diretto non appare condivisibile nella misura in cui il POC prevede per la P_09 la modalità di attuazione mediante **Piano di Recupero**, ritenuto del tutto coerente con la disciplina di cui all’art. 109 della L.R. 65/2014 ed idoneo a perseguire le finalità di necessaria tutela e valorizzazione poste dall’Amministrazione. La natura complessa e la notevolissima estensione del compendio, infatti, unitamente allo stato attuale del medesimo e dell’area ad esso riferibile, alla necessità di attenta gestione e pianificazione dell’impiego delle correlate aree esterne e delle ricadute determinate dagli interventi in previsione, rende opportuno l’impiego dello strumento del Piano di recupero per l’ex Samoa.

Per quanto riguarda invece la richiesta di **indici superiori** si ritiene non accoglibile l’osservazione nella misura in cui il PO adottato individua la disciplina delle aree di trasformazione in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell’abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e limiti introdotti risultano pertanto coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell’Ente pianificatore.

Per quanto riguarda le **funzioni ammesse** la proposta risulta coerente con le necessità emerse anche durante la fase partecipativa del piano (a cui si rimanda per gli specifici documenti) in coerenza agli obiettivi del PSIM. Per quanto riguarda la contestata quota di **edilizia residenziale sociale** si ricorda che già in fase di PSIM se ne prevedeva una quota da destinare e che la disciplina ha recepito tale prescrizione all’art.94 delle NTA. Pertanto, si ritiene non condivisibili i presenti punti dell’osservazione.

Per quanto attiene la richiesta di *“deperimetrazione delle aree non di proprietà della scrivente, poste a sud dell’area e classificate come parcheggi nella scheda dell’intervento”* si ricorda che la pianificazione urbanistica prescinde dalle divisioni e dalle proprietà catastali ma si attiene ad un disegno unitario e funzionale in previsione dell’intervento da realizzare, pertanto, si ritiene non meritevole di accoglimento il presente punto dell’osservazione.

L’osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta X
----------------	---------	----------------------	--------------------------------

OSSERVAZIONE POC – 34

numero di protocollo: **8348**

data di registrazione: **18/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: arch. Ciubini, tecnico incaricato da SIS TRINITA spa

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
VIA DELLA TINTORIA	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	78	14-15-16-103	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione chiede la modifica dell'area di trasformazione del POC adottato **P_11 – Tannino**. Per l'area P_11 – Tannino si ritiene che la scheda proposta non sia economicamente sostenibile in quanto gravato dai costi di ristrutturazione e bonifica, nonché dall'onere di cedere le aree necessarie e realizzare rotonda, viabilità di accesso, verde e parcheggi pubblici e l'onere aggiuntivo della loro costruzione a titolo gratuito. Si chiede pertanto un intervento di sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) con incremento di volume, che preveda la demolizione della ciminiera – ritenuta impossibile da conservare - secondo indici di Hmax= 9 ml, IF max= 0,88 mq/mq per una SUL max di 4.855 mq con le seguenti Destinazioni d'uso: *Terziarie, commerciali, di servizio e residenza* in cambio della "cessione di porzione di area adiacente allo svincolo tra Viale della Resistenza e via della Tintoria".

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

La richiesta di poter assoggettare l'area di trasformazione ad intervento diretto non appare condivisibile nella misura in cui il POC prevede per la P_11 la modalità di attuazione mediante **Progetto Unitario Convenzionato**, ritenuto del tutto coerente con la disciplina di cui all'art. 121 L.R. 65/2014 ed idoneo a perseguire le finalità di necessaria tutela e valorizzazione poste dall'Amministrazione. La natura complessa e la notevolissima estensione del compendio, infatti, unitamente allo stato attuale del medesimo e dell'area ad esso riferibile, alla necessità di attenta gestione e pianificazione dell'impiego delle correlate aree esterne e delle ricadute determinate dagli interventi in previsione, rende opportuno l'impiego dello strumento del Progetto Unitario Convenzionato per l'area Tannino.

Per quanto riguarda invece la richiesta di **indici superiori** si ritiene non accoglibile l'osservazione nella misura in cui il PO adottato individua la disciplina delle aree di trasformazione in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e limiti introdotti risultano pertanto coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore.

Per quanto riguarda le **funzioni ammesse**, l'area è ritenuta strategica perchè adiacente al sempre più importante ospedale del Mugello e l'Ente pianificatore ha ritenuto necessario prediligere la destinazione d'uso del commercio al dettaglio rispetto alla media struttura di vendita richiesta dall'osservante, ritenuta non idonea al contesto esistente. Per quanto riguarda la contestata quota di **edilizia residenziale sociale** si ricorda che già in fase di PSIM se ne prevedeva una quota da destinare e che la disciplina ha recepito tale prescrizione all'art.94 delle NTA. Pertanto, si ritiene non condivisibili i presenti punti dell'osservazione.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 35

numero di protocollo: **8349**

data di registrazione: **18/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): VAS

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	86	337 – 341 – 357 - 360	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Si rimanda all'osservazione n. 26 di cui al numero di protocollo: 8069, data di registrazione: 13/04/2023.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Si rimanda all'osservazione n. 26 di cui al numero di protocollo: 8069, data di registrazione: 13/04/2023.

OSSERVAZIONE POC – 36

numero di protocollo: **8386**

data di registrazione: **18/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): nuova scheda di trasformazione

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	Omissis

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	47	405	

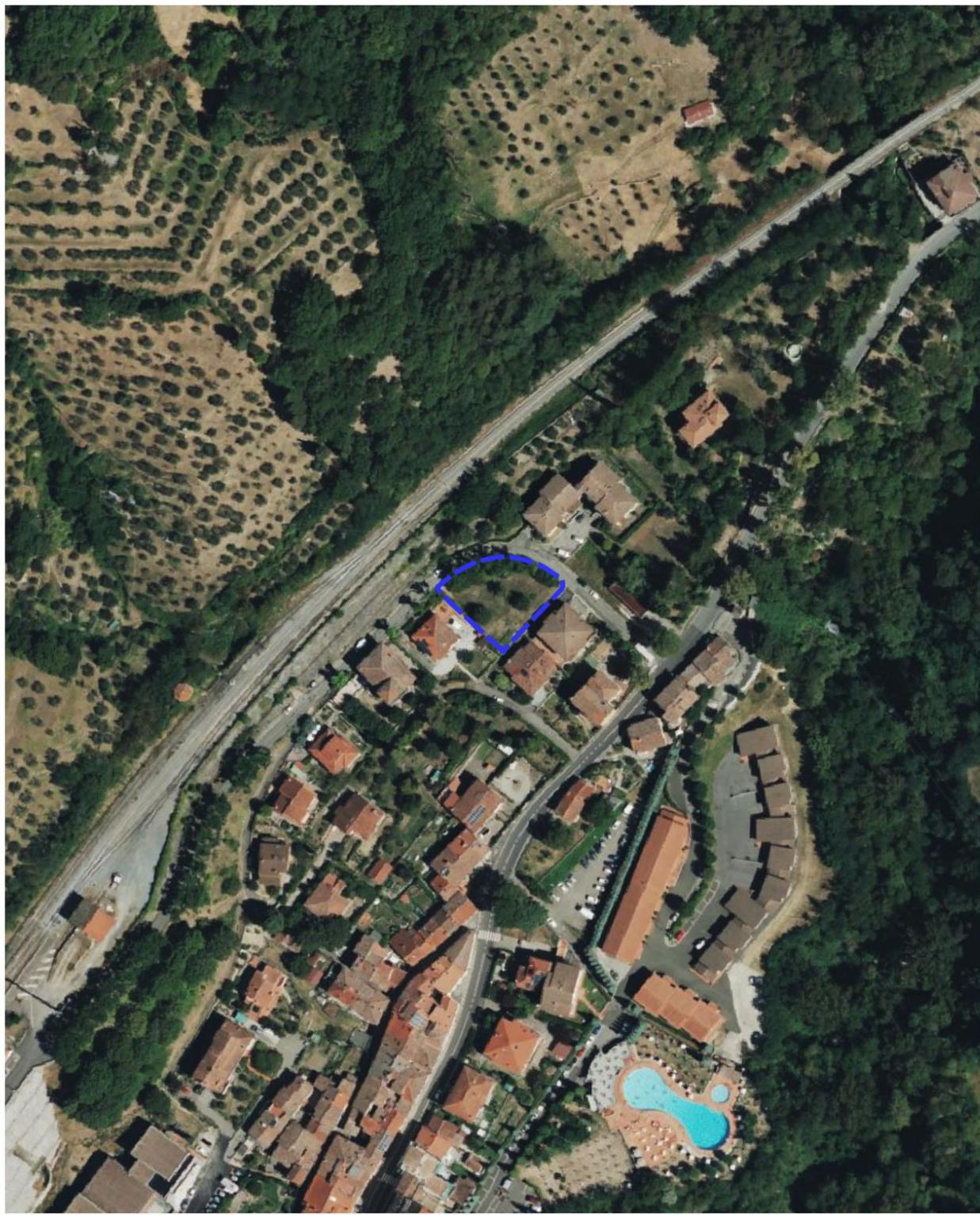
SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede che venga mantenuta la capacità edificatoria nel lotto di proprietà, sito a Ronta in via della Stazione, e che era presente nel previgente Regolamento urbanistico secondo la scheda ID 18 e già presentata all'ufficio tecnico del comune con permesso di costruire rilasciato in data 14/12/2021 (PDC/2021/00024) per una SUL di 187,90 mq.

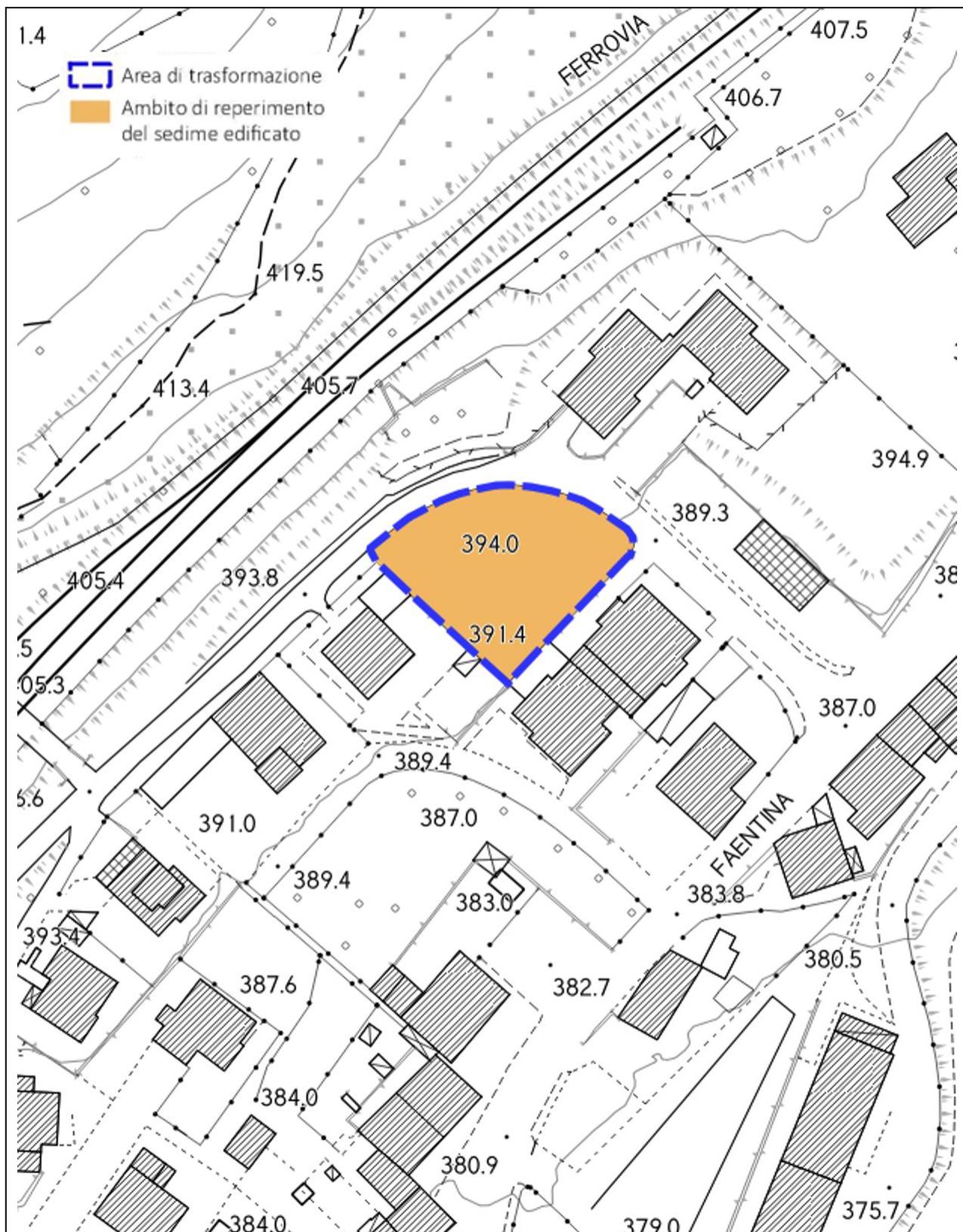
ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

A seguito di maggiori approfondimenti condotti, le verifiche tecniche di ufficio hanno evidenziato un permesso di costruire già rilasciato dall'Ente, pertanto, la presente osservazione si ritiene accoglibile nella misura in cui si propone di conferma della previsione residenziale che dovrà attuarsi con un

intervento diretto. Si propone, quindi, la redazione di una nuova scheda di trasformazione nell'elaborato DIS03 Disciplina delle aree di trasformazione come di seguito evidenziato denominata ID_04 con i contenuti di seguito riportati.

SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
ID_04	Ronta <i>Via della Stazione</i>	R	TR	IA	D	S	C
							
<p><i>Individuazione su <u>Ortofotocarta</u> (Volo AGEA – RT 2019) in scala 1:2.000</i></p>							

DESCRIZIONE DEL CONTESTO	L'area di trasformazione è collocata in Via della Stazione, a nord della frazione di Ronta. L'area è un lotto intercluso attualmente inerbito.
	
FINALITA'	L'intervento previsto di completamento dell'area attiene alla realizzazione di un edificio a destinazione residenziale privata, a completamento del tessuto esistente e con la massima salvaguardia dell'area di intervento.
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Residenziale
DATI URBANISTICI	
Superficie territoriale	925 mq
Superficie fondiaria	925 mq
Superficie a cessione	E' possibile monetizzare la quota di standard dovuta, mentre sono da rispettare le dotazioni di parcheggi pertinenziali L.122/89.
DIMENSIONAMENTO	
Indice territoriale	0,21
Abitanti equivalenti insediabili	5
Superficie edificabile (S.E.)	200 mq
Altezza massima alla gronda	2 piani
MODALITA' DI ATTUAZIONE	
Tipologia di intervento	Intervento diretto
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	E' possibile monetizzare la quota di standard dovuta
Edilizia residenziale sociale	Non dovuta
Disposizioni particolari	



Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:1.000)

PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

GU 238/1966 Zona di Luco di Mugello sita nel comune di Borgo San Lorenzo	NON PRESENTE
GU 217/1999 Territorio tipico della vallata del Mugello nei comuni di Borgo San Lorenzo e Vicchio	NON PRESENTE
GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	NON PRESENTE
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):	
- Comma 1, lett.b) – I territori contermini ai laghi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.c) – I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.g) – I territori coperti da foreste e da boschi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.m) - Zone di interesse archeologico	NON PRESENTE
Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004	NON PRESENTE
Art. 37. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 39. Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Regole di tutela del P.T.C.P. Art. 3 Aree sensibili di fondovalle	NON PRESENTE
Area protetta IT5140004 – Giogo – Colla di Casaglia (ZSC)	NON PRESENTE
Area protetta IT5140009 – Poggio Ripaghera – Santa Brigida (ZSC)	NON PRESENTE

PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

Area di salvaguardia (D.Lgs 152/2006) Zona di rispetto captazioni	NON PRESENTE
Fascia di rispetto dell'elettrodotto	NON PRESENTE
Fascia di rispetto cimiteriale - 200m	NON PRESENTE
Fascia di rispetto del reticolo idrografico (D.C.R. 81/2021)	NON PRESENTE

PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento

L'area di trasformazione non ricadendo in aree vincolate non è soggetta a puntuali prescrizioni ma dovrà rispettare le indicazioni contenute nella precedente sezione.

L'osservazione è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
	X		

OSSERVAZIONE POC – 37

numero di protocollo: **8405**

data di registrazione: **18/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: UNICOOP

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Piazza Martin Luther King	5-6

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	78	392	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione richiama l'elaborato cartografico DIS02_e ed il riconoscimento in TPS.2, di cui all'art. 42 delle NTA, del centro commerciale di Borgo San Lorenzo a destinazione grande struttura di vendita di sua proprietà. In relazione a ciò lo scrivente osserva che:

- l'edificio di cui sub A (di cui manca una identificazione cartografica) dovrebbe essere riconosciuto a destinazione specifica a grande struttura di vendita;
- l'art. 42, c. 6 dovrebbe essere revisionato eliminando i limiti imposti per le singole unità destinate ad ospitare diverse attività nel centro commerciale.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

I primo punto dell'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento nella misura in cui l'attività in essere della grande struttura di vendita del centro commerciale di Borgo San Lorenzo non appartiene al riconoscimento morfotipologico che ha portato il Piano Operativo ad identificare il tessuto in oggetto come TPS2 "Morfotipo a piattaforme produttive - commerciali - direzionali" disciplinata dall'art.42 delle NTA, che risulta invece coerente e conforme al P.S.I.M. e al PIT con valenza di PPR.

In merito al secondo punto dell'osservazione si ritiene condivisibile nella misura in cui, in seguito agli studi e approfondimenti tecnici condotti, la disciplina e i limiti introdotti nel comma 6 dell'art.42 sono stati meglio specificati e contenuti ai soli interventi edilizi su immobili con destinazione "industriale e artigianale" ai sensi dell'art.99 della l.r. 65/2014 e pertanto si propone la modifica del c.6 come segue:

6. Gli interventi edilizi sulle costruzioni esistenti **con destinazione industriale e artigianale ai sensi dell'art.99 della l.r. 65/2014**, ricadenti in tale tessuto non dovranno determinare la creazione di nuove unità immobiliari aventi una superficie utile inferiore a mq 300.

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 38

numero di protocollo: **8408**

data di registrazione: **18/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: UNICOOP

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Piazza Martin Luther King	5-6

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	78	392	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione richiama la scheda di trasformazione P_10 Borgo San Lorenzo – Ingresso ovest ed i suoi contenuti legati alla modalità di attuazione individuata dal POC.

In relazione a ciò lo scrivente osserva che lo strumento maggiormente idoneo alla trasformazione dell'area dovrebbe essere il Piano attuativo, vista la richiesta di realizzare opere di urbanizzazione primaria, e anche per promuovere una effettiva partecipazione della cittadinanza vista la rilevanza delle opere.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

L'osservazione non appare meritevole di accoglimento. Le aree oggetto di trasformazione sono infatti già dotate di opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, sistemi fognari, rete idrica e fognaria, distribuzione di energia elettrica e gas, illuminazione pubblica ...). Gli interventi previsti, pur richiedendo un adeguato coordinamento della progettazione mediante convenzionamento, non presentano caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo. Di contro, la previsione di realizzare, previa cessione, aree a verde pubblico ed una nuova viabilità è funzionale a consentire un razionale inserimento dei nuovi interventi nel tessuto urbanizzato, in coerenza con le finalità ed i contenuti dello strumento prescelto (PUC).

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 39

numero di protocollo: **8438**data di registrazione: **19/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): Disciplina aree di trasformazione

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede di rendere edificabile a fini residenziali una porzione di terreno di proprietà nel Capoluogo, interna al perimetro di territorio urbanizzato, in via Caiani dove il Piano Operativo individua un'area "verde di connessione ambientale" limitrofa ad un parcheggio pubblico in previsione, sempre di sua proprietà. L'osservante chiede di poter realizzare l'intervento residenziale con un permesso di costruire convenzionato con contestuale cessione al comune delle aree a Parcheggio pubblico in previsione e delle aree a verde di connessione.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In considerazione del maggiore approfondimento dovuto alle integrazioni degli studi sismici, in aree contermini, che hanno evidenziato problematiche di liquefazione dei terreni, si rimanda a necessari approfondimenti successivi. Pertanto, la presente osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 40

numero di protocollo: **8454**

data di registrazione: **19/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Società I Castagni s.r.l.

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Località Tassaia	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	118	60-71-136-137-141-142	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Il contributo riguarda un'area di estese dimensioni in località Tassaia, in territorio rurale, dove sono già presenti dei fabbricati che il POC ha schedato e classificato. La richiesta, articolata in diversi punti, riguarda la riqualificazione dell'area ad oggi dismessa, con particolare riferimento ai fabbricati esistenti, implementandone la volumetria e realizzazione di "case ecologiche", sempre a fini residenziali, da ubicare nella porzione nord del compendio dove già insistono le volumetrie esistenti. Per la loro costruzione è richiesto un volume aggiuntivo di circa 2.900 mc corrispondenti a circa il 30% della cubatura esistente all'interno della proprietà, che sommati alla volumetria da recuperare dalla demolizione dei fabbricati per i quali viene chiesta la sostituzione edilizia (circa 1.700 mc), permetterà la costruzione di **8 cassette di circa 190 mq di SE** ciascuna (Tot. 1.520 mq di SE).

A supporto della istanza generale, l'osservante chiede le seguenti modifiche puntuali circa la disciplina del patrimonio edilizio esistente che consistono nella correzione di errori di classificazione

dei fabbricati, la mancata indicazione in cartografia, la possibilità di riutilizzo di volumetrie incongrue in altro luogo con finalità di recupero e riqualificazione:

1. VILLA RADICCHIA SCHEDA A_1157
VILLA - SCHEDA A_1157 – classe 2 (Edifici o complessi edilizi di valore storico – architettonico) – art. 11 NTA - SI CHIEDE LA POSSIBILITA' DI MODIFICHE ALLE APERTURE ESTERNE
2. EDIFICIO A – classe 4.1 (Edifici o complessi di nullo valore, non in contrasto con i caratteri del contesto) – art. 13 NTA - SI CHIEDE LA POSSIBILITA' DI SOSTITUZIONE EDILIZIA CON TRASFORMAZIONE DEL VOLUME IN RESIDENZIALE
3. EDIFICIO B – classe R (rudere) – art. 15 NTA - SI CHIEDE LA CLASSE 4.1 E LA POSSIBILITA' DI SOSTITUZIONE EDILIZIA CON TRASFORMAZIONE DEL VOLUME IN RESIDENZIALE
4. EDIFICIO C - classe 4.1 (Edifici o complessi di nullo valore, non in contrasto con i caratteri del contesto) – art. 13 NTA - SI CHIEDE LA POSSIBILITA' DI SOSTITUZIONE EDILIZIA CON TRASFORMAZIONE DEL VOLUME IN RESIDENZIALE
5. EDIFICIO COLLABENTE FG. 118 PARTICELLA 141 Edificio non cartografato - SI CHIEDE CHE VENGA CARTOGRAFATO E CLASSIFICATO COME RUDERE (R)
6. EDIFICIO COLLABENTE FG. 118 PARTICELLA 142 Edificio cartografato ma non classificato e/o schedato – art. 16 NTA - SI CHIEDE CHE VENGA CLASSIFICATO COME RUDERE (R)
7. EDIFICIO FG. 118 PARTICELLA 137 Edificio cartografato ma non classificato e/o schedato – art. 16 NTA - SI CHIEDE LA POSSIBILITA' DI SOSTITUZIONE EDILIZIA CON TRASFORMAZIONE DEL VOLUME IN RESIDENZIALE

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Visti i diversi punti in cui è strutturata l'osservazione, si ritiene di rispondere puntualmente come di seguito riportato:

1. VILLA RADICCHIA SCHEDA A_1157: il presente punto non si ritiene pertinente nella misura in cui le modifiche ai prospetti sono ammesse in coerenza ai caratteri tipologici dell'edificio (rif. art.12, c. 13);
2. EDIFICIO A – classe 4.1 (Edifici o complessi di nullo valore, non in contrasto con i caratteri del contesto): il presente punto non si ritiene pertinente nella misura in cui le categorie di intervento sono chiaramente riportate all'art. 13, c.3;
3. EDIFICIO B – classe R (rudere): il presente punto non si ritiene pertinente nella misura in cui la trasformazione degli edifici diruti ricade nel campo di applicazione dell'art. 15 – Ricostruzione di edifici diruti;
4. EDIFICIO C - classe 4.1 (Edifici o complessi di nullo valore, non in contrasto con i caratteri del contesto): il presente punto non si ritiene pertinente nella misura in cui le categorie di intervento sono chiaramente riportate all'art. 13, c.3;
5. EDIFICIO COLLABENTE FG. 118 PARTICELLA 141 Edificio non cartografato: il presente punto non si ritiene condivisibile nella misura in cui, a seguito di maggiori approfondimenti, non è stato possibile individuare l'edificio. Pertanto, si rimanda all'applicazione dell'art. 16 in combinato disposto con l'art. 15 per il riconoscimento di edifici non schedati e non classificati;
6. EDIFICIO COLLABENTE FG. 118 PARTICELLA 142 Edificio cartografato ma non classificato e/o schedato: il presente punto si ritiene condivisibile nella misura in cui, a seguito di maggiori approfondimenti, è stato possibile individuare l'edificio e pertanto, se ne propone il riconoscimento cartografico con la classificazione di rudere (R) rientrante nel campo di applicazione dell'art. 15;

7. EDIFICIO FG. 118 PARTICELLA 137 Edificio cartografato ma non classificato e/o schedato: il presente punto si ritiene condivisibile nella misura in cui, a seguito di maggiori approfondimenti, è stato possibile individuare l'edificio e pertanto, se ne propone il riconoscimento cartografico con la classificazione di rudere (R) rientrante nel campo di applicazione dell'art. 15.

In linea generale e per quanto riscontrato dalla proposta di progetto di cui alla documentazione trasmessa, la proposta non si ritiene condivisibile nella misura in cui il PSIM ha definito al contempo il perimetro del territorio urbanizzato e il territorio rurale. Il PO è stato redatto in coerenza alla disciplina del PSIM e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio: pertanto la disciplina di cui all'art. 4, c. 7 della LR 65/2014, esclude in generale la previsione di nuova edificazione a destinazione residenziale in territorio rurale. Nondimeno le previsioni di ristrutturazione urbanistica in territorio rurale, in coerenza all'art. 74, c. 8 della LR 65/2014 devono essere sottoposte alla conferenza di co-pianificazione di cui all'art. 25 della richiamata legge, la cui convocazione comporterebbe una variante contestuale del PSIM: ciò non risulta negli indirizzi attuali delle amministrazioni dei comuni dell'unione e neppure compreso nelle strategie del PO.

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 41

numero di protocollo: **8454**

data di registrazione: **19/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Società I Castagni s.r.l.

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Località Tassaia	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	118	60-71-136-137-141-142	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Si rimanda all'osservazione n. 40 di cui al numero di protocollo: 8454, data di registrazione: 19/04/2023.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Si rimanda all'osservazione n. 40 di cui al numero di protocollo: 8454, data di registrazione: 19/04/2023.

OSSERVAZIONE POC – 42

numero di protocollo: **8473**

data di registrazione: **19/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	Omissis

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	74	334	500-501-502-503-504

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante è il legale rappresentante della Ditta GIEFFE 83 nell'area individuata dal POC come RIQ02 "Le Fornaci" e chiede la modifica dell'art.90 Aree di riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali aggiungendo la frase *"in caso di ristrutturazione di singole unità immobiliari, con cambio di destinazione d'uso verso il residenziale di unità immobiliari non utilizzate, oltre agli oneri di urbanizzazione previsti dalla normativa regionale vigente i proprietari si dovranno impegnare, tramite apposita convenzione, a realizzare direttamente a propria cura e spese interventi di riqualificazione da concordare con il comune previa presentazione di un progetto"*.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Non si ritiene meritevole di accoglimento la proposta dell'osservante circa l'inserimento della frase, perché all'interno dell'area RIQ02 "Le Fornaci" il PO riconosce tutti i morfotipi insediativi "TPS.2 Morfotipo a piattaforme produttive – commerciali- direzionali" normati all'art. 42 delle NTA, al cui comma 3 viene specificato che non è ammesso il cambio d'uso in residenziale, pertanto cade il presupposto della richiesta.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 43

numero di protocollo: **8479**

data di registrazione: **19/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	84	33	1-2-3

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede che un edificio rurale ad uso abitativo non più utilizzato da anni possa essere demolito e realizzato a pari volumetria in posizione arretrata rispetto al ciglio a causa di esigenze geologiche e di stabilità del terreno (allega relazione geologica), come già presentato con un contributo al POC in data 11/05/2022 prot.10890.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

A seguito di approfondimento sullo stato di conservazione degli edifici e sul valore dei medesimi, si ritiene condivisibile l'osservazione in relazione al degrado manifestato. Si ritiene, pertanto, accoglibile l'osservazione, nella misura in cui si propone la correzione della scheda n. A_0603 per

la quale si propone la modifica di classificazione da 2 a R (rudere) e la sostituzione delle foto con quanto condiviso dall'osservante. Pertanto, si ritiene di proporre la modifica dell'elaborato QC02 – Schedatura del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale.

L'osservazione è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 44

numero di protocollo: **8484**

data di registrazione: **19/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): Disciplina aree di trasformazione

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	59	522	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante, proprietaria di un terreno in territorio urbanizzato nella frazione di Ronta confinante con la propria abitazione monofamiliare, e classificato dal POC come morfotipo TR4, chiede la possibilità di realizzare un edificio bifamiliare per civile abitazione, di superficie edificata pari a circa 200 mq, da destinare al proprio nucleo familiare.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Si ricorda che il Piano Operativo persegue il contenimento del consumo di suolo, in coerenza alla LR 65/2014, e che il terreno oggetto di osservazione nella frazione di Ronta è stato riconosciuto come facente parte del tessuto TR4, ovvero una urbanizzazione contemporanea di edilizia

pianificata, derivante da un progetto unitario secondo un disegno omogeneo. Pertanto, l'osservazione non si ritiene accoglibile nella misura in cui si ritiene incoerente con il perseguimento degli obiettivi di cui all'art. 37, c. 2 delle Norme tecniche di attuazione.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 45

numero di protocollo: **8475**

data di registrazione: **20/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	84-86		

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Il tecnico incaricato dalla proprietà, in merito all'area di trasformazione P-22 Borgo San Lorenzo – Villa Martini sostiene che la scheda sia fortemente squilibrata tra oneri e capacità edificatoria, rendendone impossibile la sua realizzazione. Chiede pertanto:

1. di aumentare la previsione residenziale da 2.160 a 5.000 mq di SE;
2. di delimitare l'area alle sole aree di proprietà dei richiedenti;
3. di escludere dal perimetro dell'area di trasformazione la porzione a nord di via Caiani, mantenendone tuttavia la cessione gratuita al comune;
4. di prevedere la cessione gratuita di tutte le aree previste come standard e di realizzare le sole opere di urbanizzazione primarie a scorporo.

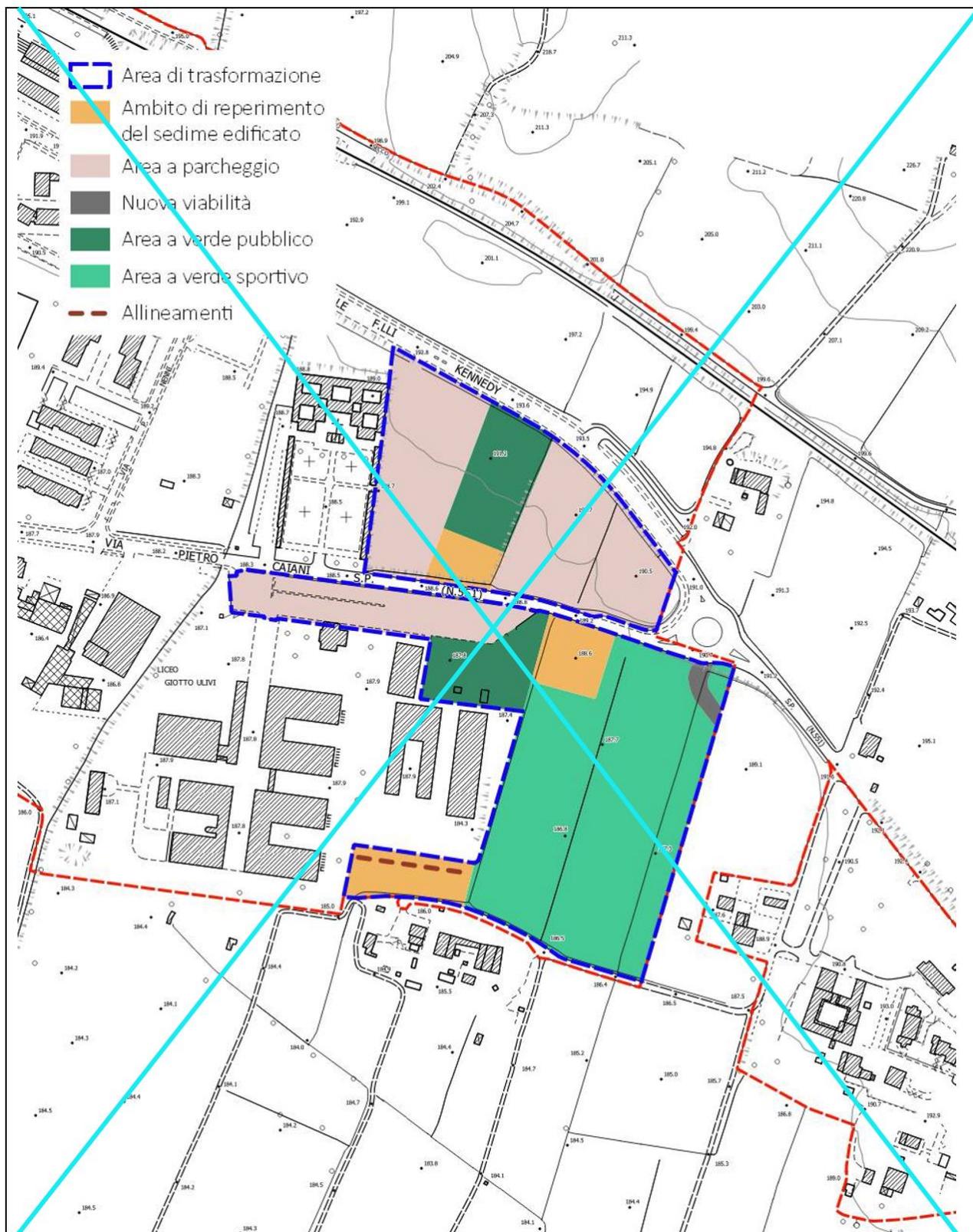
Allegano una proposta progettuale.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il primo punto dell'osservazione si ritiene parzialmente accoglibile nella misura in cui, anche in relazione agli studi in corso per il nuovo PGRA da parte dell'Ente competente, si propone la modifica della scheda di trasformazione P_22 con uno spostamento delle aree a previsione residenziale e di conseguenza delle aree a destinazione sportiva e di servizio. Si propone pertanto un incremento della capacità edificatoria della destinazione residenziale come di seguito riportato per le parti modificate.

In merito ai punti 2, 3 e 4 dell'osservazione non si ritengono meritevoli di accoglimento nella misura in cui in seguito agli studi e approfondimenti tecnici condotti, la disciplina e i limiti introdotti nella scheda di trasformazione risultano coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore.

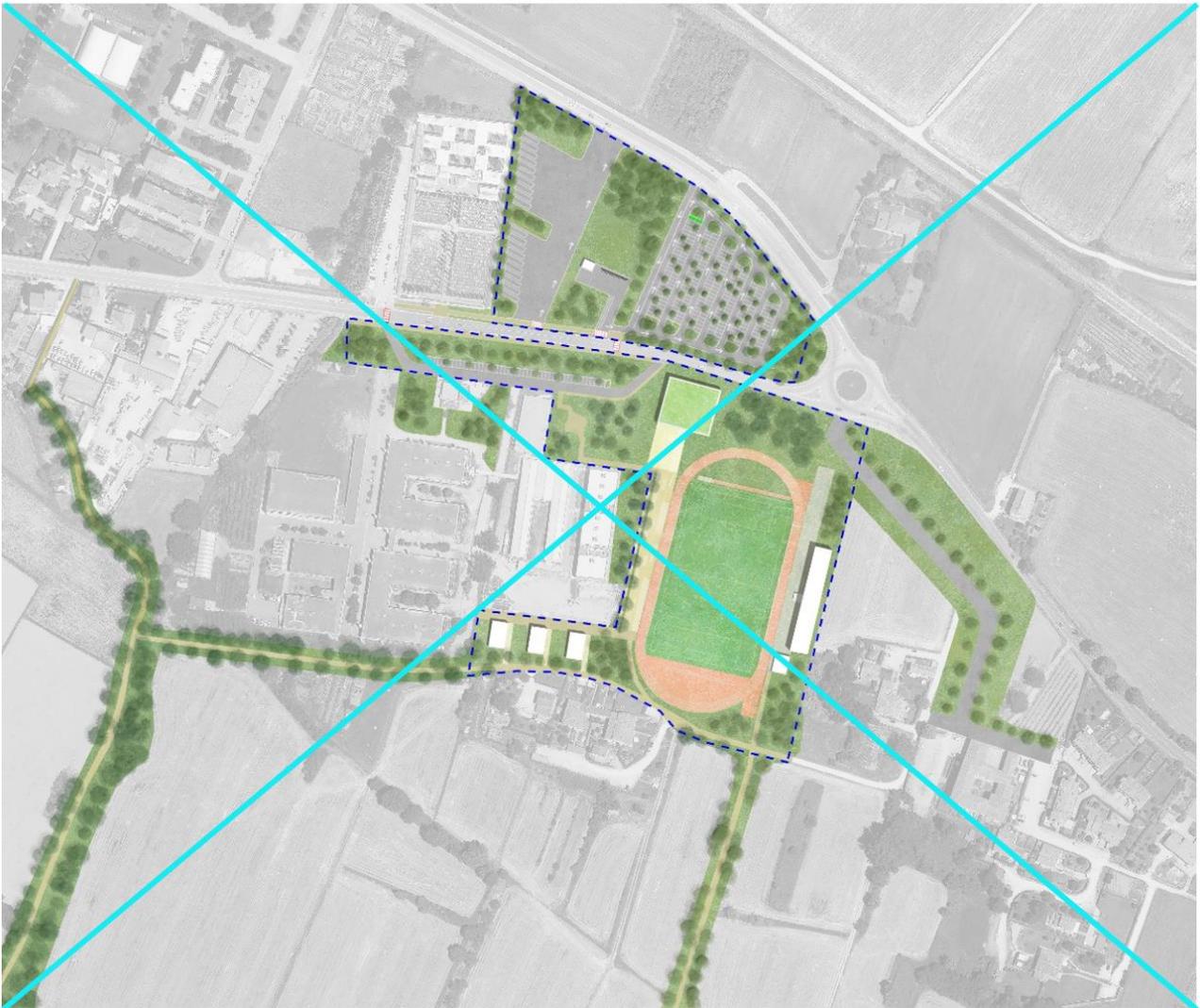
DESCRIZIONE DEL CONTESTO	<p>L'ambito si colloca a est del capoluogo di Borgo San Lorenzo, lungo la strada di accesso alla città, via Caiani, a stretto contatto con il plesso scolastico degli istituti superiori Chino Chini e Giotto Ulivi.</p> <p>L'area rappresenta la porta di ingresso est dove sostano gli autobus a servizio degli spostamenti degli studenti provenienti da tutta l'area mugellana, ma che ad oggi ha una dotazione di standard a parcheggio sottodimensionata.</p>
	
FINALITA'	<p>L'intervento punta ad implementare la dotazione di impianti sportivi del comune di Borgo san Lorenzo, realizzando un nuovo impianto di atletica anche a servizio dell'adiacente polo scolastico che risponda alle esigenze di sport all'aperto per gli alunni dei diversi istituti scolastici. Sarà quindi favorita l'attività professionale e di avviamento allo sport per i ragazzi oltre che sostenere l'associazionismo sportivo e promuovere le diverse discipline. Il nuovo impianto sarà idoneo allo svolgimento di gare a livello regionale e nazionale, capace quindi di attrarre grandi eventi sportivi nazionali, percorso che può rinnovare e dare slancio al mondo dello sport della città. <u>Inoltre</u> sarà potenziato il servizio di sosta prevedendo una grande area a parcheggio a nord di via Caiani adiacente al cimitero, suddivisa in parcheggio dedicato alla sosta autobus e parcheggio per autovetture e area bike service.</p>
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>Standard urbanistici con volumi di servizio (realizzazione della pista di atletica regolamentare ad 8 corsie e della tribuna coperta <i>(come previsto le linee guida FIDAL per eventi a livello nazionale)</i> e locali spogliatoi), oltre una quota di residenziale.</p>
DATI URBANISTICI	
Superficie territoriale	24.627 mq a nord di via Caiani e 43.185 mq la porzione a sud, per un totale di circa 67.800 mq
Superficie fondiaria	6.753 mq circa
Superficie a cessione	1.512 mq
DIMENSIONAMENTO	
Indice territoriale	0,20 limitatamente all'area a destinazione residenziale
Abitanti equivalenti insediabili	63 88
Superficie edificabile (S.E.)	2.160 3.000 (volumi residenziali) + volumi di servizio all'attività sportiva (1.500 mq per spogliatoi, servizi, punto ristoro)
Altezza massima alla gronda	Fino ad un massimo di 4 piani





Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:4.000)

SIMULAZIONE DI UN POTENZIALE INTERVENTO AI FINI DI UNA VERIFICA PAESAGGISTICA





L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
		X	

OSSERVAZIONE POC – 46

numero di protocollo: **8519**

data di registrazione: **20/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): Nuova area di trasformazione

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	65	211	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede di rendere edificabile a fini residenziali una porzione di terreno di proprietà nella frazione di Panicaglia individuate dal Piano Operativo interne al perimetro di territorio urbanizzato ma come area "verde di connessione ambientale".

L'osservante ricorda che detta area nel previgente Regolamento Urbanistico era edificabile ma mai attuata: chiede la possibilità di realizzare un quantitativo di superficie edificabile simile a quello previsto per la scheda di piano situata un po' più a nord "P_08" e quindi mq 1.400.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il Piano Strutturale Intercomunale del Mugello ha individuato la perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014 in coerenza a quanto disposto dalla medesima ai fini della definizione dello statuto del territorio all'art. 92. Pertanto, il PSIM ha definito al contempo il perimetro del territorio urbanizzato e il territorio rurale nelle tavole STA.07 e agli artt. 18 e 19 dell'elaborato DIS01 – Disciplina del territorio. Il PO è stato redatto in coerenza alla disciplina del PSIM e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio.

Nel caso di specie le aree perimetrare e classificate come *“Verde di connessione ambientale”* erano disciplinate dal comma 4 dell'art. 18 del PSIM e in particolare all'art. 58 - U.T.O.E. 3 – Valle della Sieve, c. 8 se ne specificavano le strategie:

“Bo_03. L'areale contrassegnato con apposito simbolo grafico individua la porzione a ovest del tracciato stradale di progetto in direzione nord sud necessario in alternativa al tratto interessato da movimento franoso. In tale area il P.O. applica le disposizioni dell'art. 18, c.4 e 5 della Disciplina del PSIM al fine di costituire un'area verde ineditata in continuità con il giardino della villa esistente.”

Pertanto, restano fermi i limiti della pianificazione operativa rispetto alla disciplina già introdotta dal PSIM e l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 47

numero di protocollo: **8538**

data di registrazione: **20/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): Disciplina aree di trasformazione

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	87	354 (porzione) e 396	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante, proprietario di un terreno in territorio urbanizzato nella frazione di Rabatta e classificato dal POC come morfotipo TR4, chiede che gli venga riconosciuta la redazione di una nuova scheda di trasformazione con la possibilità di realizzare un edificio per civile abitazione, di superficie edificata pari a circa 400 mq sviluppato su due piani, con un Permesso di Costruire convenzionato, cedendo un'area di 60 mq e anche il 30% da destinare ad ERS.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Si ricorda che il Piano Operativo persegue il contenimento del consumo di suolo, in coerenza alla LR 65/2014, e che il terreno oggetto di osservazione nella frazione di Rabatta è stato riconosciuto

come facente parte del tessuto TR4, ovvero una urbanizzazione contemporanea di edilizia pianificata, derivante da un progetto unitario secondo un disegno omogeneo. Pertanto, l'osservazione non si ritiene accoglibile nella misura in cui si ritiene incoerente con il perseguimento degli obiettivi di cui all'art. 37, c. 2 delle Norme tecniche di attuazione.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 48

numero di protocollo: **8540**

data di registrazione: **20/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	54	20	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede la modifica dell'art.44 delle NTA del POC adottato circa le *aree verdi di connessione ambientale* per permettere la possibilità di installare e/o realizzare una struttura privata ad uso rimessaggio/ricovero attrezzature necessarie per il mantenimento e cura del verde privato.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento nella misura in cui il PO adottato individua la disciplina del verde di connessione ambientale a margine del perimetro del territorio urbanizzato in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014. Pertanto, la

disciplina dell'area risulta coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 49

numero di protocollo: **8545**

data di registrazione: **20/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): Disciplina aree di trasformazione

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	77	528 e 535	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante, proprietario di un terreno adiacente alla lottizzazione "la collinetta" in località Soterna, estremamente in vista per tutti i veicoli in ingresso nella città di Borgo San Lorenzo e identificato dal POC come ambito periurbano - territorio rurale, chiede la possibilità di cambio di destinazione d'uso da territorio rurale ambito periurbano in morfotipo insediativo TPS2, con la possibilità di costruire edifici commerciali per mostra-esposizione-vendita-magazzino/deposito di arredi urbani, florovivaismo, esposizione e vendita prodotti.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il Piano Strutturale Intercomunale del Mugello ha individuato la perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014 in coerenza a quanto disposto dalla medesima ai fini della definizione dello statuto del territorio all'art. 92. Pertanto, il PSIM ha definito al contempo il perimetro del territorio urbanizzato e il territorio rurale nelle tavole STA.07 e agli artt. 18 e 19 dell'elaborato DIS01 – Disciplina del territorio. Il PO è stato redatto in coerenza alla disciplina del PSIM e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio. Pertanto, in relazione alla richiesta di riconoscimento del morfotipo insediativo TPS2, restano fermi i limiti della pianificazione operativa rispetto alla disciplina già introdotta dal PSIM e l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

Differentemente, l'individuazione di nuove aree di trasformazione nel territorio rurale necessiterebbe la convocazione di una nuova conferenza di co-pianificazione (art.25 l.r. 65/2014) con una contestuale variante al PSIM: ciò non risulta negli indirizzi attuali delle amministrazioni dei comuni dell'unione del Mugello e neppure compreso nelle strategie del POC.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 50

numero di protocollo: **8546**

data di registrazione: **20/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede che il terreno di proprietà, posto in territorio urbanizzato in località Villa Martini e classificato dal POC come "verde di connessione ambientale", sia reso edificabile, ai fini residenziali e secondo i parametri urbanistico/edilizi che il POC ha adottato per le altre aree di trasformazione a carattere residenziale. L'osservante propone altresì alcune opere pubbliche da cedere e/o realizzare nell'ottica dell'accoglimento della sua richiesta e le proposte sono:

- cessione delle fasce di terreno confinanti laterali al progetto della nuova viabilità prevista dal POC;
- realizzazione di pensilina per fermata Bus sulla strada SP.551 "traversa del Mugello" e marciapiede fino alla strada attuale. (attualmente assente e senza marciapiede);
- rimozione di tutte le ceppe dei tigli abbattuti e la piantumazione di altre specie meno invasive a crescita lenta che non richiedono interventi di manutenzione nel tempo, rispettando anche la scelta di specie arboree di estrema bellezza (es. Lagerstroemia, Prunus Pissardi, Cercis

Siliquastrum ecc.), il tutto compresa la manutenzione di tale specie per i primi anni di vita in modo da portarle ad una crescita regolare nel tempo.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento nella misura in cui il PO adottato individua la disciplina del verde di connessione ambientale a margine del perimetro del territorio urbanizzato in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014. Nondimeno il progetto della nuova infrastrutturazione dell'area è già in corso, pertanto, la disciplina dell'area risulta coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 51

numero di protocollo: **8548**

data di registrazione: **20/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante propone l'introduzione di un ulteriore punto dell'art.117 comma 5 delle NTA del POC prevedendo la possibilità di realizzare impianti fotovoltaici a terra fino a 60 kW, destinati all'autoconsumo o alla condivisione nell'ambito di una comunità energetica rinnovabile, indipendentemente da quanto scritto nella norma "aree degradate o comunque non idonee ad altri usi". Tale modifica consentirebbe una maggiore flessibilità nella realizzazione di impianti fotovoltaici, promuovendo l'adozione di fonti energetiche rinnovabili e contribuendo alla riduzione delle emissioni di gas serra.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In merito alla realizzazione di impianti fotovoltaici a terra nel territorio rurale, sulla base delle recenti modifiche introdotte in tema di semplificazioni dalla Normativa nazionale (D.L. 17/2022) e successivamente recepita a livello regionale, si sono effettivamente ampliate le opportunità in deroga al precedente dettato normativo. Pertanto, al fine di valutare la fattibilità di simili installazioni fuori dal territorio urbanizzato si rimanda alla consultazione della normativa nazionale e regionale di settore. Alla luce di tali modifiche normative si propone di modificare l'art.117, comma 5, lettera c), delle Norme Tecniche di Attuazione, nel modo seguente:

Art. 117. Sostenibilità edilizia e risparmio energetico

[...]

5. Tutti gli interventi necessari per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili sono subordinati ai relativi atti di assenso, autorizzazioni o nulla osta, quali autorizzazioni ambientali, paesaggistiche, di tutela del patrimonio storico-artistico, della salute o della incolumità, obbligatorie ai sensi delle normative di settore. In tal senso sono ammessi su tutto il territorio comunale i seguenti impianti, con le possibili limitazioni imposte da vincoli e/o direttive vigenti:

[...]

c) ad eccezione del territorio urbanizzato, possono essere realizzati impianti fotovoltaici a terra, nel rispetto delle restrizioni localizzative imposte dal P.A.E.R. **(aree idonee / non idonee), esclusivamente nell'ambito di aree degradate o comunque non idonee ad altri usi, privilegiando quelle soluzioni che non introducano compromissione ed in ragione di quanto richiamato nelle successive modifiche normative introdotte in materia di semplificazione. Tali interventi non dovranno comunque compromettere** delle funzioni ecosistemiche dei suoli. Tali soluzioni dovranno essere subordinate ad una preliminare verifica da parte di tecnici abilitati atta a dimostrare i suddetti requisiti.

L'osservazione è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
	X		

OSSERVAZIONE POC – 52

numero di protocollo: **8549**

data di registrazione: **20/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	Omissis

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	91-92	218-231	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede il cambio di classe da 2 a 3 degli edifici di sua proprietà schedati A_0832 per permettere la loro demolizione e ricostruzione traslata ma all'interno dell'area di pertinenza, il tutto a beneficio della viabilità esistente che potrebbe così essere ampliata, aumentando la sicurezza stradale di questo tratto.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il PO adottato individua la specifica normativa di cui alla scheda dell'edificio in oggetto n. A_0832 e di cui alla disciplina del patrimonio edilizio esistente in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità

dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e limiti introdotti risulta pertanto coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore. Nondimeno si ritiene che l'intervento proposto dall'osservante sia perseguibile, anche, attraverso altri strumenti della pianificazione urbanistica. Non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 53

numero di protocollo: **8560**

data di registrazione: **20/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): Disciplina aree di trasformazione

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	51	668 porzione	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede di rendere edificabile a fini residenziali una porzione di terreno di proprietà nella frazione di Luco di Mugello individuata dal Piano Operativo in parte interna al perimetro di territorio urbanizzato (come morfotipo urbano TS1) e in parte in territorio rurale. Il richiedente vorrebbe poter edificare – per esigenze familiari - un edificio bifamiliare di circa 250 mq di SE e comunque similare a quelli adiacenti nella frazione.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Si ricorda che il Piano Operativo persegue il contenimento del consumo di suolo, in coerenza alla LR 65/2014, e che il terreno oggetto di osservazione nella frazione di Luco è stato riconosciuto come

facente parte del tessuto TS1, ovvero una urbanizzazione storica compatta, per il quale si prevedono al massimo interventi pertinenziali finalizzati al riordino e alla riqualificazione di tali ambiti urbani nonché alla sostituzione di manufatti impropri. Pertanto, l'osservazione non si ritiene accoglibile nella misura in cui si ritiene incoerente con il perseguimento degli obiettivi di cui all'art. 34, c. 2 delle Norme tecniche di attuazione.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 54

numero di protocollo: **5862**

data di registrazione: **20/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): Disciplina aree di trasformazione

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Il privato cittadino, in quanto proprietario del terreno di cui al Foglio 78, particelle 72-210-323-416-576, osserva come nel Piano Operativo adottato è prevista la destinazione a "Verde di connessione ambientale" dello specifico terreno. Viene richiesta il cambio di destinazione d'uso a "AC area per attrezzature di interesse collettivo". La richiesta nasce dalla possibilità di realizzare nell'area un sistema di accumulo elettrochimico che permetterà di immagazzinare l'energia prodotta da fonti rinnovabili e di rilasciarla alla rete elettrica durante i picchi di domanda, contribuendo così alla stabilizzazione della rete e alla riduzione delle emissioni di gas serra.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Le aree verdi di connessione ambientale, disciplinate dall'art.44 delle Norme Tecniche di Attuazione, costituiscono elementi verdi che per la loro eterogeneità e localizzazione nel tessuto urbano concorrono alla qualificazione ambientale e paesaggistica degli insediamenti; non solo, rappresentano inoltre importanti elementi di connessione tra il tessuto rurale e quello urbano.

Nello specifico caso delle aree menzionate dall'osservante, si ritiene che tali porzioni di territorio rappresentino un importante elemento sia di discontinuità del tessuto urbano fortemente antropizzato, sia di connessione con il limitrofo contesto rurale nonché il limitrofo ecosistema del Fiume Sieve, pertanto, la proposta dell'osservante non appare coerente con il perseguimento degli obiettivi dell'art. 44 richiamato.

Ciò premesso, tenendo conto che tali aree individuate dal Piano Operativo comunale sono coerenti a quanto disciplinato dal P.S.I.M., l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 55

numero di protocollo: **8564**data di registrazione: **20/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): Edificabilità di un'area a Panicaglia

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	65	228	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

La società *Omissis* è proprietaria di un terreno acquistato come edificabile nel luglio del 2018 nella frazione di Panicaglia che nel precedente PRG costituiva porzione della scheda 62C con potenzialità edificatoria di 1.500 mq e nel previgente RUC invece costituiva porzione del comparto edificatorio PL25 con una previsione di 1.800 mq. La previsione non ha mai trovato attuazione, secondo l'osservante, perché erano coinvolti troppi proprietari.

Chiede pertanto che il terreno sia reso edificabile senza il coinvolgimento di terreni di altrà proprietà per poter realizzare una villetta monofamiliare di 150 mq di un solo piano fuori terra.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il Piano Strutturale Intercomunale del Mugello ha individuato la perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014 in coerenza a quanto disposto dalla medesima ai fini della definizione dello statuto del territorio all'art. 92. Pertanto, il PSIM ha definito al contempo il perimetro del territorio urbanizzato e il territorio rurale nelle tavole STA.07 e agli artt. 18 e 19 dell'elaborato DIS01 – Disciplina del territorio. Il PO è stato redatto in coerenza alla disciplina del PSIM e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio.

Nel caso di specie le aree perimetrare e classificate come *“Verde di connessione ambientale”* erano disciplinate dal comma 4 dell'art. 18 del PSIM e in particolare all'art. 58 - U.T.O.E. 3 – Valle della Sieve, c. 8 se ne specificavano le strategie:

“Bo_03. L'areale contrassegnato con apposito simbolo grafico individua la porzione a ovest del tracciato stradale di progetto in direzione nord sud necessario in alternativa al tratto interessato da movimento franoso. In tale area il P.O. applica le disposizioni dell'art. 18, c.4 e 5 della Disciplina del PSIM al fine di costituire un'area verde ineditificata in continuità con il giardino della villa esistente.”

Pertanto, restano fermi i limiti della pianificazione operativa rispetto alla disciplina già introdotta dal PSIM e l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

CONTRIBUTO POC – 56

numero di protocollo: **8565**

data di registrazione: **20/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DEL CONTRIBUTO

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): Edificabilità di un'area a Panicaglia

OGGETTO PUNTUALE DEL CONTRIBUTO

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	65	222-287-301	

SINTESI DEL CONTRIBUTO

La società *Omissis* è proprietaria di un terreno acquistato come edificabile nel giugno del 2020 nella frazione di Panicaglia che nel precedente PRG costituiva porzione della scheda 62C con potenzialità edificatoria di 1.500 mq e nel previgente RUC invece costituiva porzione del comparto edificatorio PL25 con una previsione di 1.800 mq. La previsione non ha mai trovato attuazione, secondo l'osservante, perché erano coinvolti troppi proprietari.

Chiede pertanto che il terreno sia reso edificabile senza il coinvolgimento di terreni di altra proprietà per poter realizzare villette monofamiliari e/o bifamiliari di un solo piano fuori terra per complessivi 900 mq.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il Piano Strutturale Intercomunale del Mugello ha individuato la perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014 in coerenza a quanto disposto dalla medesima ai fini della definizione dello statuto del territorio all'art. 92. Pertanto, il PSIM ha definito al contempo il perimetro del territorio urbanizzato e il territorio rurale nelle tavole STA.07 e agli artt. 18 e 19 dell'elaborato DIS01 – Disciplina del territorio. Il PO è stato redatto in coerenza alla disciplina del PSIM e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio.

Nel caso di specie le aree perimetrate e classificate come “Verde di connessione ambientale” erano disciplinate dal comma 4 dell'art. 18 del PSIM e in particolare all'art. 58 - U.T.O.E. 3 – Valle della Sieve, c. 8 se ne specificavano le strategie:

“Bo_03. L'areale contrassegnato con apposito simbolo grafico individua la porzione a ovest del tracciato stradale di progetto in direzione nord sud necessario in alternativa al tratto interessato da movimento franoso. In tale area il P.O. applica le disposizioni dell'art. 18, c.4 e 5 della Disciplina del PSIM al fine di costituire un'area verde inedificata in continuità con il giardino della villa esistente.”

Pertanto, restano fermi i limiti della pianificazione operativa rispetto alla disciplina già introdotta dal PSIM e l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 57

numero di protocollo: **8572**

data di registrazione: **20/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	117	29,36,56	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante è proprietario di un compendio immobiliare in loc. "La Morella" ed in parte in loc. San Cresci presso la ex chiesina "Madonna della Febbre" composto da alcuni fabbricati rurali in stato di abbandono e da terreni agricoli, il tutto dato in locazione all'azienda agricola Romignano di Sguanci Jennifer che ha deciso di indirizzare la propria attività verso il settore agriturismo/agricampeggio. I terreni ricadono però nell'ambito delle "aree fragili del territorio aperto" (art.11 del PTCP e art.82 delle NTA del POC adottato) per cui *"in dette aree non è consentito l'attività di agricampeggio e agrisosta per camper"*. Si chiede:

1. di rivalutare l'inserimento dell'area oggetto di osservazione nell'ambito delle "aree fragili del territorio aperto";
2. permettere le attività di agricampeggio ed agrisosta per camper all'art.82;
3. eliminare la previsione di cui al terzo comma dell'art.82, nella parte in cui ammette nuove costruzioni rurali esclusivamente "in adiacenza di nuclei rurali, o preesistenze edilizie".

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

1. In relazione al presente punto dell'osservazione pervenuta si ricorda che il PO ha individuato negli elaborati QC.06.1, QC.06.2, e QC.06.3 – *Beni culturali e paesaggistici in scala 1:10.000*, le **aree fragili del territorio aperto** e le ha disciplinate all'art. 82 dell'elaborato DIS04 – Norme Tecniche di Attuazione in conformità all'art. 54 del P.S.I.M., che ha recepito l'art. 11 del P.T.C.P.. In tal senso appare incongrua la richiesta di ammettere la possibilità di rivalutare l'inserimento dell'area oggetto di osservazione nell'ambito delle "aree fragili del territorio aperto" in quanto discendenti dalla normativa urbanistica sovraordinata. Pertanto, si ritiene non accoglibile il presente punto dell'osservazione nella misura in cui il PO individua la disciplina del territorio in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014 e alle discipline sovraordinate: la relativa disciplina, e limiti introdotti, risulta pertanto coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore.
2. In relazione al presente punto dell'osservazione si ritiene accoglibile nella misura in cui si propone la modifica dell'art. 82, c. 3 delle NTA come di seguito riportato:

Art. 82. Aree fragili del territorio aperto

[...]

3. Unicamente tramite approvazione di un programma aziendale sono ammesse nuove costruzioni rurali, comunque in adiacenza di nuclei rurali, o preesistenze edilizie, e con l'osservanza dei criteri di contestualizzazione morfologica. A tale scopo i relativi progetti dovranno essere corredati da dettagliate descrizione dei materiali, delle finiture, dei colori con cui saranno eseguite le costruzioni, fornendo inoltre rilievi grafici e fotografici dell'area d'intervento dai quali siano visibili le caratterizzazioni tipo-morfologiche degli edifici esistenti, le preesistenze arboree e le sistemazioni delle pertinenze. **In dette aree non è consentita l'attività di agricampeggio e agrisosta per camper.**
3. In relazione al presente punto dell'osservazione si ritiene accoglibile nella misura in cui si propone la modifica dell'art. 82, c. 3 delle NTA, in coerenza all'art. 54 della Disciplina del territorio del PSIM, come di seguito riportato:

Art. 82. Aree fragili del territorio aperto

[...]

3. Unicamente tramite approvazione di un programma aziendale sono ammesse nuove costruzioni rurali, **comunque preferibilmente** in adiacenza di nuclei rurali, o preesistenze edilizie, **a meno che il Piano Aziendale non dimostri la necessità di realizzazioni in altre localizzazioni**, e con l'osservanza dei criteri di contestualizzazione morfologica.

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
		X	

OSSERVAZIONE POC – 58

numero di protocollo: **8587**

data di registrazione: **20/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	Omissis

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	47	441	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Il tecnico incaricato dalla proprietà chiede che all'edificio del suo cliente, costruito nel 1972 nella frazione di Ronta, e riconosciuto dal POC come ricadente nel morfotipo urbano TS2 ma senza classe, venga invece attribuita la classe 3 di cui all'art.12 delle NTA.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In riferimento all'area oggetto di osservazione, il PO adottato è stato redatto in coerenza alla disciplina del PSIM e nel territorio urbanizzato attribuisce una classe solo agli edifici riconosciuti dal PSIM di valore, ovvero presenti già nel 1954 (fonte VOLO GAI) e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio, in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del

medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità paesaggistica e dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina del morfotipo riconosciuto e dei limiti introdotti risultano pertanto coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore e l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 59

numero di protocollo: **8588**

data di registrazione: **20/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	Omissis

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	78	385	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante è titolare di un impianto di distribuzione di carburante (AGIP) in fregio al viale Giovanni XXIII nel capoluogo che gestisce con una conduzione familiare. Contesta la decisione del POC di ridurre ad un unico senso di marcia il viale Giovanni XXIII perché comporterebbe una notevole riduzione dei suoi incassi portando alla sua inevitabile chiusura.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Si precisa che il Piano Operativo negli elaborati di disciplina non riporta la gestione dei flussi di traffico, e il Piano Strutturale Intercomunale, strumento di pianificazione con validità temporale

indeterminata e non prescrittivo dei suoli, individua solo il corridoio infrastrutturale come soluzione migliorativa all'ingresso ovest del capoluogo attraverso la conferenza di co-pianificazione. Pertanto, l'osservazione non si ritiene pertinente.

L'osservazione non è pertinente



OSSERVAZIONE POC – 60

numero di protocollo: **8589**

data di registrazione: **20/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): Richiesta area edificabile

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	57	514	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede di rendere edificabile a fini residenziali una porzione di terreno di proprietà nella frazione di Luco di Mugello individuata dal Piano Operativo interna al perimetro di territorio urbanizzato ma come area "verde di connessione ambientale". L'osservante ricorda che detta area nel previgente Regolamento Urbanistico era soggetta a Piano di Lottizzazione, mai attuato, come anche era terreno edificabile nel previgente PRG. L'area risulta già accessibile da via di Campagna e viene chiesta la realizzazione di mq 155 di superficie edificabile per uso familiare con intervento diretto.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

La previsione richiamata dall'osservante in ordine alla pianificazione previgente non ha trovato nel tempo concreta attuazione.

Si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento nella misura in cui il PO adottato individua la disciplina del verde di connessione ambientale a margine del perimetro del territorio urbanizzato in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e limiti introdotti risultano pertanto coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 61

numero di protocollo: **8590**

data di registrazione: **20/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): Richiesta area edificabile

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	57	539	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede di rendere edificabile a fini residenziali una porzione di terreno di proprietà nella frazione di Luco di Mugello individuata dal Piano Operativo interna al perimetro di territorio urbanizzato ma come area "verde di connessione ambientale". L'osservante ricorda che detta area nel previgente Regolamento Urbanistico era soggetta a Piano di Lottizzazione, mai attuato, come anche era terreno edificabile nel previgente PRG. L'area risulta già accessibile da via di Campagna e viene chiesta la realizzazione di mq 155 di superficie edificabile per uso famigliare con intervento diretto.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

La previsione richiamata dall'osservante in ordine alla pianificazione previgente non ha trovato nel tempo concreta attuazione.

Si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento nella misura in cui il PO adottato individua la disciplina del verde di connessione ambientale a margine del perimetro del territorio urbanizzato in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e limiti introdotti risultano pertanto coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 62

numero di protocollo: **8591**

data di registrazione: **20/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	Omissis

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	77	96	516

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante è residente nel capoluogo nei pressi del viale Giovanni XXIII e contesta la previsione del POC della nuova bretella parallela alla SP551 raccontata nell'area di trasformazione P_10. Viene infatti reputata inutile, troppo dispendiosa e comportante un sostanziale incremento dell'inquinamento della zona: suggerisce come alternativa l'adeguamento della viabilità esistente.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

La previsione della rotatoria in relazione ad una nuova bretella persegue un interesse pubblico per l'alleggerimento del traffico in entrata e in uscita dalla SP551, secondo studi condotti da specifiche professionalità, è la soluzione coerente alle morfologie dei suoli nonché agli studi idrogeomorfologici.

Pertanto, l'osservazione non si ritiene accoglibile nella misura in cui gli specifici studi di dettaglio sono demandati alla fase progettuale.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 63

numero di protocollo: **8592**

data di registrazione: **20/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): Richiesta di nuova edificazione residenziale in Territorio Rurale

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	96	368	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede la possibilità di edificare, a scopo residenziale, un terreno di sua proprietà, posto nella località Tirignana, identificato dal PSIM in territorio rurale, per poter realizzare un edificio di 250 mq con tipologia e finiture del tutto simili ai fabbricati limitrofi esistenti, oltre agli accorgimenti circa il risparmio energetico e sostenibilità ambientale, richiesti dalla normativa ad oggi esistente.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il Piano Strutturale Intercomunale del Mugello ha individuato la perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014 in coerenza a quanto disposto dalla medesima ai fini della definizione dello statuto del territorio all'art. 92. Pertanto, il PSIM ha definito al contempo il perimetro del territorio urbanizzato e il territorio rurale nelle tavole STA.07 e agli artt. 18 e 19

dell'elaborato DIS01 – Disciplina del territorio. Il PO è stato redatto in coerenza alla disciplina del PSIM e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio.

Nel caso di specie le aree perimetrare e classificate come “*Territorio rurale*” erano quindi già identificate dal PSIM: pertanto restano fermi i limiti (art.4 della LR 65/2014) della pianificazione operativa rispetto alla disciplina già introdotta dal PSIM e l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 64

numero di protocollo: **8593**

data di registrazione: **20/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): Disciplina aree di trasformazione

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	73	36	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede la possibilità di edificare, a scopo residenziale, un terreno di sua proprietà, posto nella località Le Pergole- Collina, inserito dal POC in territorio rurale, per poter realizzare un edificio di 150 mq e altezza massima di mt 7,50, in modo simile ai fabbricati limitrofi esistenti.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il Piano Strutturale Intercomunale del Mugello ha individuato la perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014 in coerenza a quanto disposto dalla medesima ai fini della definizione dello statuto del territorio all'art. 92. Pertanto, il PSIM ha definito al contempo il perimetro del territorio urbanizzato e il territorio rurale nelle tavole STA.07 e agli artt. 18 e 19

dell'elaborato DIS01 – Disciplina del territorio. Il PO è stato redatto in coerenza alla disciplina del PSIM e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio.

Nel caso di specie le aree perimetrare e classificate come “*Territorio rurale*” erano quindi già identificate dal PSIM: pertanto restano fermi i limiti (art.4 della LR 65/2014) della pianificazione operativa rispetto alla disciplina già introdotta dal PSIM e l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 65

numero di protocollo: **8594**

data di registrazione: **20/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	77	333-336-338	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante si pone contrario alla previsione della nuova rotatoria contenuta nell'area di trasformazione P_10 che insiste su un terreno di sua proprietà dove è in essere un piazzale di pertinenza degli immobili di sua proprietà. Tale rotatoria sottrarrebbe al piazzale circa 300 mq rendendo di fatto impossibile il suo utilizzo ai mezzi pesanti. L'osservante propone la traslazione della rotatoria al di fuori dei terreni di sua proprietà.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

La previsione della rotatoria in relazione ad una nuova bretella persegue un interesse pubblico per l'alleggerimento del traffico in entrata e in uscita dalla SP551, secondo studi condotti da specifiche

professionalità, è la soluzione coerente alle morfologie dei suoli nonché agli studi idrogeomorfologici. Pertanto, l'osservazione non si ritiene accoglibile nella misura in cui gli specifici studi di dettaglio sono demandati alla fase progettuale.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 66

numero di protocollo: **8604**

data di registrazione: **20/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T e F	73	703 e 704	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione consta di due punti.

1. Il tecnico incaricato dalla proprietà, l'azienda agricola "Fior di Sole" in località Le Pergole, chiede che nei terreni oggetto dell'osservazione, individuati dal PO adottato come territorio rurale- Nucleo Rurale, sia data la possibilità di edificare un edificio per l'attività dell'azienda, con magazzini seminterrati di 250-300 mq e un'abitazione di circa 150-200 mq, oltre all'accoglienza agrituristica.
2. Si sottolinea inoltre la presenza di un fabbricato precario, autorizzato con Atto Unico SUAP 189 del 29/10/2010 e PdC n.10/044 rilasciato in data 3/12/2010 e si chiede che venga classificato con classe 4.1 in modo da avere appunto la possibilità di ampliarlo e realizzare l'abitazione con magazzini interrati.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

1. In relazione al presente punto dell'osservazione si ritiene la proposta non accoglibile nella misura in cui le aziende agricole possono trasformare il territorio in coerenza alla disciplina di cui alla Parte 5 – Territorio rurale, Titolo 2 - Normativa delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo delle NTA del PO. In linea generale e per quanto riscontrato dalla proposta di progetto di cui alla documentazione trasmessa, la proposta non si ritiene condivisibile nella misura in cui il PSIM ha definito al contempo il perimetro del territorio urbanizzato e il territorio rurale. Il PO è stato redatto in coerenza alla disciplina del PSIM e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio: pertanto la disciplina di cui all'art. 4, c. 7 della LR 65/2014, esclude in generale la previsione di nuova edificazione a destinazione residenziale in territorio rurale.
2. Nel caso di specie, in relazione al presente punto, realizzato in forza di una pratica SUAP, ricade nelle aree perimetrate e classificate come "Territorio rurale" già identificate dal PSIM. Il PO ha ritenuto di non schedare gli annessi non correlati a immobili principali e con i quali sono evidenziabili rapporti di servizio, sussidiarietà ed altro, pertanto, restano fermi i limiti della pianificazione operativa rispetto alla disciplina già introdotta dal PSIM, la relativa disciplina e limiti introdotti dal PO risultano pertanto coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore e l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 67

numero di protocollo: **8625**

data di registrazione: **20/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): Nuova area di trasformazione

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	54	687, 569, 688, 689, 690, 691	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede di rendere edificabile a fini residenziali due porzioni di terreno di proprietà nella frazione di Ronta individuate dal Piano Operativo interne al perimetro di territorio urbanizzato ma la prima come area "verde di connessione ambientale" (l'osservante ricorda che detta area nel previgente Regolamento Urbanistico era edificabile (ID/20)) e la seconda rientra nel morfotipo TR6 (l'osservante ricorda che detta area nel previgente Regolamento Urbanistico era edificabile (ID/19)). Entrambe le previsioni non sono mai state attuate. L'osservante chiede la possibilità di realizzare mq 120 + 200 provenienti dalle pregresse previsioni, per un totale di 320 mq di superficie edificabile, con una altezza di 7,50 metri.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Le previsioni richiamate dall'osservante in ordine alla pianificazione previgente non hanno trovato nel tempo concreta attuazione.

Si ricorda che il Piano Operativo persegue il contenimento del consumo di suolo, in coerenza alla LR 65/2014, e che una delle aree oggetto di osservazione nella frazione di Ronta è stata riconosciuta come facente parte del tessuto TR6, ovvero una urbanizzazione a tipologie miste, per il quale si prevedono prioritariamente interventi di riorganizzazione e riqualificazione mirati alla definizione di un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una nuova identità e centralità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale. Pertanto, lo specifico punto dell'osservazione non si ritiene accoglibile nella misura in cui si ritiene incoerente con il perseguimento degli obiettivi di cui all'art. 39, c. 2 delle Norme tecniche di attuazione.

Inoltre, ed in riferimento all'altra area richiamata, si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento nella misura in cui il PO adottato individua la disciplina del verde di connessione ambientale a margine del perimetro del territorio urbanizzato in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e limiti introdotti risultano pertanto coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 68

numero di protocollo: **8626**

data di registrazione: **20/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	94	145 porz., 119 porz., 117, 218	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante scrive per conto di tutti i comproprietari del lotto che il PO adottato ha assoggettato all'area di trasformazione P_24 in località Sagginale: si chiede di modificare la viabilità pubblica di progetto da realizzare e cedere all'A.C. e si propone uno schema grafico del tratto da cedere all'A.C., del tratto da realizzare come viabilità pubblica e poi cederlo all'A.C. e del tratto da realizzare e conservare come viabilità di servizio privata.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento nella misura in cui il PO adottato definisce la nuova area di trasformazione corredata dalla viabilità di accesso a questa funzionale, pertanto, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014 la disciplina dell'area risulta coerente con le risultanze e con le necessità dell'Ente pianificatore.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 69

numero di protocollo: **8640**

data di registrazione: **20/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): Modifica perimetro TU per inserire area edificabile

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	94	303	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede, evidenziando la previsione edificabile dell'area in questione nel passato PRG, che l'area di sua proprietà, identificata dal PO adottato come territorio rurale nei pressi di Sagginale, venga inserita in territorio urbanizzato con capacità edificatoria. L'osservante vorrebbe realizzare un edificio residenziale di circa 300 mq e si rende disponibile a trattare la cessione di una quota di SE per l'edilizia residenziale sociale.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il Piano Strutturale Intercomunale del Mugello ha individuato la perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014 in coerenza a quanto disposto dalla medesima ai fini della definizione dello statuto del territorio all'art. 92.

Nel caso di specie le aree perimetrare e classificate come "*Territorio rurale*" erano quindi già identificate dal PSIM nella tavola STA.07: pertanto restano fermi i limiti (art.4 della LR 65/2014) della pianificazione operativa rispetto alla disciplina già introdotta dal PSIM e l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 70

numero di protocollo: **8641**

data di registrazione: **20/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): Disciplina aree di trasformazione

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	74	1696	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede, come sottolinea di aver già fatto venti anni fa con osservazione al RUC, con altra osservazione al PSI e con un contributo all'avvio del POC, che l'area di sua proprietà, identificata come territorio rurale, venga inserita in territorio urbanizzato con capacità edificatoria. L'osservante vorrebbe realizzare un edificio residenziale di circa 250 mq e si rende disponibile a trattare la cessione di aree di proprietà per la realizzazione di spazi e servizi di interesse pubblico.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il Piano Strutturale Intercomunale del Mugello ha individuato la perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014 in coerenza a quanto disposto dalla medesima ai

fini della definizione dello statuto del territorio all'art. 92. Pertanto, il PSIM ha definito al contempo il perimetro del territorio urbanizzato e il territorio rurale nelle tavole STA.07 e agli artt. 18 e 19 dell'elaborato DIS01 – Disciplina del territorio. Il PO è stato redatto in coerenza alla disciplina del PSIM e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio.

Nel caso di specie le aree perimetrare e classificate come "*Territorio rurale*" erano quindi già identificate dal PSIM: pertanto restano fermi i limiti (art.4 della LR 65/2014) della pianificazione operativa rispetto alla disciplina già introdotta dal PSIM e l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 71

numero di protocollo: **8642**

data di registrazione: **20/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	92	204	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Il tecnico incaricato dalla proprietà chiede che il POC classifichi l'annesso agricolo dell'edificio situato in territorio rurale e con scheda A_0794 a cui il POC adottato non attribuisce classe (NC), in una classe tale da poter permettere un ampliamento complessivo dell'annesso di 30 mq, in modo da poterlo recuperare e ristrutturare ad uso abitativo per il proprio nucleo familiare.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

A seguito di approfondimento in relazione alla documentazione trasmessa dall'osservante si ritiene accoglibile l'osservazione nella misura in cui si propone la modifica della scheda n. A_0794 con

l'attribuzione della Classe 3 - Edifici o complessi di modesto valore, neutri e/o compatibili rispetto al contesto. Pertanto, si ritiene accoglibile la proposta di scheda trasmessa dall'osservante.

L'osservazione è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 72

numero di protocollo: **8643**

data di registrazione: **20/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): Disciplina aree di trasformazione

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	74	1744 e 1777	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede che una porzione di terreno di sua proprietà, posto nella frazione di Collina, ed inserito in territorio rurale, venga inserito in territorio urbanizzato con possibilità edificatoria, per poter realizzare un edificio bifamiliare di 150 mq e altezza massima di mt 6,50 e rendendosi disponibile a tal riguardo a trattare la cessione di aree di proprietà per la realizzazione di spazi che possano agevolare la fruibilità della strada di Collina.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il Piano Strutturale Intercomunale del Mugello ha individuato la perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014 in coerenza a quanto disposto dalla medesima ai

fini della definizione dello statuto del territorio all'art. 92. Pertanto, il PSIM ha definito al contempo il perimetro del territorio urbanizzato e il territorio rurale nelle tavole STA.07 e agli artt. 18 e 19 dell'elaborato DIS01 – Disciplina del territorio. Il PO è stato redatto in coerenza alla disciplina del PSIM e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio.

Nel caso di specie le aree perimetrare e classificate come "*Territorio rurale*" erano quindi già identificate dal PSIM: pertanto restano fermi i limiti (art.4 della LR 65/2014) della pianificazione operativa rispetto alla disciplina già introdotta dal PSIM e l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 73

numero di protocollo: **8644**

data di registrazione: **20/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): Disciplina aree di trasformazione

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	74	80,102,232,395	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione è articolata in diversi punti:

1. si chiede che l'area di proprietà del richiedente venga ricompresa nell'ambito di riqualificazione "RIQ2" normato all'art.90 delle NTA del POC adottato;
2. si richiede la modifica dell'art.90 delle NTA per l'aggiunta tra le modalità di intervento di attuazione anche le singole istanze da attuarsi con progetto convenzionato.
3. Si richiede la riqualificazione dell'area di proprietà tramite la realizzazione di un Parco avventura con sentieri boschivi per escursioni in mountain bike o runner, una zona fitness con parco giochi, un'area pic-nic e un nuovo parcheggio, oltre a servizi e locale ricettivo.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il Piano Strutturale Intercomunale del Mugello ha individuato la perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014 in coerenza a quanto disposto dalla medesima ai fini della definizione dello statuto del territorio all'art. 92. Pertanto, il PSIM ha definito al contempo il perimetro del territorio urbanizzato e il territorio rurale nelle tavole STA.07 e agli artt. 18 e 19 dell'elaborato DIS01 – Disciplina del territorio. Il PO è stato redatto in coerenza alla disciplina del PSIM e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio. L'eventuale accoglimento della richiesta (rif. punto 3), pur condivisibile negli intenti, comporterebbe la convocazione di nuova conferenza di co-pianificazione (art.25 l.r. 65/2014) e comporterebbe una variante contestuale del PSIM: ciò non risulta negli indirizzi attuali delle amministrazioni dei comuni dell'unione e neppure compreso nelle strategie del POC.

Per quanto attiene il punto 2, ovvero le modalità di attuazione delle aree RIQ di riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali, si ricorda che il POC le ha individuate in coerenza alla verificata sussistenza delle condizioni di degrado previste per legge e le ha assoggettate a Programma complesso di Riqualificazione insediativa ai sensi dell'art.120 della L.R. 65/2014 proprio perché possano essere attivati processi di sviluppo sostenibile del territorio e/o per la riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali, anche in rapporto agli spazi pubblici e agli elementi ordinatori dello spazio pubblico.

Nel caso di specie le aree perimetrare e classificate come "*Territorio rurale*" erano quindi già identificate dal PSIM (rif. punto 1): pertanto restano fermi i limiti (art.4 della LR 65/2014) della pianificazione operativa rispetto alla disciplina già introdotta dal PSIM e l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 74

numero di protocollo: **8649**

data di registrazione: **20/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): Disciplina aree di trasformazione

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	117	29,36,56	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante è proprietario di un compendio immobiliare in loc. "La Morella" ed in parte in loc. San Cresci presso la ex chiesina "Madonna della Febbre" composto da alcuni fabbricati rurali in stato di abbandono e da terreni agricoli, il tutto dato in locazione all'azienda agricola Romignano di Sguanci Jennifer che ha deciso di indirizzare la propria attività verso il settore agriturismo/agricampeggio. I terreni ricadono però nell'ambito delle "aree fragili del territorio aperto" (art.11 del PTCP e art.82 delle NTA del POC adottato) per cui *"in dette aree non è consentito l'attività di agricampeggio e agrisosta per camper"*. Si chiede:

4. di rivalutare l'inserimento dell'area oggetto di osservazione nell'ambito delle "aree fragili del territorio aperto";
5. permettere le attività di agricampeggio ed agrisosta per camper all'art.82;
6. eliminare la previsione di cui al terzo comma dell'art.82, nella parte in cui ammette nuove costruzioni rurali esclusivamente "in adiacenza di nuclei rurali, o preesistenze edilizie".

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

4. In relazione al presente punto dell'osservazione pervenuta si ricorda che il PO ha individuato negli elaborati QC.06.1, QC.06.2, e QC.06.3 – *Beni culturali e paesaggistici in scala 1:10.000*, le **aree fragili del territorio aperto** e le ha disciplinate all'art. 82 dell'elaborato DIS04 – Norme Tecniche di Attuazione in conformità all'art. 54 del P.S.I.M., che ha recepito l'art. 11 del P.T.C.P.. In tal senso appare incongrua la richiesta di ammettere la possibilità di rivalutare l'inserimento dell'area oggetto di osservazione nell'ambito delle "aree fragili del territorio aperto" in quanto discendenti dalla normativa urbanistica sovraordinata. Pertanto, si ritiene non accoglibile il presente punto dell'osservazione nella misura in cui il PO individua la disciplina del territorio in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014 e alle discipline sovraordinate: la relativa disciplina, e limiti introdotti, risulta pertanto coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore.
5. In relazione al presente punto dell'osservazione si ritiene accoglibile nella misura in cui si propone la modifica dell'art. 82, c. 3 delle NTA come di seguito riportato:

Art. 82. Aree fragili del territorio aperto

[...]

3. Unicamente tramite approvazione di un programma aziendale sono ammesse nuove costruzioni rurali, comunque in adiacenza di nuclei rurali, o preesistenze edilizie, e con l'osservanza dei criteri di contestualizzazione morfologica. A tale scopo i relativi progetti dovranno essere corredati da dettagliate descrizione dei materiali, delle finiture, dei colori con cui saranno eseguite le costruzioni, fornendo inoltre rilievi grafici e fotografici dell'area d'intervento dai quali siano visibili le caratterizzazioni tipo-morfologiche degli edifici esistenti, le preesistenze arboree e le sistemazioni delle pertinenze. **In dette aree non è consentita l'attività di agricampeggio e agrisosta per camper.**

6. In relazione al presente punto dell'osservazione si ritiene accoglibile nella misura in cui si propone la modifica dell'art. 82, c. 3 delle NTA, in coerenza all'art. 54 della Disciplina del territorio del PSIM, come di seguito riportato:

Art. 82. Aree fragili del territorio aperto

[...]

3. Unicamente tramite approvazione di un programma aziendale sono ammesse nuove costruzioni rurali, **comunque preferibilmente** in adiacenza di nuclei rurali, o preesistenze edilizie, **a meno che il Piano Aziendale non dimostri la necessità di realizzazioni in altre localizzazioni**, e con l'osservanza dei criteri di contestualizzazione morfologica.

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
		X	

OSSERVAZIONE POC – 75

numero di protocollo: **8651**

data di registrazione: **20/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	<i>Omissis</i>

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	62	42	3-4-5

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante è proprietario di una casa colonica e di un fienile ed una capanna in località Le Pergole – Colline di Sopra che il POC adottato ha schedato con numero A_0470 e li ha ricompresi in classe 2 normati all'art.11 delle NTA.

Inoltre, il fienile e la capanna nella Carta della Pericolosità Geologica ricadono in zona G2pl mentre la casa colonica e la sua area di pertinenza ricadono in pericolosità geologica G2.

Visto le attuali pessime condizioni strutturali del fienile e della capanna, al fine di recuperare i volumi, chiede che possano essere demoliti e ricostruiti in diversa collocazione all'interno dell'area di pertinenza, e quindi passando dalla classe 2 alla classe 3 che ammette l'intervento edilizio di RR2.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

A seguito di approfondimento sullo stato di conservazione degli edifici e sul valore dei medesimi, si ritiene condivisibile l'osservazione in relazione al degrado manifestato. Si ritiene, pertanto, accoglibile l'osservazione, nella misura in cui si propone la correzione della scheda n. A_0470 per la quale si mantiene la classificazione del PO adottato (classe 2) per l'edificio principale mentre si propone la modifica di classificazione da 2 a 3 per gli annessi agricoli (A-fienile e B-capanna). Pertanto, si ritiene di proporre la modifica dell'elaborato QC02 – Schedatura del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale.

L'osservazione è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 76

numero di protocollo: **8652**

data di registrazione: **20/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	<i>Omissis</i>

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
	54	857-858-859	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante è proprietaria del terreno che il PO adottato assoggetta all'area di trasformazione P_04 dove si prevede una nuova edificazione per residenziale di 400 mq di cui 120 mq da destinare ad ERS. Si chiede di ridurre l'intervento residenziale a 200 mq per la costruzione di una sola unità da destinare al figlio e propone la cessione di un'area di 129 mq in prossimità della rotatoria posta più a sud (come previsto dal RU vigente) e di non dover cedere SE per ERS.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In relazione alla richiesta di integrazione degli studi da parte del Genio civile (numero di protocollo: 6403, data di registrazione: 23/03/2023) sono state operate modifiche alle schede ed agli elaborati

cartografici interessati; inoltre sono state realizzate nuove carte geomorfologiche di dettaglio, a scala 1:2000, per i centri urbani di Luco, Polcanto, Casaglia e Ronta. Pertanto, in relazione a ciò, la presente osservazione si ritiene accoglibile nella misura in cui si propone la modifica della scheda P_04 dell'elaborato DIS.03 come di seguito riportato, per le parti modificate.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO	L'area è localizzata nella frazione di Ronta in posizione baricentrica, in Via S. Donato. È attualmente un lotto libero in leggera pendenza adiacente ad un parcheggio pubblico di recente realizzazione.
	
FINALITA'	Definizione della forma urbana della frazione di Ronta mediante la realizzazione di un modesto intervento di sviluppo ad uso residenziale qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e collocato in corretta relazione <u>planoaltimetrica</u> con gli edifici contermini. Inoltre, andranno cedute aree a verde pubblico per innalzare la qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Residenziale
DATI URBANISTICI	
Superficie territoriale	2.034 mq
Superficie fondiaria	1.200 mq circa
Superficie a cessione	264 mq
DIMENSIONAMENTO	
Indice territoriale	0,20
Abitanti equivalenti insediabili	11 5
Superficie edificabile (S.E.)	400 mq 200 mq
Altezza massima alla gronda	Fino a due piani fuori terra
MODALITA' DI ATTUAZIONE	
Tipologia di intervento	Progetto Unitario Convenzionato Intervento diretto
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	La quota di standard dovuta (Standard: 24 mq/ab – 11x24=264 mq, è rappresentata dall'area a verde come definita nello schema grafico a seguire. È possibile monetizzare la quota di standard dovuta (Standard: 24 mq/ab – 5x24=120 mq), mentre sono da rispettare le dotazioni di parcheggi pertinenziali L. 122/89.
Edilizia residenziale sociale	Si prevede una quantità di edilizia residenziale sociale (ERS) pari a 120 mq, ovvero al 30% della S.E. residenziale (art. 95 delle N.T.A. del P.O.). Non prevista





SIMULAZIONE DI UN POTENZIALE INTERVENTO AI FINI DI UNA VERIFICA PAESAGGISTICA





L'osservazione è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 77

numero di protocollo: **8653**

data di registrazione: **20/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	<i>Omissis</i>

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	77	324	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante è proprietario di un edificio in parte produttivo e in parte residenziale (due abitazioni) sito nel capoluogo in via Padre Massimo da Porretta ed è individuato dal POC adottato come ricadente nel PA_18 (Piano attuativo convenzionato il 10/01/2001 con atto notarile rep.n. 1716) e nel morfotipo TPS.2, per il quale non è ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenziale. Chiede che l'edificio sia classificato in classe 3 normati dall'art.12 e che sia l'edificio che la sua pertinenza siano riconosciuti come morfotipo TR4, ammettendone il mutamento di destinazione d'uso.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il Piano Strutturale Intercomunale del Mugello ha individuato la perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014 in coerenza a quanto disposto dalla medesima ai fini della definizione dello statuto del territorio all'art. 92. In riferimento all'area oggetto di osservazione, il PO adottato è stato redatto in coerenza alla disciplina del PSIM e nel territorio urbanizzato attribuisce una classe solo agli edifici riconosciuti dal PSIM di valore, ovvero presenti già nel 1954 (fonte VOLO GAI) e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio, in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità paesaggistica e dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina del morfotipo riconosciuto e dei limiti introdotti risultano pertanto coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore e l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 78

numero di protocollo: **8654**

data di registrazione: **20/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	<i>Omissis</i>

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	77	325	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante è proprietario di un edificio in parte produttivo e in parte residenziale (due abitazioni) sito nel capoluogo in via Padre Massimo da Porretta ed è individuato dal POC adottato come ricadente nel PA_18 (Piano attuativo convenzionato il 10/01/2001 con atto notarile rep.n. 1716) e nel morfotipo TPS.2, per il quale non è ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenziale. Chiede che l'edificio sia classificato in classe 3 normati dall'art.12 e che sia l'edificio che la sua pertinenza siano riconosciuti come morfotipo TR4, ammettendone il mutamento di destinazione d'uso.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il Piano Strutturale Intercomunale del Mugello ha individuato la perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014 in coerenza a quanto disposto dalla medesima ai fini della definizione dello statuto del territorio all'art. 92. In riferimento all'area oggetto di osservazione, il PO adottato è stato redatto in coerenza alla disciplina del PSIM e nel territorio urbanizzato attribuisce una classe solo agli edifici riconosciuti dal PSIM di valore, ovvero presenti già nel 1954 (fonte VOLO GAI) e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio, in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità paesaggistica e dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina del morfotipo riconosciuto e dei limiti introdotti risultano pertanto coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore e l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 79

numero di protocollo: **8656**

data di registrazione: **20/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	<i>Omissis</i>

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	77	324-325	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione è fatta dai vicini di Tizzanelli (rif. oss. 77 e 78) per chiedere che sia concessa la possibilità (ai vicini) di cambio di destinazione d'uso in residenziale e più precisamente che:

- l'area di ubicazione dell'edificio di proprietà Tizzanelli venga classificato in classe 3 e ne sia ammesso il mutamento di destinazione d'uso;
- l'area, compresa quella di cui all'immobile e resedi di proprietà Tizzanelli, prospiciente la pubblica via Padre M. da Porretta e ricadente sino all'intersezione della retta est-ovest con quella nord-sud sia ricompresa nella zonizzazione eguale a quella adiacente a ovest – già indicata sub PA_6 – ovvero a sud-ovest e comunque in TR4.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il Piano Strutturale Intercomunale del Mugello ha individuato la perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014 in coerenza a quanto disposto dalla medesima ai fini della definizione dello statuto del territorio all'art. 92. In riferimento all'area oggetto di osservazione, il PO adottato è stato redatto in coerenza alla disciplina del PSIM e nel territorio urbanizzato attribuisce una classe solo agli edifici riconosciuti dal PSIM di valore, ovvero presenti già nel 1954 (fonte VOLO GAI) e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio, in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità paesaggistica e dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina del morfotipo riconosciuto e dei limiti introdotti risultano pertanto coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore e l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 80

numero di protocollo: **8667**

data di registrazione: **20/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	<i>Omissis</i>

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	65	105	1-2-3-4-5-6

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante è proprietario di un complesso edilizio in territorio rurale, in parte utilizzato come propria abitazione e recentemente ristrutturato (nel 2022) e in parte abbandonato e diruto. Il POC adottato riconosce tali edifici nella scheda A_0437 in classe 2.

Si chiede:

1. di correggere la scheda perché ha erroneamente confuso il corpo principale con l'annesso;
2. di cambiare la classe da 2 a 3.

Allega, a comprova dello stato degli edifici in parte crollati, sia delle foto dello stato dei luoghi che una relazione sulle condizioni statiche della porzione di fabbricato a firma di un ingegnere.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Visti i diversi punti in cui è strutturata l'osservazione, si ritiene di rispondere puntualmente come di seguito riportato:

1. effettuate le opportune verifiche di ufficio, si ritiene il presente punto dell'osservazione accoglibile nella misura in cui per il fabbricato riconosciuto come A_0437-Casa isolata su lotto di matrice rurale se ne propone il riconoscimento come B-annesso, per il fabbricato riconosciuto come B se ne propone la suddivisione in due corpi con le seguenti diciture A_0437-Casa isolata su lotto di matrice rurale (per la parte dell'edificio ristrutturato) e A-porzione diruta (per la parte di rudere), oltre ad incorporare l'ex volume A. Inoltre, si propone di integrare la scheda A_0437 con le foto di cui alla documentazione trasmessa dall'osservante;
2. effettuate le opportune verifiche di ufficio, si ritiene il presente punto dell'osservazione non accoglibile nella misura in cui in relazione alle classi si ritiene di proporre il mantenimento della classe 2 per gli edifici A_0437-Casa isolata su lotto di matrice rurale e B-annesso, mentre per l'edificio A-porzione diruta viene attribuita la classe R a cui si rimanda alla disciplina di cui all'art. 15. Ricostruzione di edifici diruti.

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 81

numero di protocollo: **8668**

data di registrazione: **20/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	<i>Omissis</i>

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	80	487,488,688,690,691,692, 693,776,816,867	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'area oggetto di osservazione si trova nel capoluogo lungo viale Giovanni XXIII ed è l'area precedentemente interessata dall'attività di commercio prodotti petroliferi. Gli osservanti, impegnandosi a concludere l'iter di caratterizzazione del sito e della sua bonifica, propongono una soluzione progettuale che coinvolge, e in parte modifica, la scheda di trasformazione P_13 del PO adottato. La richiesta degli osservanti è di edificazione a fini residenziali, anche se non viene specificata la quantità.

Il tecnico incaricato dai proprietari dell'area allega inoltre l'osservazione per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio apposto dal PO per la previsione dell'area di trasformazione P_13 sulla particella catastale n.816 del foglio 80.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In considerazione della mancanza delle conoscenze e di documentazione appropriata, atta ad esibire lo stato ambientale dell'area, pur riconoscendone la strategia proposta, si ritiene l'osservazione non accoglibile nella misura in cui non è possibile allo stato attuale valutarne la pianificazione.

L'amministrazione comunale si riserva, una volta presentato dagli aventi diritto, gli esiti del piano di caratterizzazione e del progetto di bonifica approvato, in ragione delle sue risultanze, a valutare positivamente, tramite apposita variante allo strumento urbanistico, una scheda di trasformazione che preveda capacità edificatoria e rigenerazione dell'intera area, in ragione della possibile destinazione d'uso così come risultante dagli esiti della certificazione di avvenuta bonifica.

Inoltre, considerato il maggiore approfondimento dovuto alle integrazioni degli studi sismici, in aree contermini, che hanno evidenziato problematiche di liquefazione dei terreni, si rimanda a necessari approfondimenti successivi.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 82

numero di protocollo: **8669**

data di registrazione: **20/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	80	816	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante non accoglie l'esproprio (per la realizzazione dell'area con destinazione "ambito di reperimento del sedime edificato" della scheda di trasformazione "P_13") ma propone quanto indicato in alcuni estratti cartografici allegati.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Premesso che la disciplina pianificatoria dell'area interessata dalla scheda di trasformazione P_13 è finalizzata al corretto assetto e sviluppo dell'ambito territoriale di riferimento, si ricordano le finalità, già esplicitate nella scheda contenuta nell'elaborato DIS03 – Disciplina delle aree di trasformazione: "La finalità di questo intervento è quella di creare un parcheggio pubblico a servizio del centro storico,

da poter raggiungere attraverso un prossimo collegamento pedonale della passerella già esistente sul torrente le Cale, che porti da via Guglielmo Marconi a via Fiume.”

Pertanto, vista la volontà della AC di realizzare il parcheggio pubblico, come evidente dagli elaborati del PO adottato, e in considerazione della mancanza delle conoscenze e di documentazione appropriata, atta ad esibire lo stato ambientale dell'area proposta dall'osservate, si ritiene l'osservazione non accoglibile nella misura in cui non è possibile allo stato attuale valutarne la pianificazione.

Inoltre, considerato il maggiore approfondimento dovuto alle integrazioni degli studi sismici, in aree contermini, che hanno evidenziato problematiche di liquefazione dei terreni, si rimanda a necessari approfondimenti successivi.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 83

numero di protocollo: **8516**

data di registrazione: **21/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: ONE WAY ENERGY - Massimo Berti - Legale rappresentante della Società, con sede a: Via Max Emiliani n.11, Faenza (RA)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): VAS

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Il legale rappresentate della Società One Energy osserva come l'attuale normativa nazionale in materia di approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili sia in profonda trasformazione. In tal senso la diffusione dell'autoproduzione elettrica residenziale viene troppo spesso ascritta ad interessi personali che non tengono conto delle ripercussioni economiche, sanitarie, ecc. e che una liberazione controllata della piccola generazione elettrica (<800 W) sarebbe una opzione imprescindibile per i piccoli borghi.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In merito alla produzione di energia da fonti rinnovabili si ritiene necessario sottolineare come il Piano fornisca, per le proprie trasformazioni, specifici indirizzi volti proprio al ricorso laddove possibile all'approvvigionamento energetico e termico da fonti di energia rinnovabili. A livello normativo inoltre, con particolare riferimento all'art.117 delle Norme Tecniche di Attuazione, il Piano fornisce ulteriori indirizzi strategici volti proprio al soddisfacimento dei più alti standard di sostenibilità sia ambientale che energetica.

L'osservazione non è pertinente



OSSERVAZIONE POC – 84

numero di protocollo: **8676**

data di registrazione: **21/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): Nuova area di trasformazione

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	59	353-355	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede di rendere edificabile a fini residenziali una porzione di terreno di proprietà nella frazione di Ronta individuate dal Piano Operativo interne al perimetro di territorio urbanizzato ma come area "verde di connessione ambientale".

L'osservante ricorda che detta area nel previgente Regolamento Urbanistico era edificabile con una scheda di trasformazione denominata PC-21 ma mai attuata perché la proprietà era già "impegnata" economicamente sul restauro di Villa Pananti Liccioli a Ronta: chiede la possibilità di realizzare un quantitativo di superficie edificabile simile a quello previsto in precedenza e quindi mq 135.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

La previsione richiamata dall'osservante in ordine alla pianificazione previgente non ha trovato nel tempo concreta attuazione.

Si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento nella misura in cui il PO adottato individua la disciplina del verde di connessione ambientale a margine del perimetro del territorio urbanizzato in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e limiti introdotti risultano pertanto coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 85

numero di protocollo: **8678**

data di registrazione: **21/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	<i>Omissis</i>

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T/F	62	80-39-46-51	
T/F	63	133-152-197-199-104-105-204	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante a seguito di una lettura delle discipline ricadenti sull'area dell'Aviosuperficie Collina, nonché sugli immobili esistenti, richiede la predisposizione di una scheda di trasformazione, come già proposto in sede di formazione del PO di cui al prot. 18180 del 3.08.2022 con l'attivazione della conferenza di co-pianificazione. La scheda di trasformazione proposta dovrebbe prevedere un ridisegno dell'area con l'individuazione di nuove volumetrie per le seguenti destinazioni d'uso: camping, glamping, agri-camping, attività di commercio/ristorazione/ostelli/case per ferie con annessi quali piscine, aree sportive, noleggio e-bike.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

L'A.C. con nota ns. prot. 318433 del 12.08.2022 ha trasmesso la richiesta di convocazione della conferenza di co-pianificazione di cui all'art. 25 della l.r. 65/2014, pertanto, il contributo citato dall'osservante è pervenuto a definizione degli elaborati ormai conclusa.

In riferimento all'area oggetto di osservazione, il PO adottato è stato redatto in coerenza alla disciplina del PSIM e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio, in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità paesaggistica e dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014. L'eventuale accoglimento della richiesta, se pur condivisa negli intenti da questa A.C., comporterebbe la convocazione di nuova conferenza di co-pianificazione (art.25 l.r. 65/2014) e comporterebbe una variante contestuale del PSIM: ciò non risulta negli indirizzi attuali delle amministrazioni dei comuni dell'unione e neppure compreso nelle strategie del POC.

Nel caso di specie le aree perimetrare e classificate come "*Territorio rurale*" erano quindi già identificate dal PSIM: pertanto restano fermi i limiti (art.4 della LR 65/2014) della pianificazione operativa rispetto alla disciplina già introdotta dal PSIM, la relativa disciplina e limiti introdotti risultano pertanto coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore e l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 86

numero di protocollo: **8679**

data di registrazione: **21/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Il tecnico incaricato dalla proprietà, la TRUCK CENTER sas di Tani Attilio & c., chiede che all'edificio sede dell'azienda, sito nel capoluogo (La Torre) e riconosciuto dal POC come ricadente nel morfotipo urbano TPS1 ma senza classe, venga data la possibilità di ampliamento volumetrico e interventi pertinenziali come per gli edifici di classe 4.1 del POC adottato.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In riferimento all'area oggetto di osservazione, il PO adottato è stato redatto in coerenza alla disciplina del PSIM e nel territorio urbanizzato attribuisce una classe solo agli edifici riconosciuti dal PSIM di valore, ovvero presenti già nel 1954 (fonte VOLO GAI) e ne ha declinato la disciplina alla

scala di maggior dettaglio, in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità paesaggistica e dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina del morfotipo riconosciuto e dei limiti introdotti risultano pertanto coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore e l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 87

numero di protocollo: **8692**

data di registrazione: **21/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	70	699	1-2

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante rileva che l'edificio rurale di cui è diventato proprietario è stato ereditato dai sigg. *Omissis* che non erano imprenditori agricoli a titolo principale. Richiede la possibilità di deruralizzare senza opere ma senza piano di recupero che comporta oneri e tempi elevati.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In relazione all'osservazione si ritiene la proposta non pertinente nella misura in cui il PSIM ha definito al contempo il perimetro del territorio urbanizzato e il territorio rurale, gli edifici ricadenti nel territorio rurale sono suscettibili di trasformazione in coerenza alla disciplina di cui alla Parte 5 –

Territorio rurale, Titolo 3 - Normativa delle trasformazioni da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo delle NTA del PO.

L'osservazione non è pertinente



OSSERVAZIONE POC – 88

numero di protocollo: **8693**

data di registrazione: **21/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	63	146-150-147	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante è proprietario di due fabbricati condonati in territorio rurale che il POC adottato non ha assoggettato a schedatura. Si chiede che possano essere oggetto di demolizione, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica per una riqualificazione dell'area.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In linea generale e per quanto riscontrato dalla proposta di progetto di cui alla documentazione trasmessa, la proposta non si ritiene condivisibile nella misura in cui il PSIM ha definito al contempo il perimetro del territorio urbanizzato e il territorio rurale. Il PO è stato redatto in coerenza alla disciplina del PSIM e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio: pertanto la disciplina

di cui all'art. 4, c. 7 della LR 65/2014, esclude in generale la previsione di nuova edificazione a destinazione residenziale in territorio rurale. Nondimeno le previsioni di ristrutturazione urbanistica in territorio rurale, in coerenza all'art. 74, c. 8 della LR 65/2014 devono essere sottoposte alla conferenza di co-pianificazione di cui all'art. 25 della richiamata legge, la cui convocazione comporterebbe una variante contestuale del PSIM: ciò non risulta negli indirizzi attuali delle amministrazioni dei comuni dell'unione e neppure compreso nelle strategie del PO.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 89

numero di protocollo: **8694**

data di registrazione: **21/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	79	463	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiede di poter realizzare dei posti auto a raso, ad uso privato, nel proprio resede di proprietà all'interno di un isolato posto nelle vicinanze di Piazza Dante.

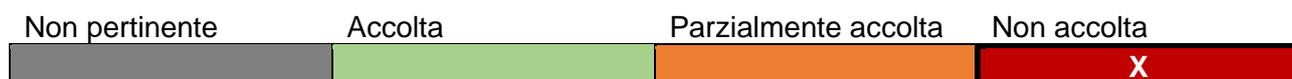
ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Si ricorda che il Piano Operativo persegue il contenimento del consumo di suolo, in coerenza alla LR 65/2014, e che il terreno oggetto di osservazione nel capoluogo viene riconosciuto come facente parte del tessuto TS2, ovvero un morfotipo storicizzato in cui progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico per la definizione di spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi

verdi della cintura verde a filtro con il territorio urbanizzato. Inoltre, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014, l'AC ha promosso da tempo, e confermato con le strategie del PO, la realizzazione di un sistema di parcheggi pubblici a supporto del centro storico: la relativa disciplina e limiti introdotti risultano pertanto coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore.

Pertanto, l'osservazione non è accoglibile nella misura in cui si ritiene incoerente con il perseguimento degli obiettivi di cui all'art. 35, c. 2 delle Norme tecniche di attuazione (rif. elaborato DIS04).

L'osservazione non è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 90

numero di protocollo: **8695**

data di registrazione: **21/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	77	96	505-508
T	77	430	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

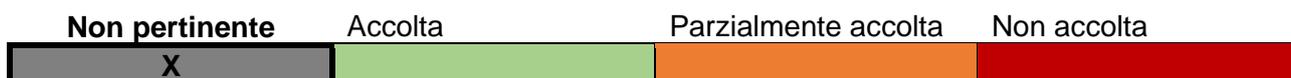
L'osservante richiede di ripristinare l'aumento volumetrico pari al 20% all'interno dei resedi come nel RUC previgente, al fine di ampliare l'abitazione per motivi familiari.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Le tipologie di intervento richiamate dall'osservante in ordine alla pianificazione previgente non assumono carattere vincolante o probatorio.

L'edificio oggetto di osservazione riconosciuto di classe 3 è soggetto alle categorie di intervento di cui all'art. 12, in combinato disposto con l'art.5 delle NTA del PO, in coerenza alla LR 65/2014, nonché al testo unico dell'edilizia, e articola la disciplina dei titoli edilizi in tutte le sue accezioni. Si ritiene pertanto l'osservazione non pertinente e di demandare gli esiti della richiesta dell'osservante alla fase istruttoria.

L'osservazione non è pertinente



OSSERVAZIONE POC – 91

numero di protocollo: **8707**

data di registrazione: **21/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): Realizzare nell'area di proprietà un sistema di accumulo elettrochimico

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	78	72-210-323-416-576	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Il legale rappresentante della Società Battita Ltd., interessato da un lotto riferibile al Foglio 78, particelle 72-210-323-416-576 posto in Viale Giovanni XXIII, in quanto promittente acquirente del terreno, osserva come nel Piano Operativo adottato è prevista la destinazione a "Verde di connessione ambientale" dello specifico terreno. Viene richiesta il cambio di destinazione d'uso a "AC area per attrezzature di interesse collettivo". La richiesta nasce dalla possibilità di realizzare nell'area un sistema di accumulo elettrochimico che permetterà di immagazzinare l'energia prodotta da fonti rinnovabili e di rilasciarla alla rete elettrica durante i picchi di domanda, contribuendo così alla stabilizzazione della rete e alla riduzione delle emissioni di gas serra.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Le aree verdi di connessione ambientale, disciplinate dall'art.44 delle Norme Tecniche di Attuazione, costituiscono elementi verdi che per la loro eterogeneità e localizzazione nel tessuto urbano concorrono alla qualificazione ambientale e paesaggistica degli insediamenti; non solo, rappresentano inoltre importanti elementi di connessione tra il tessuto rurale e quello urbano.

Nello specifico caso delle aree menzionate dall'osservante, si ritiene che tali porzioni di territorio rappresentino un importante elemento sia di discontinuità del tessuto urbano fortemente antropizzato, sia di connessione con il limitrofo contesto rurale nonché il limitrofo ecosistema del Fiume Sieve.

Ciò premesso, tenendo conto che tali aree individuate dal Piano Operativo comunale sono coerenti a quanto disciplinato dal P.S.I.M., l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 92

numero di protocollo: **8710**

data di registrazione: **21/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): Dimensionamento del PO

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	81	7, 13 e 15	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Le aree oggetto di osservazione si trovano nel territorio urbanizzato del capoluogo e si raggiungono da uno stradello che si diparte dalla SR 320 via Faentina, riconosciute dal PO come "Verde di connessione ambientale". Gli osservanti, impegnandosi a cedere all'a.c. un terreno di loro proprietà di mq 5.400, propongono una soluzione progettuale per la realizzazione – tramite intervento diretto - di un edificio residenziale bifamiliare, con tipologia edilizia a schiera e per una SE totale di 500 mq.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento nella misura in cui il PO adottato individua la disciplina del verde di connessione ambientale a margine del perimetro del territorio urbanizzato

in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e limiti introdotti risultano pertanto coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 93

numero di protocollo: **8723**

data di registrazione: **21/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	77	82,83,84,85,90,452,483,485,486,487,490,492	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

- L'osservante, in merito ai terreni di proprietà, ricadenti in territorio rurale e adiacenti a quelli facenti parte della scheda esito di Conferenza di co-pianificazione licenziata in data 5/12/2022 per 3.000 mq in due strutture di vendita e con l'indicazione di un corridoio infrastrutturale (ad oggi contenuto solo nel PSI e non come previsione del PO), chiede che i propri terreni – o parte di essi – siano ricompresi all'interno del perimetro dell'intervento di co-pianificazione con finalità edificatorie.
- Diversamente ritiene che il tracciato del corridoio infrastrutturale in previsione sarebbe dovuto essere pensato in modo differente.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

1. Il PO è stato redatto in coerenza alla disciplina del PSIM e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio. L'eventuale accoglimento della richiesta comporterebbe la convocazione di nuova conferenza di co-pianificazione (art.25 l.r. 65/2014) e comporterebbe una variante contestuale del PSIM: ciò non risulta negli indirizzi attuali delle amministrazioni dei comuni dell'unione e neppure compreso nelle strategie del POC. Nel caso di specie le aree perimetrare e classificate come "Territorio rurale" erano quindi già identificate dal PSIM: pertanto restano fermi i limiti (art.4 della LR 65/2014) della pianificazione operativa rispetto alla disciplina già introdotta dal PSIM e l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.
2. Si precisa che il Piano Operativo negli elaborati di disciplina non riporta il tracciato obiettato, in quanto è il Piano Strutturale Intercomunale, strumento di pianificazione con validità temporale indeterminata e non prescrittivo dei suoli, ad individuare il corridoio infrastrutturale come soluzione migliorativa all'ingresso ovest del capoluogo attraverso la conferenza di co-pianificazione.

La previsione di una nuova bretella, secondo studi condotti da specifiche professionalità, alleggerirebbe il traffico in entrata e in uscita dalla SP551 e dovrebbe essere realizzata con dovute opere di mitigazione a verde anche con un approccio multifunzionale, sia nell'ottica di schermatura (visiva/acustica/qualitativa dell'aria) dell'opera, sia nell'ottica di una costruzione di una rete ecologica da relazionare con l'insediamento urbano e con le principali direttrici connettive fluviali di valle. Tali elementi verdi potranno essere integrati all'interno dell'infrastruttura della mobilità dolce comunale e/o intercomunale. Inoltre, allo scopo di mitigare la frammentazione ecologica apportata dalla realizzazione della nuova viabilità, saranno progettati dei sottopassi faunistici per garantire l'attraversamento della microfauna. Pertanto, l'osservazione non si ritiene pertinente.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 94

numero di protocollo: **8725**

data di registrazione: **21/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	87	75	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante pone in evidenza che il terreno di proprietà ricade in territorio rurale ad est del capoluogo tra l'area industriale-artigianale della frazione di Rabatta e il fiume Sieve. L'osservante da tempo richiede di poter ampliare e diversificare la propria attività artigianale nei terreni individuati, mentre il PO li ha esclusi, a suo avviso ingiustamente, anche nell'individuazione delle adiacenti aree esaminate in co-pianificazione. Pertanto, richiede che le aree di sua proprietà siano ricomprese all'interno dell'area di trasformazione P_23 al fine di non aumentare il degrado dell'area ad oggi utilizzata come deposito a cielo aperto ed al fine di potenziare la propria attività sui propri terreni.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In merito alla scelta pianificatoria, che ha portato al potenziamento del comparto produttivo, all'interno della scheda P_23, si ritiene coerente con le volontà dell'Ente pianificatore. Nondimeno, gli approfondimenti tecnico urbanistici che ne hanno definito i parametri dimensionali ed hanno conseguito l'esito della conferenza di co-pianificazione sono coerenti con la impostazione del PO. L'eventuale accoglimento della richiesta comporterebbe la convocazione di nuova conferenza di co-pianificazione (art.25 l.r. 65/2014) e comporterebbe una variante contestuale del PSIM: ciò non risulta negli indirizzi attuali delle amministrazioni dei comuni dell'unione e neppure compreso nelle strategie del POC. Infine, l'area ricade nel vincolo del metanodotto aggiornato come meglio evidenziato dal contributo n. 4 di cui al numero di protocollo: 5358, data di registrazione: 09/03/202. Pertanto, la presente osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 95

numero di protocollo: **8734**

data di registrazione: **21/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Maurizio Lepri, legale rappresentante della Società Lepri Giorgi eredi s.n.c.

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Via G. Marconi	41

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	80	18-817	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante premette che è proprietario di un complesso edilizio in parte produttivo (da decenni utilizzato per l'attività di falegnameria) ed in parte residenziale. Tale complesso edilizio è inquadrato nel RUC nelle Aree Urbanizzate, soggetto ad un Piano di recupero che prevede 1.500 mq di SULA a destinazione residenziale. Nel POC adottato il complesso edilizio rientra nell'area di trasformazione P_14 che propone 1.500 mq di residenziale oltre alla realizzazione di un'area a verde pubblico e di un percorso pedonale da cedere all'amministrazione.

L'osservante chiede la modifica dell'area di trasformazione P_14 prevedendo una capacità edificatoria di 2.500 mq di SE e dei parcheggi pubblici al posto del verde pubblico in previsione, il tutto al fine di rendere l'intervento economicamente sostenibile.

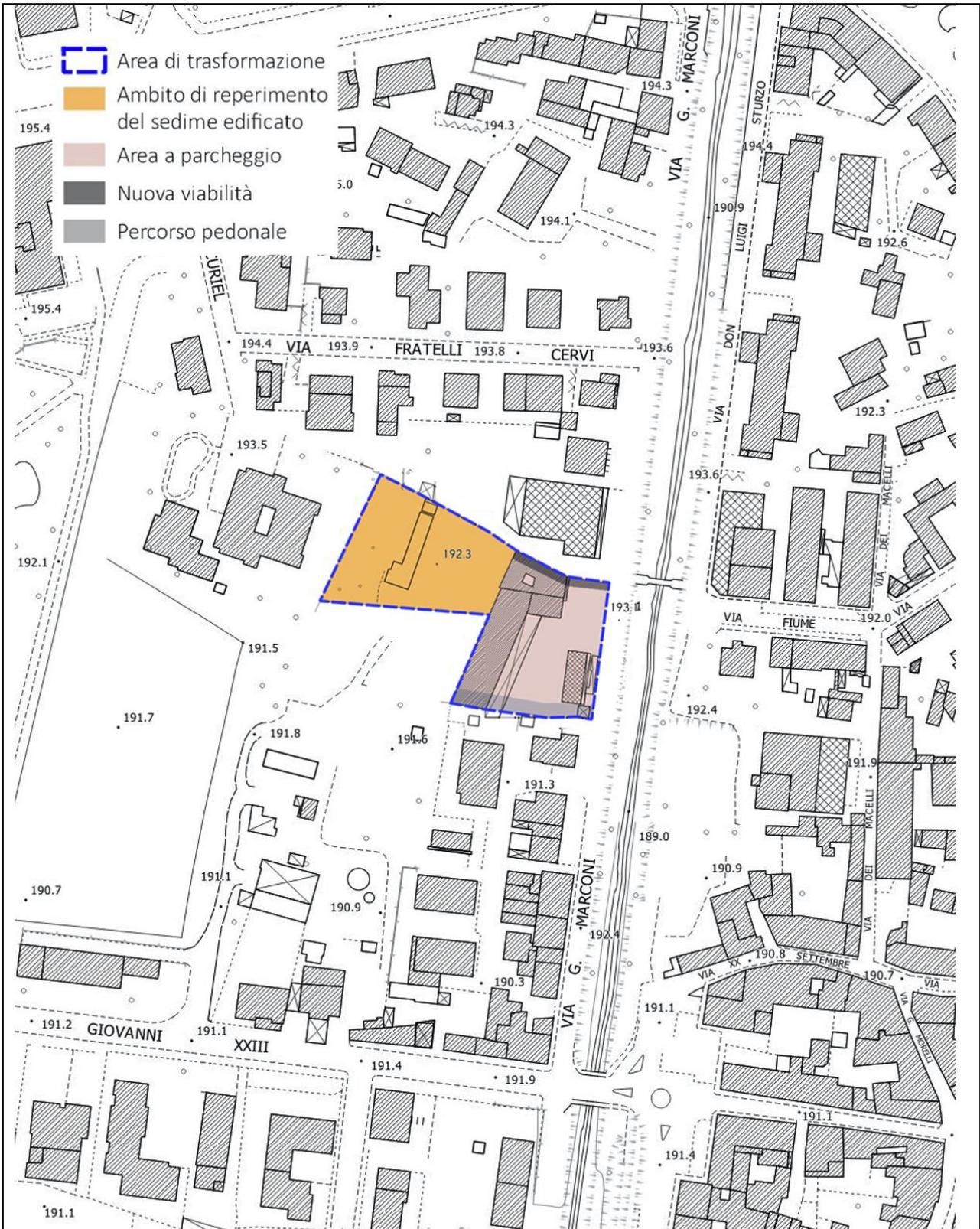
ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

La presente osservazione si ritiene parzialmente accoglibile nella misura in cui, in seguito agli approfondimenti condotti, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità paesaggistica e dell'abitare, si propone la modifica della scheda di trasformazione P_14 con un incremento della capacità edificatoria della destinazione residenziale e con la previsione di parcheggi pubblici in sostituzione del verde pubblico, come di seguito riportato per le parti modificate.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO	L'area è situata in prossimità del centro storico lungo via Guglielmo Marconi. Attualmente ospita una ditta di legnami con relativo deposito. Sul confine occidentale dell'area si trova l'asilo nido mentre sul lato opposto della carreggiata di via Guglielmo Marconi scorre il torrente le Cale.
	
FINALITA'	L'intervento mira alla rigenerazione dell'area ad oggi caratterizzata dalla presenza di una attività produttiva, che interferisce con le esistenti funzioni residenziali presenti e con il vicino centro storico. La realizzazione di questa progettualità mira al disegno di città pubblica, in continuità con il parcheggio pubblico in previsione, grazie al collegamento pedonale tra le due aree.
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Residenziale e realizzazione di un passaggio pedonale
DATI URBANISTICI	
Superficie territoriale	17.689 mq
Superficie fondiaria	2.080 mq circa
Superficie a cessione	1.056 mq
DIMENSIONAMENTO	
Indice territoriale	0,20
Abitanti equivalenti insediabili	44-58
Superficie edificabile (S.E.)	1.500-2.000 mq
Altezza massima alla gronda	Fino ad un massimo di tre piani
MODALITA' DI ATTUAZIONE	
Tipologia di intervento	Progetto Unitario Convenzionato
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	La quota di standard dovuta, pari a circa 1.056-1.392mq, è ipotizzata quale area a verde parcheggio pubblico e percorso pedonale come indicate nello schema grafico a seguire e saranno realizzati e ceduti a titolo gratuito.

Edilizia residenziale sociale	Si prevede una quantità di edilizia residenziale sociale (ERS) pari al 15% (art. 95 94 delle N.T.A. del P.O.) per una S.E. di 225 300 mq.
Disposizioni particolari	La nuova costruzione è subordinata alla cessione e alla realizzazione del passaggio pedonale come indicato nello schema grafico a seguire.





Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:2.000)

SIMULAZIONE DI UN POTENZIALE INTERVENTO AI FINI DI UNA VERIFICA PAESAGGISTICA



L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 96

numero di protocollo: **8737**

data di registrazione: **21/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	<i>Omissis</i>

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	77	221	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante, legale rappresentante della OFFICINA MARIOTTI SRL, chiede che all'edificio di sua proprietà, sede della sua azienda, sito nel capoluogo (Soterna) e riconosciuto dal POC come ricadente nel morfotipo urbano TPS2 ma senza classe, venga invece attribuita la classe 4.1 di cui all'art.13 delle NTA in modo da poter avere la possibilità di ampliamento volumetrico e interventi pertinenziali.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In riferimento all'area oggetto di osservazione, il PO adottato è stato redatto in coerenza alla disciplina del PSIM e nel territorio urbanizzato attribuisce una classe solo agli edifici riconosciuti dal

PSIM di valore, ovvero presenti già nel 1954 (fonte VOLO GAI) e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio, in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità paesaggistica e dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina del morfotipo riconosciuto e dei limiti introdotti risultano pertanto coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore e l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 97

numero di protocollo: **8739**

data di registrazione: **21/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	<i>Omissis</i>

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	80	529	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede che all'edificio di sua proprietà sito nel capoluogo, individuato dal POC nel morfotipo urbano TS1 ma senza classe, venga invece attribuita la classe 2 di cui all'art.11 delle NTA.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In riferimento all'area oggetto di osservazione, il PO adottato è stato redatto in coerenza alla disciplina del PSIM e nel territorio urbanizzato attribuisce una classe solo agli edifici riconosciuti dal PSIM di valore, ovvero presenti già nel 1954 (fonte VOLO GAI) e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio, in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità paesaggistica e dell'abitare,

in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina del morfotipo riconosciuto e dei limiti introdotti risultano pertanto coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore e l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 98

numero di protocollo: **8740**

data di registrazione: **21/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): Richiesta di edificabilità del terreno

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	51	316-280	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede che una porzione dell'area di sua proprietà nella frazione di Luco sia resa edificabile a scopi residenziali per una SE di 400 mq e tipologia edilizia mono e bifamiliare ad un piano fuori terra.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il Piano Strutturale Intercomunale del Mugello ha individuato la perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014 in coerenza a quanto disposto dalla medesima ai fini della definizione dello statuto del territorio all'art. 92. Nel caso di specie il PSIM, conformato alla disciplina paesaggistica, ha individuato specifiche aree interne al perimetro del territorio urbanizzato,

denominate ambiti per strategie di tutela degli elementi di valore paesaggistico e demandato al PO la disciplina degli interventi che devono attuare la tutela e garantire idonea gestione degli elementi di valore paesaggistico individuati nell'elaborato STA.A02 (Elementi della rete in territorio urbanizzato) secondo i criteri e gli obiettivi definiti all'art. 7 comma V e all'art. 12 delle norme del PSIM (rif. art. 18, c. 4 e 5 della Disciplina territorio del PSIM).

In riferimento all'area oggetto di osservazione, il PO adottato è stato redatto in coerenza alla disciplina del PSIM e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio, in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità paesaggistica e dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e limiti introdotti risultano pertanto coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore e l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 99

numero di protocollo: **8741**

data di registrazione: **21/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	<i>Omissis</i>

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	80	325-600	21

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante è proprietario dell'immobile, legittimamente costruito ma mai ultimato negli anni 70 e ad oggi in stato fatiscente, che il POC adottato ha schedato con n. BSL_0579 ma privo di classificazione (NC) perché in campo note si dice essere "non accessibile". Chiede che venga attribuita la classe al suo edificio per poterlo completare ed utilizzare ad uso residenziale.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

A seguito di approfondimento in relazione alla documentazione trasmessa dall'osservante si ritiene accoglibile l'osservazione nella misura in cui si propone la modifica della scheda n. BSL_0579 con

l'attribuzione della classe 4.2 - Edifici o complessi di nullo valore, detrattori dei caratteri del contesto. Inoltre, si ritiene di proporre l'inserimento delle foto come da documentazione trasmessa.

L'osservazione è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 100

numero di protocollo: **8742**

data di registrazione: **21/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): Possibilità di ampliamento volumetrico e costruzione piscina

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	51	279-174	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante è proprietario di un fabbricato monofamiliare nella frazione di Luco di Mugello, individuato dal POC adottato come edificio non schedato appartenente al morfotipo insediativo TR3, e di un limitrofo terreno retrostante l'abitazione: chiede di poter ampliare l'edificio esistente fino al 50% e la possibilità di realizzare una piscina interrata nel terreno retrostante.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Per l'edificio esistente si ricorda che sono associate tutte le categorie di intervento del morfotipo di riferimento TR3, normate all'art.36 delle NTA.

Il Piano Strutturale Intercomunale del Mugello ha individuato la perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014 in coerenza a quanto disposto dalla medesima ai fini della definizione dello statuto del territorio all'art. 92. Nel caso di specie il PSIM, conformato alla disciplina paesaggistica, ha individuato specifiche aree interne al perimetro del territorio urbanizzato, denominate ambiti per strategie di tutela degli elementi di valore paesaggistico e demandato al PO la disciplina degli interventi che devono attuare la tutela e garantire idonea gestione degli elementi di valore paesaggistico individuati nell'elaborato STA.A02 (Elementi della rete in territorio urbanizzato) secondo i criteri e gli obiettivi definiti all'art. 7 comma V e all'art. 12 delle norme del PSIM (rif. art. 18, c. 4 e 5 della Disciplina territorio del PSIM).

In riferimento all'area oggetto di osservazione, il PO adottato è stato redatto in coerenza alla disciplina del PSIM e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio, in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità paesaggistica e dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e limiti introdotti risultano pertanto coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore e l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 101

numero di protocollo: **8743**

data di registrazione: **21/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): Si oppone alla cessione del proprio terreno per la realizzazione dell'area di trasformazione P_06

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	51	279-174	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante si mostra contraria alla cessione del terreno di sua proprietà ricadente nell'area di trasformazione P_06 legata al progetto di recupero dell'ex ospedale di Luco di Mugello, considerando tale terreno il naturale proseguimento del resede del fabbricato dove risiede.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

L'osservazione presentata attiene la modulistica relativa all'esproprio: Modello C – Osservazione all'avvio del procedimento per l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio mediante Piano Operativo adottato con DCC n. 4 del 30.01.2023. In relazione a ciò si ritiene l'osservazione non

pertinente nella misura in cui la scheda di trasformazione citata non attiene alla realizzazione di opere pubbliche attraverso l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

L'osservazione non è pertinente



OSSERVAZIONE POC – 102

numero di protocollo: **8744**

data di registrazione: **21/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): Si oppone alla cessione del proprio terreno per la realizzazione dell'area di trasformazione P_06

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	51	316-280	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante si mostra contrario alla cessione del terreno di sua proprietà ricadente nell'area di trasformazione P_06 legata al progetto di recupero dell'ex ospedale di Luco di Mugello, suggerendo l'utilizzo del terreno posto a nord dell'ospedale di proprietà comunale.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

L'osservazione presentata attiene la modulistica relativa all'esproprio: Modello C – Osservazione all'avvio del procedimento per l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio mediante Piano Operativo adottato con DCC n. 4 del 30.01.2023. In relazione a ciò si ritiene l'osservazione non

pertinente nella misura in cui la scheda di trasformazione citata non attiene alla realizzazione di opere pubbliche attraverso l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

L'osservazione non è pertinente



OSSERVAZIONE POC – 103

numero di protocollo: **8746**

data di registrazione: **21/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Ufficio tecnico comunale

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): Correzioni refusi ed errori materiali

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

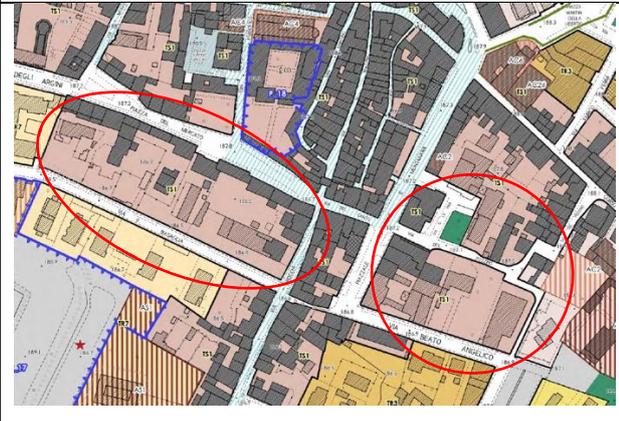
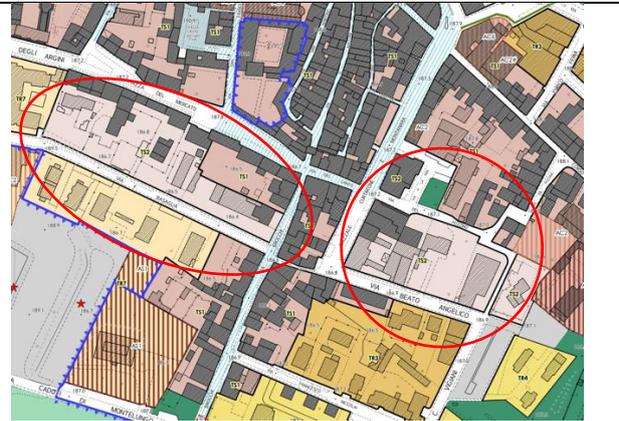
SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

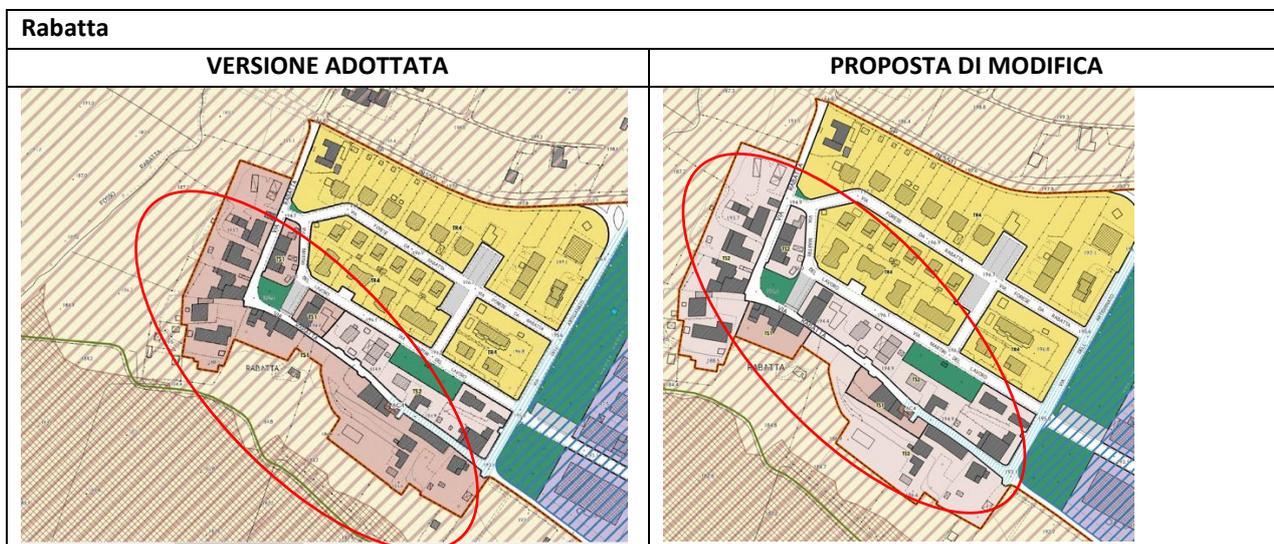
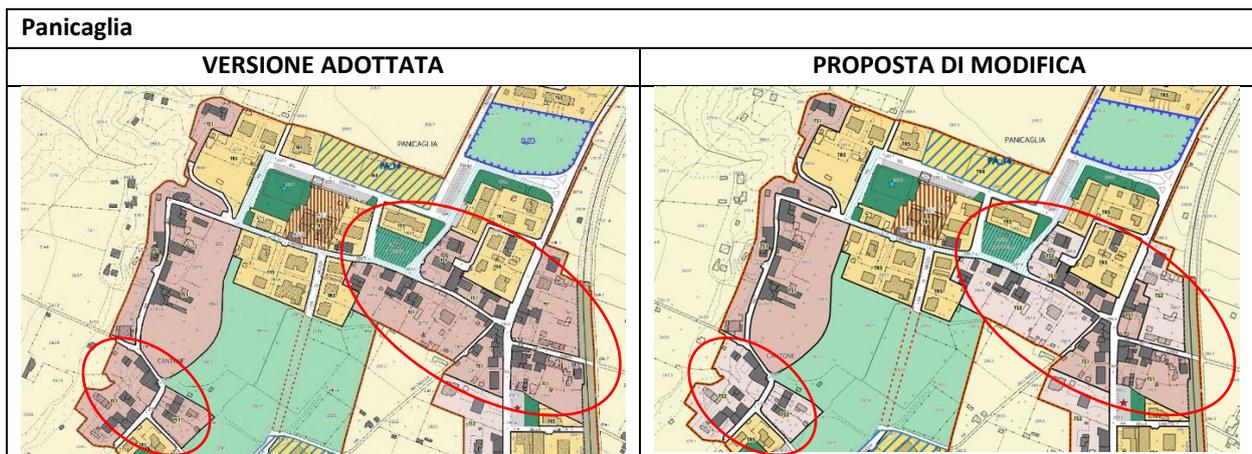
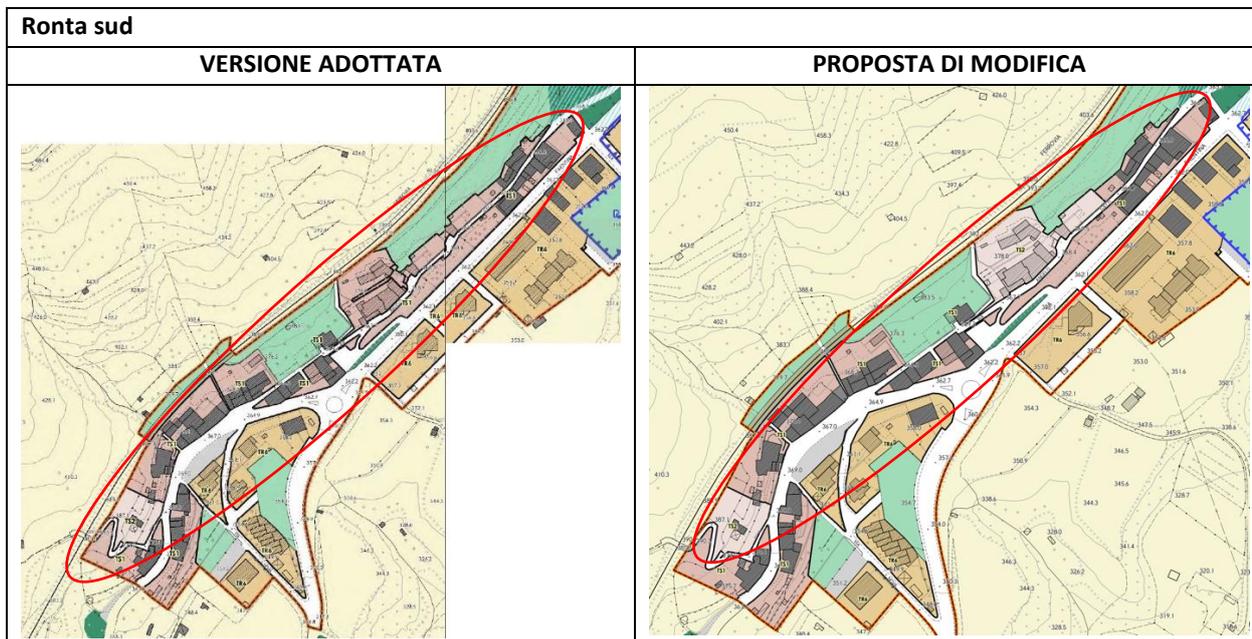
Il contributo dell'ufficio tecnico mira a correggere refusi ed errori materiali, sia di natura cartografica che testuale e normativa, ed è articolato in diversi punti che concernono rilievi di varia natura e sono riscontrabili nell'istruttoria a seguire.

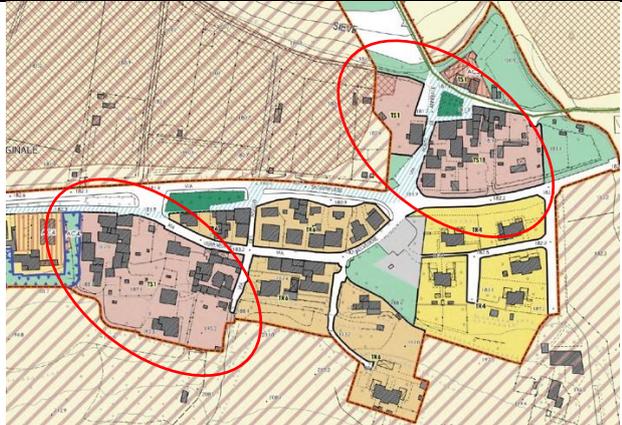
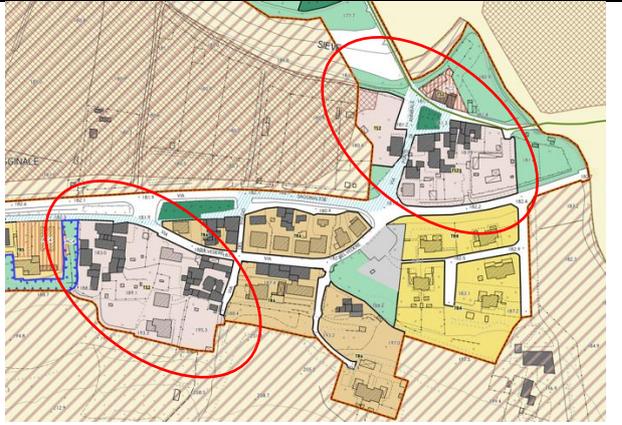
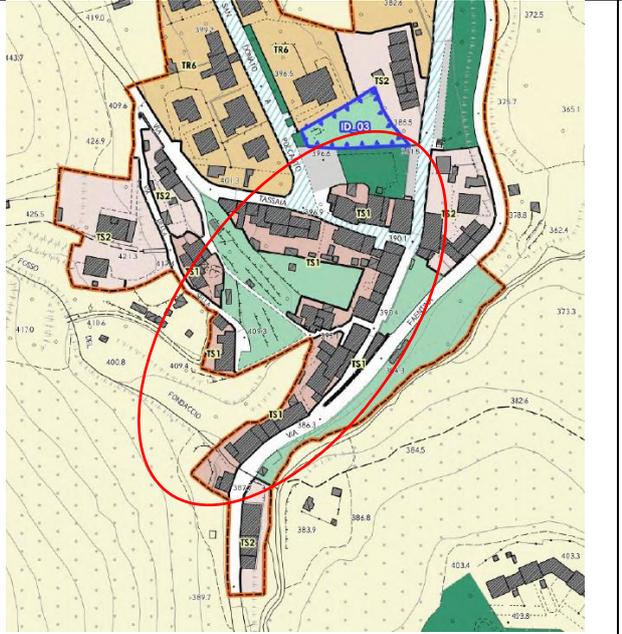
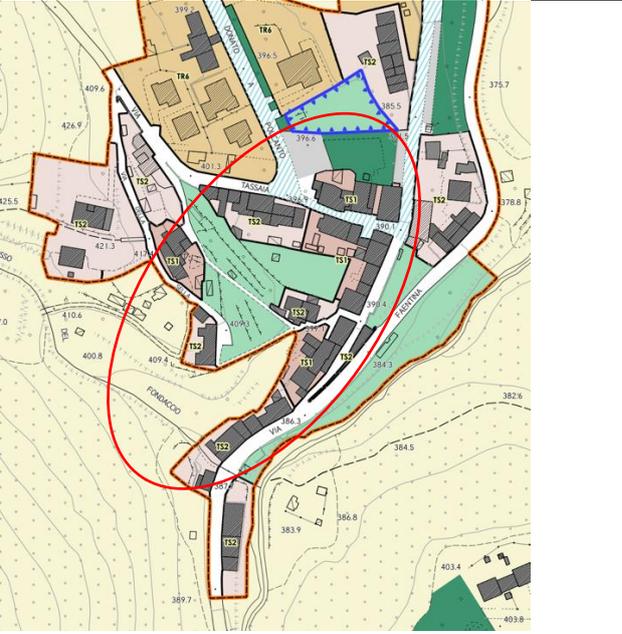
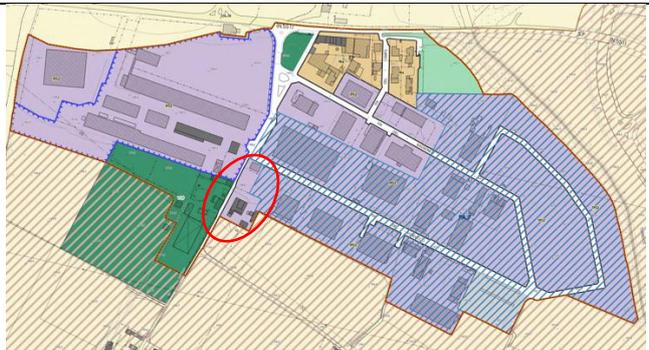
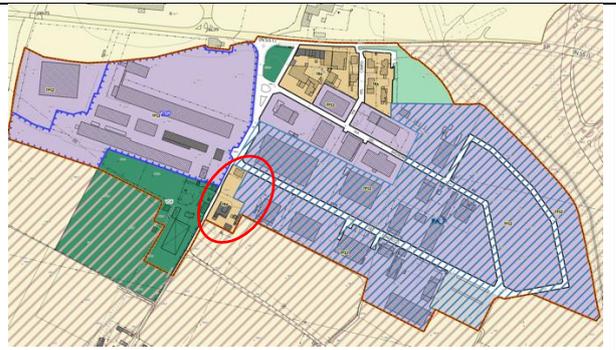
ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Modifiche cartografiche delle tavole della disciplina dei suoli in scala 1:2.000 (DIS02.a, b, c, d, e, f) a seguito di ulteriori approfondimenti ed in coerenza all'art. 77, c.2 della Disciplina del territorio del PSIM, rilevata la maggiore coerenza con le caratteristiche morfotopologiche dei tessuti storici

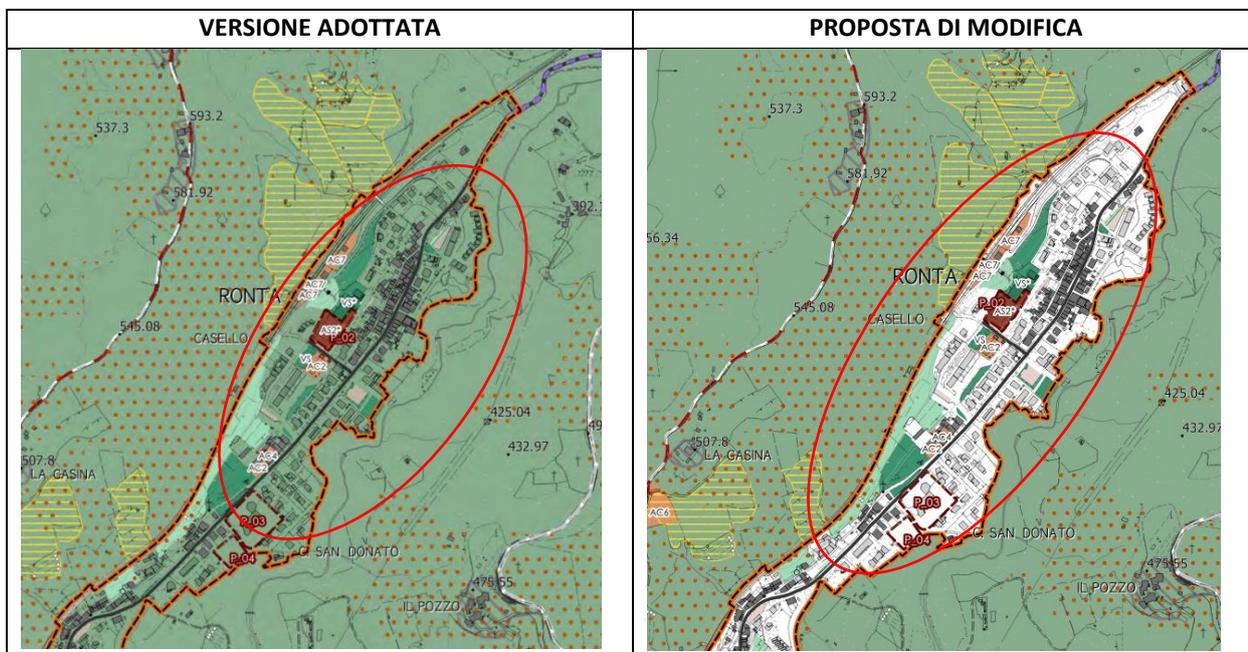
TS1/ TS2 si propone la revisione degli elaborati cartografici DIS02– Disciplina dei suoli, tutela e valorizzazione dei centri, come di seguito meglio identificati:

Capoluogo _ Piazza del mercato e piazzale Curtatone e Montanara	
VERSIONE ADOTTATA	PROPOSTA DI MODIFICA
	
Capoluogo _ Via Brocchi	
VERSIONE ADOTTATA	PROPOSTA DI MODIFICA
	
Capoluogo _ Centro Giovanile e parte di Corso Matteotti	
VERSIONE ADOTTATA	PROPOSTA DI MODIFICA
	

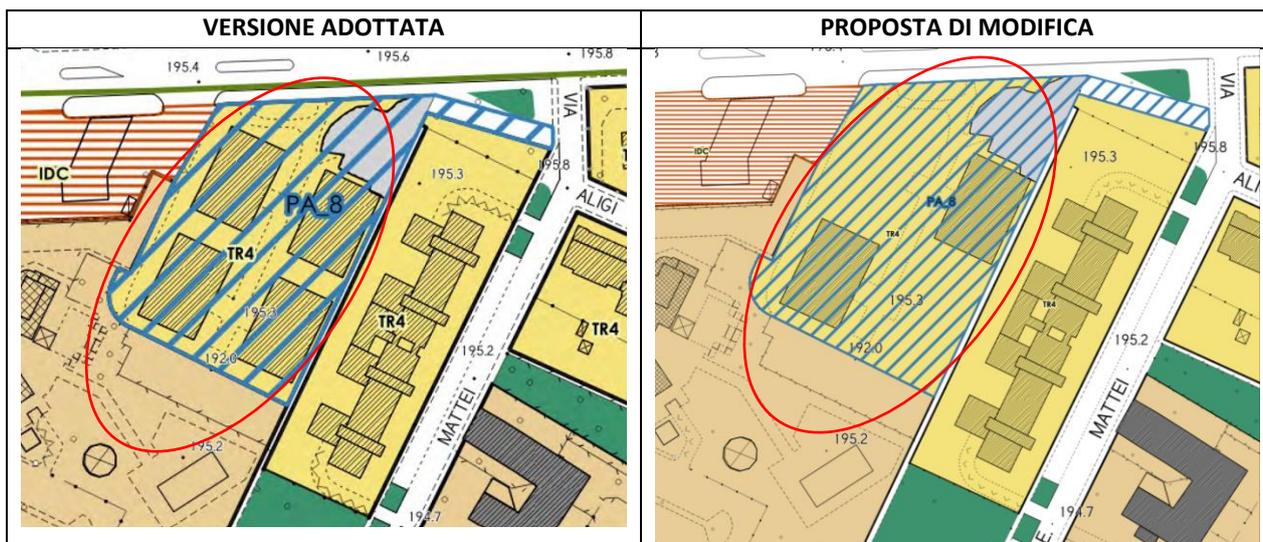


Sagginale	
VERSIONE ADOTTATA	PROPOSTA DI MODIFICA
	
Polcanto	
VERSIONE ADOTTATA	PROPOSTA DI MODIFICA
	
La Torre (da TPS2 a TR6)	
VERSIONE ADOTTATA	PROPOSTA DI MODIFICA
	

Modifiche cartografiche delle tavole della disciplina dei suoli in scala 1:10.000 (DIS01.1, 2 e 3) perché dentro il perimetro dei territori urbanizzati non è stata accesa la campitura di colore bianco, come meglio rappresentato negli estratti cartografici riportati a seguire (a titolo esemplificativo si riporta il territorio urbanizzato di Ronta):



Modifiche all'elaborato cartografico DIS02_d perché risultano rappresentati come patrimonio edilizio esistente edifici, oggetto di comparti edificatori, non ancora realizzati: sono stati eliminati gli edifici del comparto edificatorio non ancora realizzati in via Aligi Barducci come di seguito meglio identificato:



Modifiche alla legenda degli elaborati cartografici DIS01.1, DIS01.2, DIS01.3: è stata sostituita la dizione "pertinenza paesaggistica dei nuclei storici" con "ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici" come di seguito meglio evidenziato:

VERSIONE ADOTTATA	PROPOSTA DI MODIFICA
Territorio rurale  Ambito periurbano  Nuclei storici  Pertinenza paesaggistica dei nuclei storici  Nuclei rurali	Territorio rurale  Ambito periurbano  Nuclei storici  Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici  Nuclei rurali

Modifiche alla legenda degli elaborati cartografici DIS01.1, DIS01.2, DIS01.3: è stata sostituita la dizione “verde ambientale in territorio urbanizzato” con “verde di connessione ambientale” come di seguito meglio evidenziato:

VERSIONE ADOTTATA	PROPOSTA DI MODIFICA
Caratteri costitutivi della struttura paesaggistica patrimoniale  Verde ambientale in territorio urbanizzato  Sistemazioni agrarie storiche  Alberi comporili  Fasce di vegetazione lineare arborea  Fasce di vegetazione lineare arbustive  Tratti di percorsi con elevata panoramicità  Aree di elevata visibilità	Caratteri costitutivi della struttura paesaggistica patrimoniale  Verde di connessione ambientale  Sistemazioni agrarie storiche  Alberi comporili  Fasce di vegetazione lineare arborea  Fasce di vegetazione lineare arbustive  Tratti di percorsi con elevata panoramicità  Aree di elevata visibilità

Modifiche alla schedatura del patrimonio edilizio esistente:

scheda A_1069 Nella scheda adottata non erano visibili le indicazioni relative alla tipologia edilizia e alla classificazione degli edifici Ed: G, H, I: correzione con la visualizzazione dei dati mancanti.

scheda A_1062 L’edificio schedato ha un annesso agricolo che è interamente crollato nel 2019 ma nella scheda risulta di classe 1 ed ancora visibile nella fotografia: è stato eliminato l’annesso agricolo dalla classificazione del Piano Operativo.

scheda A_0906 Correzione del dato catastale errato

scheda A_1148 Uso attuale prevalente: è stato cambiato in “servizi legati all’ex area sportiva del motocross”

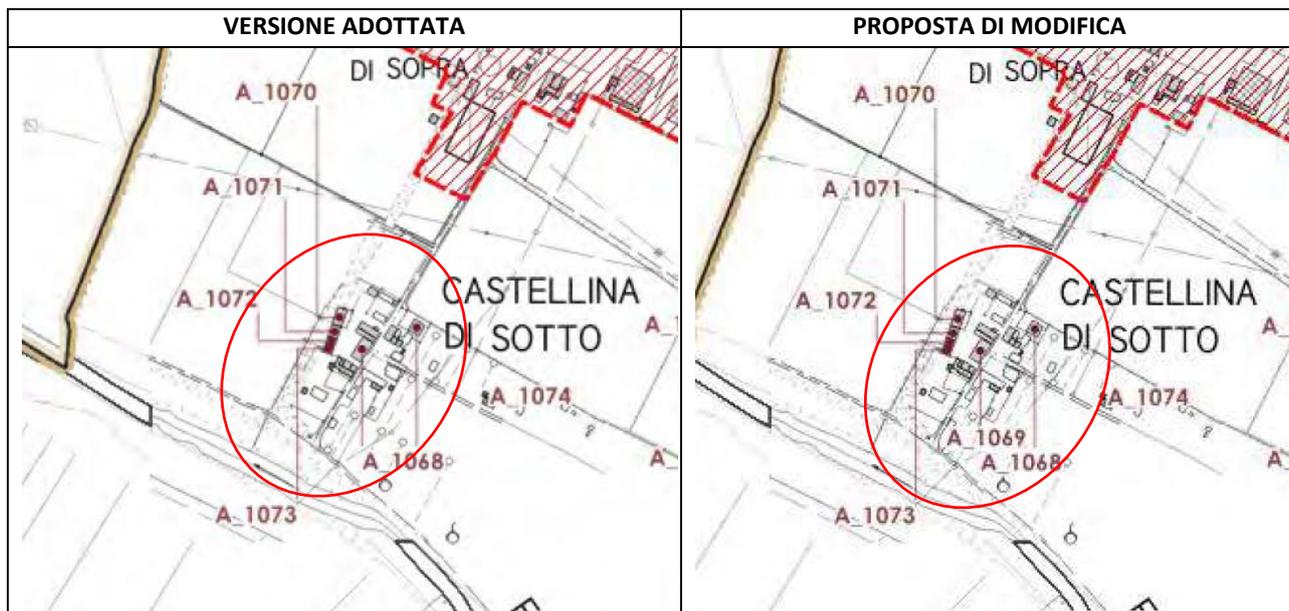
scheda A_1149 Uso attuale prevalente: è stato cambiato in “servizi legati all’ex area sportiva del motocross”

scheda A_1150 Uso attuale prevalente: è stato cambiato in “servizi legati all’ex area sportiva del motocross” e nel campo note: “Foresteria”

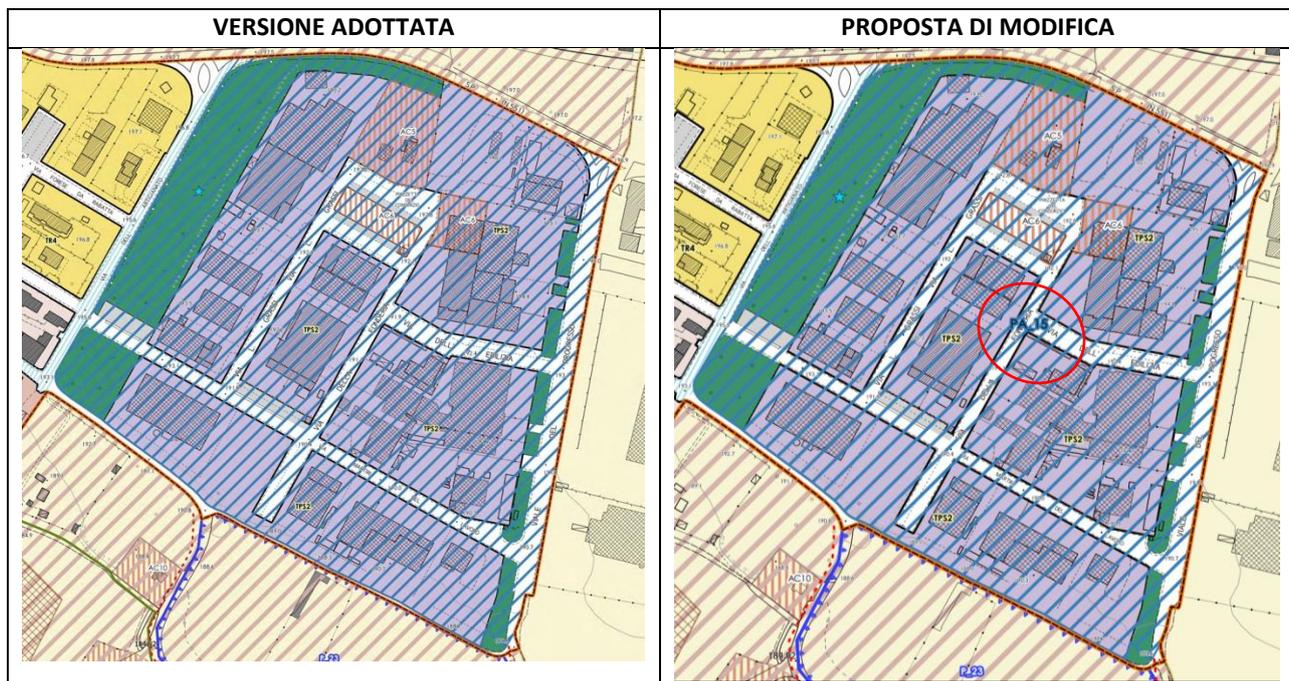
scheda A_1151 Uso attuale prevalente: è stato cambiato in “servizi legati all’ex area sportiva del motocross” e nel campo note: “Palestra”

scheda A_1152 è stata cambiata la classificazione del Piano Operativo in R – Edificio diruto

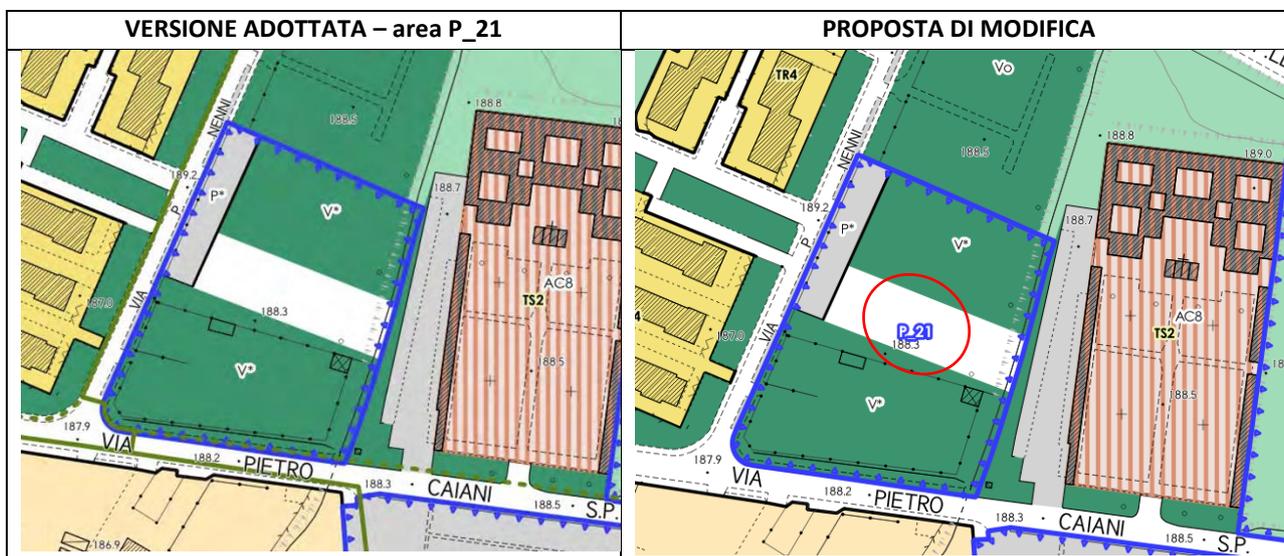
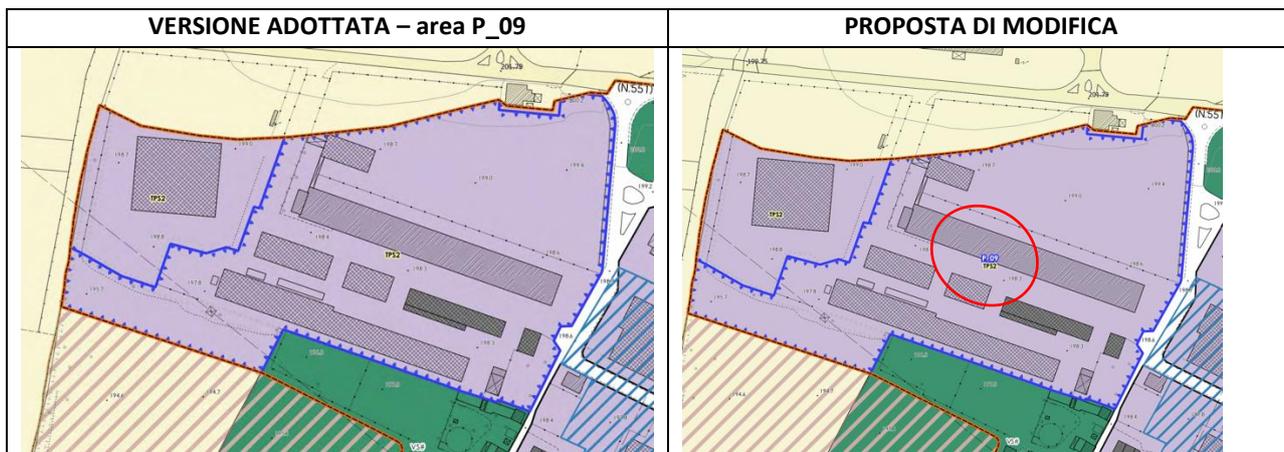
Modifiche all’elaborato cartografico QC.01.2 perché in località “Castellina di Sotto” mancava l’indicazione del codice della scheda A_1069, come di seguito meglio identificato:



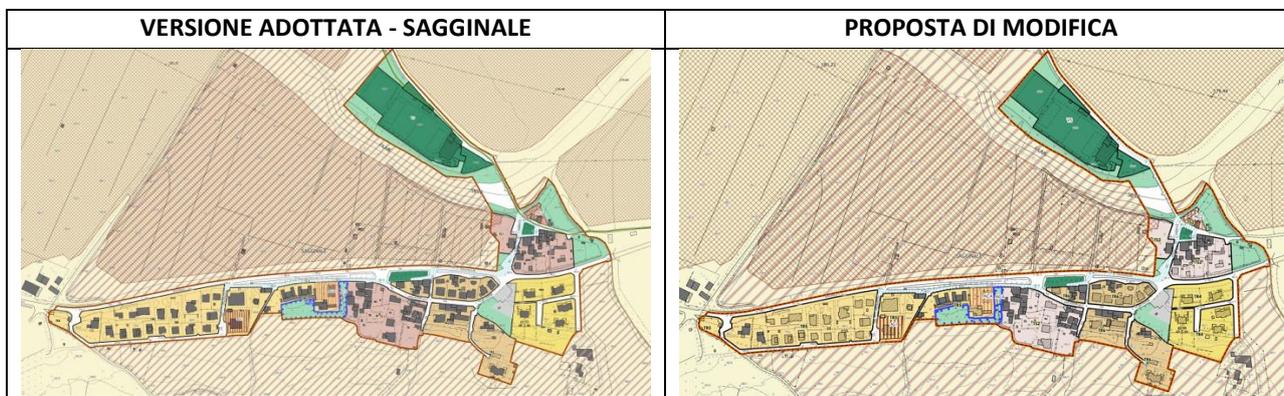
Modifiche all'elaborato cartografico DIS02 f perché all'interno dell'area campita del piano attuativo di Rabatta non è stato indicato il codice PA-15, come di seguito meglio evidenziato:



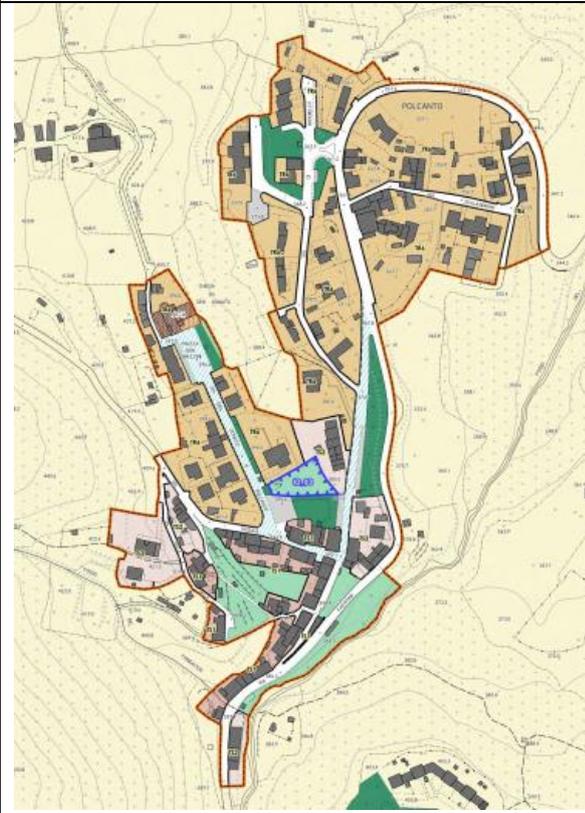
Modifiche agli elaborati cartografici DIS02 d, DIS02 e: all'interno delle aree di trasformazione P_09 e P_21 per un errore cartografico non erano stati visualizzati i codici identificativi delle aree di trasformazione, come di seguito meglio evidenziato:



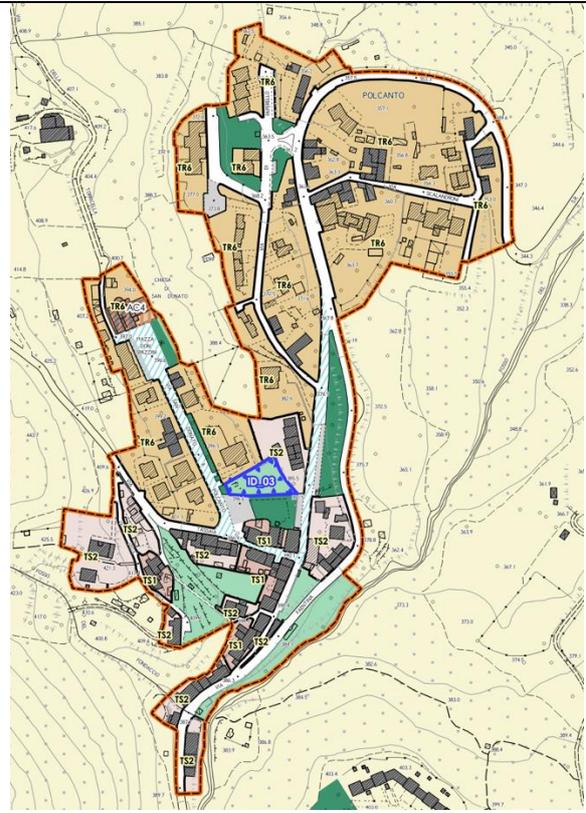
Modifiche degli elaborati cartografici DIS02.a, DIS02.c e DIS02.f in scala 1:2.000: per errore cartografico (GIS) sono stati campiti come “Patrimonio edilizio esistente soggetto a schedatura” **tutti** gli edifici ricadenti nel territorio urbanizzato di Sagginale, Polcanto e Luco. Si propone la correzione cartografica con la campitura esatta come di seguito proposto:



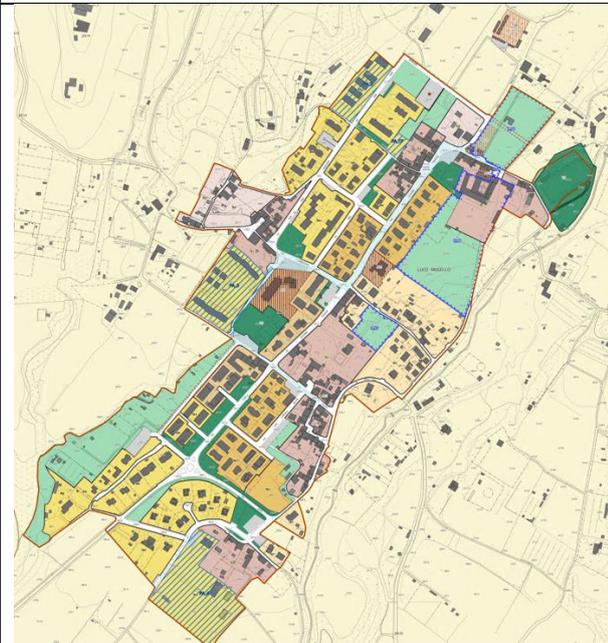
VERSIONE ADOTTATA - POLCANTO



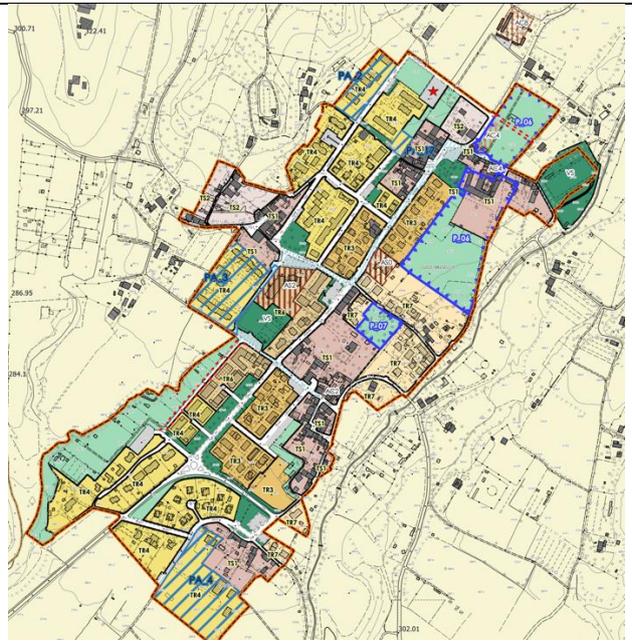
PROPOSTA DI MODIFICA



VERSIONE ADOTTATA - LUCO



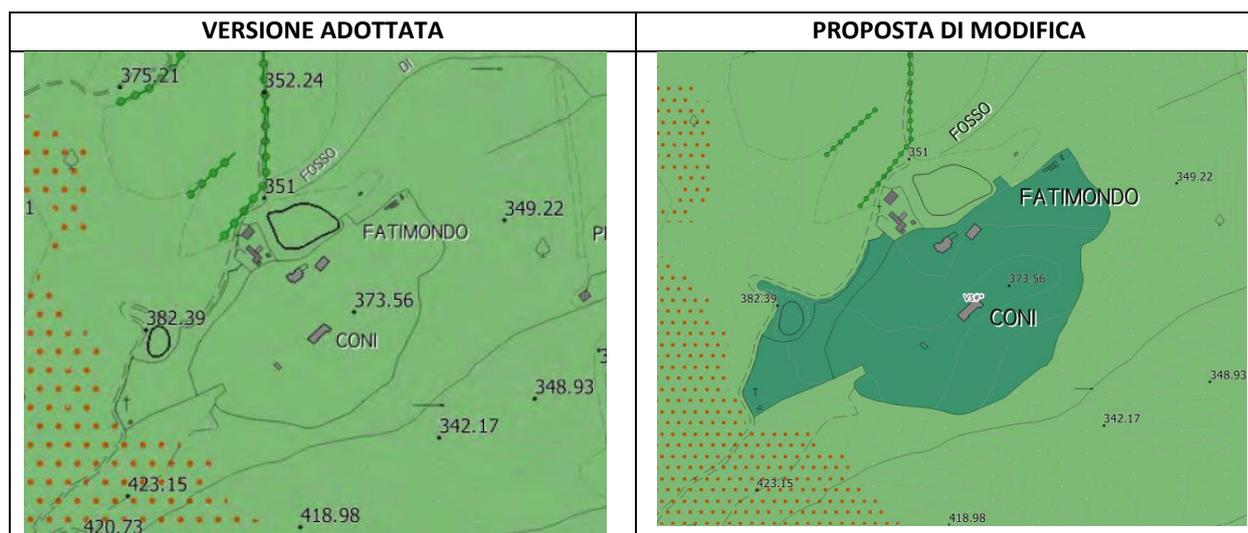
PROPOSTA DI MODIFICA



Modifiche degli elaborati cartografici DIS01 e DIS02: per errore cartografico (GIS) in fase di esportazione dei documenti in pdf non sono state rappresentate alcune aree per attrezzature di interesse collettivo a scala sovracomunale, e sono:

- Borgo di Elisa presso località Larciano,
- Villaggio La Brocchi in località La Brocchi
- Tenuta Ferracci – Polcanto
- Villaggio Don Orione – Figliano
- Campo scout – Sant’Ansano
- Aviosuperficie – Figliano
- Casa d’Erci

Modifiche all’elaborato cartografico DIS01.3 perché per un errore cartografico non era stato visualizzato l’ex impianto di motocross di Polcanto che dalla metà degli anni ‘70 ha visto gare sia a livello nazionale che internazionale: il POC prevede per questa area un impianto per bike ed e-bike come **nuovo Verde sportivo di valenza sovracomunale di progetto (VS#*)**.



Modifiche all’elaborato DIS03 Disciplina delle aree di trasformazione:

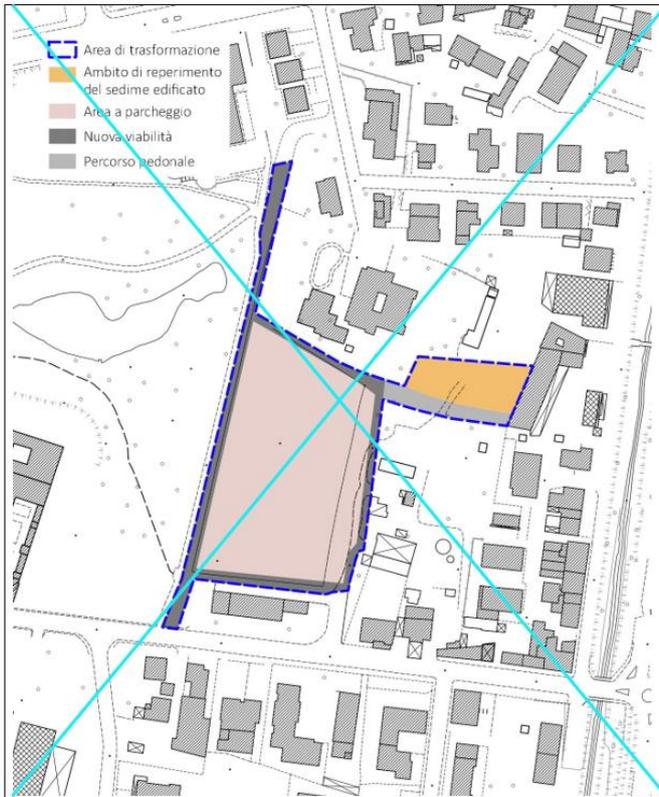
Nell’indice del documento è stata inserita la descrizione identificativa accanto alla sigla della scheda, per una sua più immediata identificazione.

P_13 – Parcheggio centro storico: In relazione alla scheda di trasformazione P_09, considerato il maggiore approfondimento dovuto alle integrazioni degli studi sismici, che hanno evidenziato problematiche di liquefazione dei terreni, si ritiene di rimandare a necessari approfondimenti successivi per quanto attiene la verifica di previsione di un edificio strategico. Al contempo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità paesaggistica e dell’abitare, si propone la modifica della scheda di trasformazione P_13 con la riduzione dell’area a nord in cui era prevista una viabilità carrabile di connessione con via Curiel, confermando l’attuale connessione esistente ciclopedonale, come di seguito riportato per le parti modificate.

SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
P_13	Borgo San Lorenzo <i>Parcheggio centro storico</i>	R	TR	IA	D	S	C



DESCRIZIONE DEL CONTESTO	L'area è situata in prossimità del centro storico, in Viale Giovanni XXIII. Nell'intorno si trovano il grande Parco pubblico della Misericordia con il cimitero – che ha l'ingresso dal viale Giovanni XXIII - e un asilo nido – che ha l'ingresso da via Curiel. Allo stato attuale l'area in oggetto risulta completamente sgombra e permeabile.
	
FINALITA'	La finalità di questo intervento è quella di creare un parcheggio pubblico a servizio del centro storico, da poter raggiungere attraverso un prossimo collegamento pedonale della passerella già esistente sul torrente le Cale, che porti da via Guglielmo Marconi a via Fiume. Oltre alla sistemazione dell'area come parcheggio, si prevede la realizzazione di due piccoli volumi di servizio immaginando di insediarvi un <i>punto informazione</i> – appunto per l'ingresso in città – e un <i>bike service</i> – per permettere anche la visita del capoluogo con una bicicletta.
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Parcheggio pubblico di servizio al centro storico, realizzazione di due piccoli volumi di servizio.
DATI URBANISTICI	
Superficie territoriale	17.689 12.675mq
Superficie fondiaria	1.300 mq circa
Superficie a cessione	-
DIMENSIONAMENTO	
Indice territoriale	-
Abitanti equivalenti insediabili	-
Superficie edificabile (S.E.)	100 mq (due piccoli volumi di servizio - infopoint e bike service)
Altezza massima alla gronda	Un piano fuori terra
MODALITA' DI ATTUAZIONE	
Tipologia di intervento	Progetto di opera pubblica
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	L'intervento prevede la realizzazione di tutte opere pubbliche
Edilizia residenziale sociale	Non dovuta
Disposizioni particolari	La realizzazione del nuovo parcheggio, corrispondente a circa 200 posti auto, non dovrà modificare l'assetto planoaltimetrico esistente, dovrà privilegiare la piantumazione di essenze arboree locali, garantendo il migliore inserimento nel contesto paesaggistico di riferimento e comunque dovrà essere realizzato secondo le prescrizioni meglio descritte all'art. 25 delle NTA.



Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:2.000)

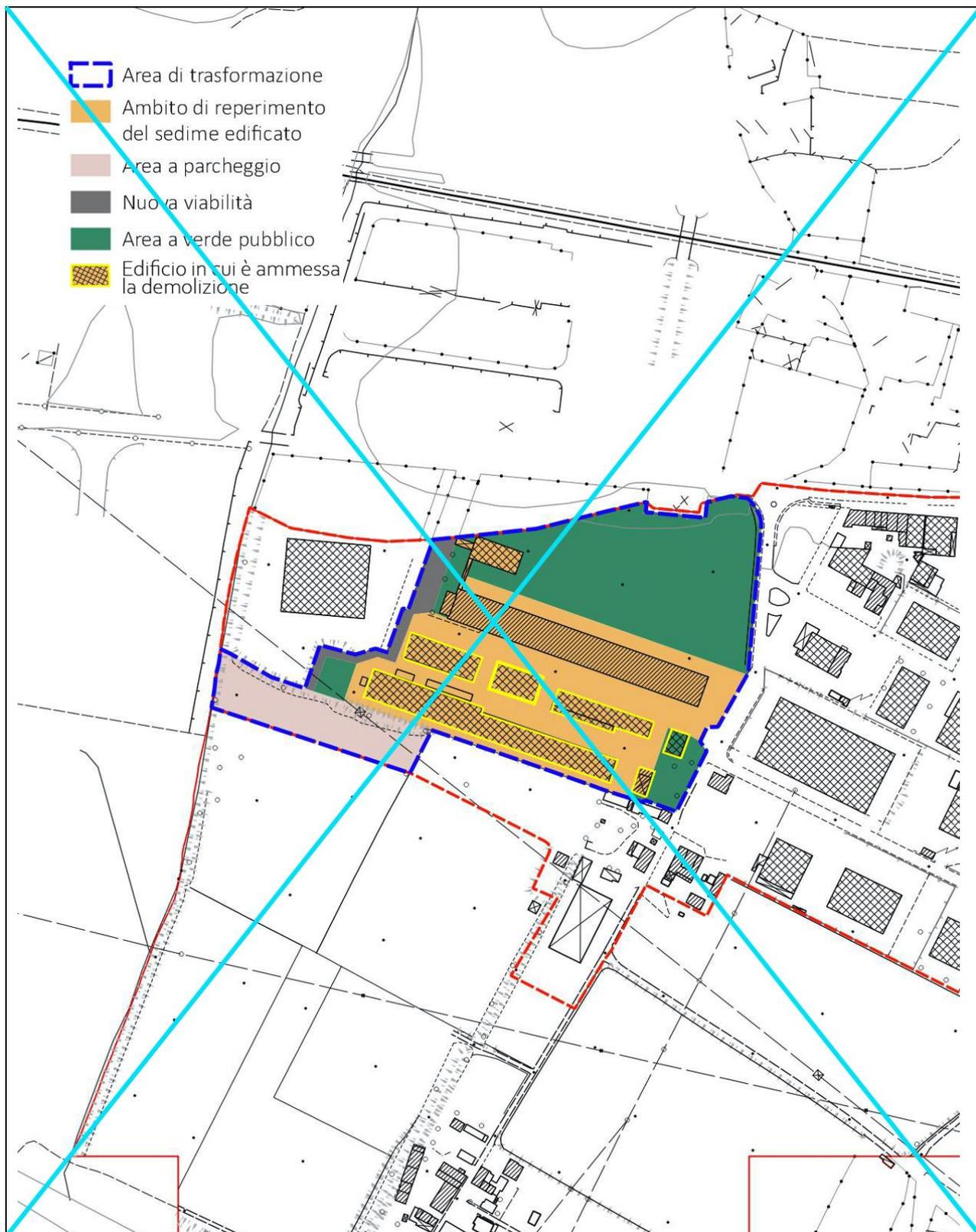
SIMULAZIONE DI UN POTENZIALE INTERVENTO AI FINI DI UNA VERIFICA PAESAGGISTICA

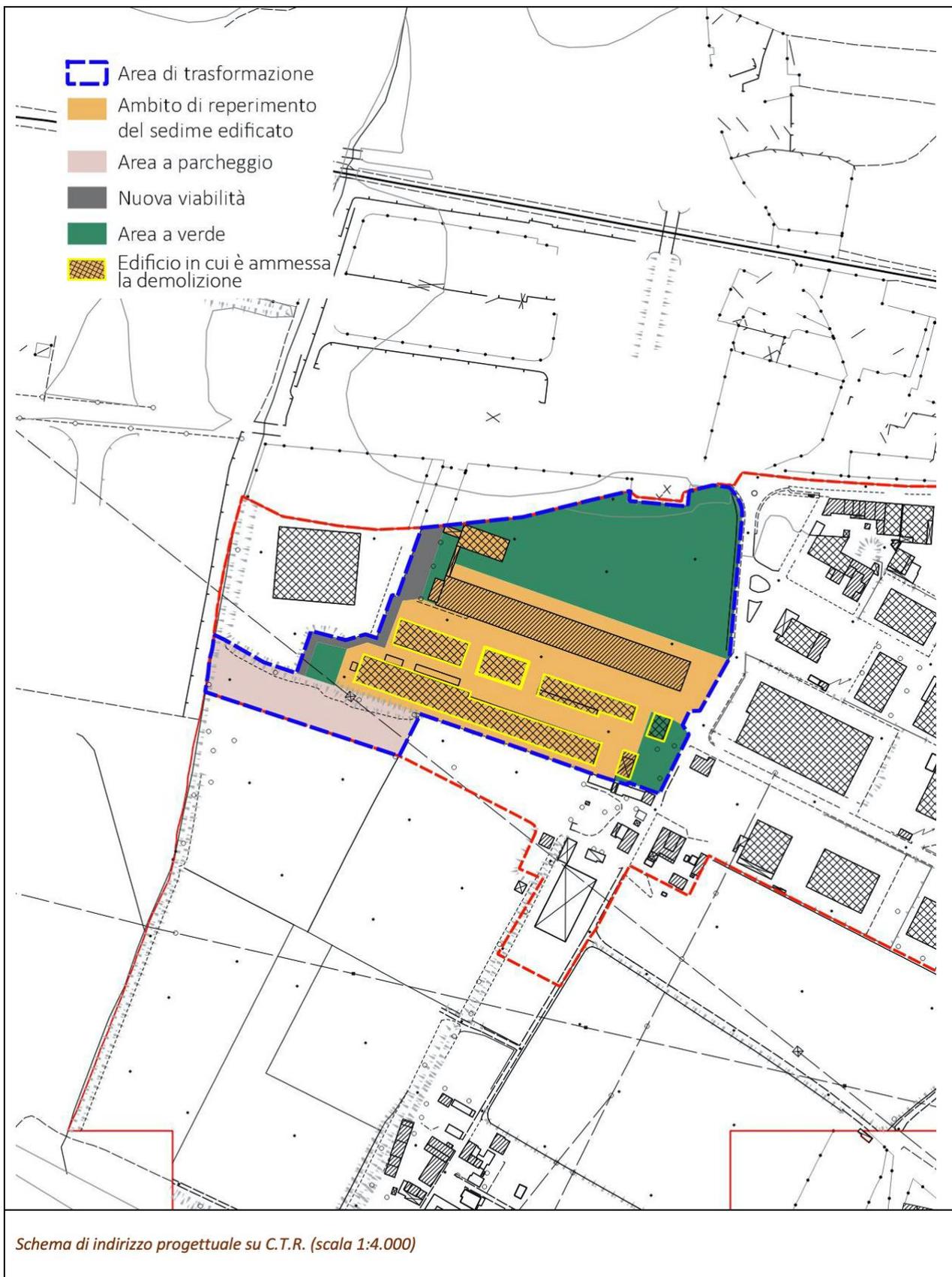


P_09 – Ex Samoa: In relazione alla scheda di trasformazione P_09 ed a seguito di ulteriori approfondimenti si propone di modificare la cessione degli standard come di seguito evidenziato.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO	L'area in oggetto è situata in località La Torre, una zona prevalentemente industriale ad ovest del capoluogo posizionata sul confine comunale. Nel lotto sono presenti diversi volumi in condizioni di degrado. L'edificio prospiciente l'ampia area verde è l'ex calzaturificio Samoa, esempio di archeologia industriale e pertanto attenzionato come edificio da tutelare e al contempo valorizzare.
	
FINALITA'	Agendo nel rispetto dell'impianto <u>planoaltimetrico</u> e tipologico dell'immobile, già attenzionato come archeologia industriale durante la conferenza paesaggistica del Piano Strutturale Intercomunale, si prevede il recupero dell'ex calzaturificio Samoa per una funzione di area vasta per tutto il Mugello, attingendo quindi al dimensionamento del PSIM dalle voci per questo predisposte. Il nuovo POLO FIERISTICO immaginato ammette, oltre la funzione direzionale e di servizio, una quota di turistico-ricettivo, di circa 1.200 mq, da ricavare in una porzione del volume esistente.
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Direzionale e di servizio, oltre una quota di turistico-ricettivo
DATI URBANISTICI	
Superficie territoriale	48.878 mq
Superficie fondiaria	24.150 mq circa
Superficie a cessione	8.660 mq - Da monetizzare se dovuta
DIMENSIONAMENTO	
Indice territoriale	-
Abitanti equivalenti insediabili	50 posti letto per l'attività ricettiva
Superficie edificabile (S.E.)	Recupero della S.E. esistente (10.822 mq circa calcolati da Carta Tecnica Regionale). La consistenza legittima esistente dovrà essere verificata in fase di Piano di Recupero. È ammessa la demolizione e ricostruzione dei volumi secondari presenti in area pertinenziale come indicato nello schema grafico seguente, ammettendo anche la possibilità di parcheggi pertinenziali in struttura.
Altezza massima alla gronda	Uguale all'esistente
MODALITA' DI ATTUAZIONE	
Tipologia di intervento	Piano attuativo: Piano di Recupero

Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	<p>Il reperimento dell'area per i parcheggi pertinenziali del polo fieristico e del turistico ricettivo sono da preferire nell'area più lontana dalla pubblica via come da schema grafico seguente. Da monetizzare se dovuti</p>
Edilizia residenziale sociale	Non dovuta
Disposizioni particolari	<p>È prevista nell'area indicata a verde prospiciente la strada pubblica una tettoia da realizzare con materiali leggeri che, oltre ad incorniciare l'edificio esistente, ospiterà manifestazioni all'aperto.</p> <p>Il reperimento dell'area per i parcheggi pertinenziali del polo fieristico e del turistico ricettivo sono da preferire nell'area più lontana dalla pubblica via come da schema grafico seguente.</p> <p>Il piano di recupero dovrà tenere conto del pregio architettonico dell'edificio esistente prospiciente la viabilità principale, riconosciuto da tutta la comunità borghigiana quale esempio di archeologia industriale, particolare sottolineato anche da parte della Soprintendenza in sede di conferenza paesaggistica del PSIM.</p>





P_15 – Borgo San Lorenzo – Viale Giovanni XXIII: si propone la revisione dello schema di indirizzo progettuale in relazione alla richiesta di integrazione degli studi idraulici da parte di Regione Genio Civile pervenuta con numero di protocollo: 6403, data di registrazione: 23/03/2023, come di seguito riportato.

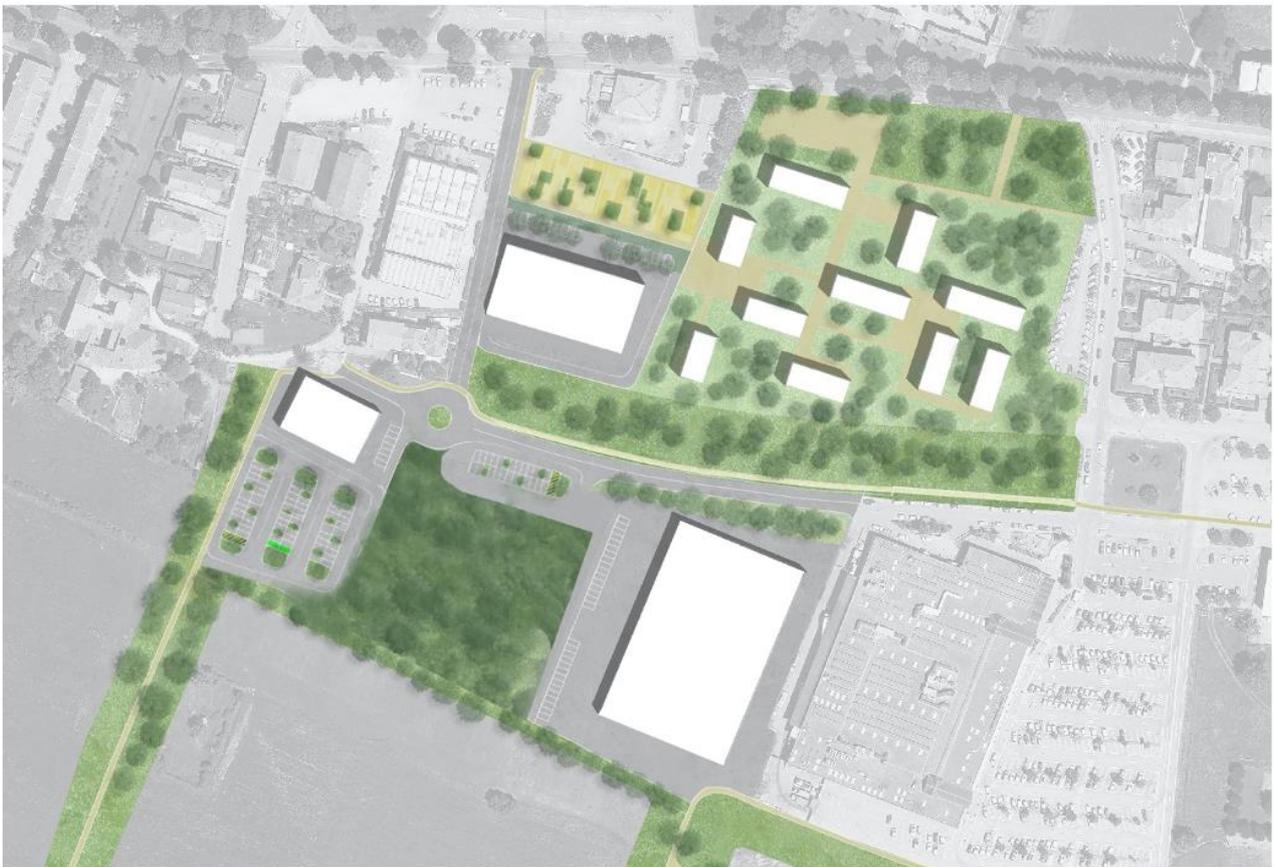




Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:4.000)

SIMULAZIONE DI UN POTENZIALE INTERVENTO AI FINI DI UNA VERIFICA PAESAGGISTICA





Modifiche all'elaborato DIS04 - Norme tecniche di attuazione

Per quanto riguarda la correzione di errori materiali, refusi e rimandi agli articoli di norma, gli stessi sono stati corretti, ovunque necessario e sostituite le diciture discordanti tra elaborati cartografici e norme tecniche di attuazione, in modo da portarli in allineamento ed evitare incertezze interpretative. Inoltre, il corpo normativo, comprensivo delle tabelle del dimensionamento, è stato complessivamente revisionato nel coordinamento a cascata delle modifiche intervenute per conto dei singoli contributi o delle singole osservazioni.

Per il dettaglio specifico si rimanda all'elaborato allegato **“DIS04 – Norme tecniche di attuazione – Stato sovrapposto”**.

Modifiche all'elaborato REL01 – Relazione generale

La relazione, comprensiva delle tabelle del dimensionamento, è stata complessivamente revisionata nel coordinamento a cascata delle modifiche intervenute per conto dei singoli contributi o delle singole osservazioni.

Per il dettaglio specifico si rimanda all'elaborato allegato **“REL01 – Relazione generale – Stato sovrapposto”**.

L'osservazione è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
	X		

OSSERVAZIONE POC – 104

numero di protocollo: **8748**

data di registrazione: **21/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	77	208-211	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante, legale rappresentante della RDS Investments srl, chiede che all'edificio sede della sua azienda, sito nel capoluogo (Soterna) e riconosciuto dal POC come ricadente nel morfotipo urbano TPS2 ma senza classe, venga invece attribuita la classe 4.1 di cui all'art.13 delle NTA in modo da poter avere la possibilità di ampliamento volumetrico e interventi pertinenziali.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In riferimento all'area oggetto di osservazione, il PO adottato è stato redatto in coerenza alla disciplina del PSIM e nel territorio urbanizzato attribuisce una classe solo agli edifici riconosciuti dal PSIM di valore, ovvero presenti già nel 1954 (fonte VOLO GAI) e ne ha declinato la disciplina alla

scala di maggior dettaglio, in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità paesaggistica e dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina del morfotipo riconosciuto e dei limiti introdotti risultano pertanto coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore e l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 105

numero di protocollo: **8759**

data di registrazione: **21/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): Disciplina aree di trasformazione

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	<i>Omissis</i>

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	94	451-476-577	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante, ricordando i passati contributi e/o osservazioni ai precedenti strumenti urbanistici comunali, ribadisce la volontà di ottenere per i terreni di sua proprietà, posti nella frazione di Sagginale ed interni al territorio urbanizzato, una capacità edificatoria ai fini residenziali di circa 300 mq. Il richiedente si rende disponibile sia alla cessione di edilizia sociale dovuta secondo i parametri del PO adottato, sia alla cessione di un limitrofo terreno di sua proprietà di 1.544 mq da destinare ad opere pubbliche quali verde attrezzato.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Si ricorda che il Piano Operativo persegue il contenimento del consumo di suolo, in coerenza alla LR 65/2014, e che l'area oggetto di osservazione nella frazione di Sagginale è stata riconosciuta come facente parte del tessuto TR6, ovvero una urbanizzazione a tipologie miste, per il quale si prevedono prioritariamente interventi di riorganizzazione e riqualificazione mirati alla definizione di un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una nuova identità e centralità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale e per il quale il piano prevede una riprogettazione del margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate). Pertanto, l'osservazione non si ritiene accoglibile nella misura in cui si ritiene incoerente con il perseguimento degli obiettivi di cui all'art. 39, c. 2 delle Norme tecniche di attuazione.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 106

numero di protocollo: **8760**

data di registrazione: **21/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	84	416 - 417	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante è proprietario di un terreno nel territorio urbanizzato del capoluogo, in via Caiani angolo via Nenni, individuato dal PO come area di trasformazione P_21: chiede che al posto di tale scheda, di carattere pubblico, sia riconosciuta una capacità edificatoria a fini residenziali di carattere privatistico di circa 2.800 mq di SE, dando in cessione per finalità pubblico-sociali (area verde pubblico, pista ciclabile e parcheggio pubblico) un terreno di circa 4.700 mq. Il tecnico incaricato fa riferimento ad una proposta già presentata con prot. N.0004641 del 12/03/2007.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il POC adottato prevede per il terreno oggetto di osservazione una disciplina legata alla scheda di trasformazione P_21. L'intento dell'a.c. non ha finalità residenziali ma una previsione di carattere pubblico legata al potenziamento delle dotazioni di aree a verde e a parcheggio a servizio delle funzioni urbane esistenti e in continuità con l'area di proprietà comunale ad oggi adibita ad orti urbani, mediante il ridisegno dell'accesso al nuovo parcheggio lungo strada ed il riordino dell'area esistente, ad oggi utilizzata principalmente come "area esposizione autoveicoli". Si prevede inoltre l'edificazione di un piccolo volume destinato al chiosco per la vendita dei fiori, a servizio dell'adiacente cimitero comunale.

Si ricorda inoltre che l'area in questione ricade nella fascia di rispetto cimiteriale, normata dalla L. 166/2002 che vieta di costruire nuovi edifici di non uso pubblico e ampliare quelli preesistenti entro il raggio di duecento metri.

Pertanto, in riferimento all'area oggetto di osservazione, in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità paesaggistica e dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e limiti introdotti risultano pertanto coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore e l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 107

numero di protocollo: **8761**

data di registrazione: **21/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	54	747	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante è proprietario del terreno posto a Ronta e che nel RU aveva destinazione residenziale con una scheda PC/13 per una SE di 400 mq. La previsione non è mai stata realizzata perché di più proprietari ma nel 2021 l'osservante è diventato proprietario unico. Chiede pertanto, come già fatto con un contributo alla formazione del POC, che sia ripristinata la vecchia destinazione del comparto residenziale PC/13 per realizzare una SE di 400mq.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

La previsione richiamata dall'osservante in ordine alla pianificazione previgente non ha trovato nel tempo concreta attuazione.

Si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento nella misura in cui il PO adottato individua la disciplina del verde di connessione ambientale a margine del perimetro del territorio urbanizzato in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e limiti introdotti risultano pertanto coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 108

numero di protocollo: **8762**

data di registrazione: **21/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): Disciplina aree di trasformazione

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	65	93-118-119-120-164-165	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante, proprietaria di un terreno a sud della frazione di Panicaglia accessibile dalla strada statale 302, identificato dal PSIM in territorio rurale, propone la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva all'aperto: un campeggio dotato di piazzole per bungalow e tende, servizi, aree per aggregazione, spazi di servizio commerciali e di ristoro.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il Piano Strutturale Intercomunale del Mugello ha individuato la perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014 in coerenza a quanto disposto dalla medesima ai fini della definizione dello statuto del territorio all'art. 92. Pertanto, il PSIM ha definito al contempo il

perimetro del territorio urbanizzato e il territorio rurale nelle tavole STA.07 e agli artt. 18 e 19 dell'elaborato DIS01 – Disciplina del territorio. Il PO è stato redatto in coerenza alla disciplina del PSIM e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio. L'eventuale accoglimento della richiesta comporterebbe la convocazione di nuova conferenza di co-pianificazione (art.25 l.r. 65/2014) e comporterebbe una variante contestuale del PSIM: ciò non risulta negli indirizzi attuali delle amministrazioni dei comuni dell'unione e neppure compreso nelle strategie del POC.

Nel caso di specie le aree perimetrare e classificate come "*Territorio rurale*" erano quindi già identificate dal PSIM: pertanto restano fermi i limiti (art.4 della LR 65/2014) della pianificazione operativa rispetto alla disciplina già introdotta dal PSIM e l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 109

numero di protocollo: **8763**

data di registrazione: **21/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): Disciplina aree di trasformazione

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	57	540-541	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Gli osservanti sono coproprietari di un terreno nella frazione di Luco che il previgente P.R.G. destinava ad edificazione a fini residenziali (complesso insediativo "90C"), mai attuata perché la pluralità di proprietari non è mai riuscita ad accordarsi. Gli osservanti, sottolineando che anche il previgente RU aveva stralciato tale previsione, chiedono il reinserimento di un'area edificabile a destinazione residenziale per una SE di circa 250 mq da attuarsi mediante intervento diretto o permesso di costruire condizionato.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

La previsione richiamata dall'osservante in ordine alla pianificazione previgente non ha trovato nel tempo concreta attuazione.

Si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento nella misura in cui il PO adottato individua la disciplina del verde di connessione ambientale a margine del perimetro del territorio urbanizzato in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e limiti introdotti risultano pertanto coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 110

numero di protocollo: **8764**

data di registrazione: **21/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	86	138	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante è proprietario di un'area nel territorio urbanizzato del capoluogo, in via Caiani, che sia nel PRG che nel RUC era soggetta ad un piano di recupero mai attuato perché coinvolgeva troppi proprietari. Si richiede che venga nuovamente riconosciuta la capacità edificatoria della parte di sua proprietà per permettere l'ampliamento della struttura esistente con destinazione produttiva.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Le previsioni richiamate dall'osservante in ordine alla pianificazione previgente non hanno trovato nel tempo concreta attuazione, pertanto, si ricorda che le destinazioni urbanistiche dei precedenti atti di pianificazione non assumono carattere vincolante o probatorio.

Si ricorda che il Piano Operativo persegue il contenimento del consumo di suolo, in coerenza alla LR 65/2014, e che una delle aree oggetto di osservazione nel capoluogo è stata riconosciuta come facente parte del tessuto TR7, ovvero una urbanizzazione contemporanea la cui caratteristica saliente è la frammentarietà ed incompletezza, tanto da non essere percepito come tessuto, ma come sfrangiamenti della città nel territorio rurale. Pertanto, l'osservazione non si ritiene accoglibile nella misura in cui risulta incoerente con il perseguimento degli obiettivi di cui all'art. 40, c. 2 delle Norme tecniche di attuazione. Si demandano gli esiti della richiesta dell'osservante alla fase istruttoria.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 111

numero di protocollo: **8765**

data di registrazione: **21/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): Richiesta nuova area di trasformazione

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	83	140-141-311	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede di rendere edificabile una porzione di terreno di sua proprietà per la costruzione di edifici mono e bifamiliari di tipologia edilizia simile a quella del contesto esistente, per una SE totale di 400 mq.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento nella misura in cui il PO adottato individua la disciplina del verde di connessione ambientale a margine del perimetro del territorio urbanizzato in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa

disciplina e limiti introdotti risultano pertanto coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 112

numero di protocollo: **8766**

data di registrazione: **21/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	<i>Omissis</i>

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	57	185	501-502-503

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante è proprietario dell'immobile schedato con n. A_0267 che il POC adottato classifica in classe 3. Si chiede di consentire un aumento volumetrico finalizzato ad una destinazione ricettiva (casa vacanze).

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Gli edifici di classe 3 sono soggetti alle categorie di intervento di cui all'art. 12 delle NTA del PO. L'art.5 delle NTA del PO, in coerenza alla LR 65/2014, nonché al testo unico dell'edilizia, articola la disciplina dei titoli edilizi in tutte le sue accezioni.

Si ritiene pertanto l'osservazione non pertinente e di demandare gli esiti della richiesta dell'osservante alla fase istruttoria. Si ricorda la LR 86/2016 per quanto attiene la disciplina della destinazione ricettiva richiesta dall'osservante.

L'osservazione non è pertinente



OSSERVAZIONE POC – 113

numero di protocollo: **8767**

data di registrazione: **21/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	57	407	2-3-506-507-508

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante segnala un errore materiale nella scheda L_043 del suo edificio a Luco di Mugello dove è stato indicato erroneamente "Attività artigianale" quando in realtà è una residenza, così come riportato nei documenti allegati all'osservazione (visura e planimetrie catastali).

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Effettuate le opportune verifiche di ufficio si conferma quanto osservato e si propone la modifica della scheda L_043 con la dicitura "Residenziale" al posto di "Attività artigianale". In relazione a ciò si ritiene di proporre la modifica anche della dicitura da "capannone" a "edificio" e della foto che mostra lo stato attuale modificato.

L'osservazione è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 114

numero di protocollo: **8768**

data di registrazione: **21/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	<i>Omissis</i>

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	82	467	2

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede la modifica dell'articolo delle NTA che disciplina la dimensione minima delle nuove unità immobiliari derivanti da frazionamento o cambio di destinazione d'uso in residenziale: ad oggi il piano prevede 60 mq in TU e 70 mq in TR mentre il richiedente è proprietario di un ufficio di circa 41 mq che vorrebbe convertire in residenza. Sottolinea inoltre il contrasto con la normativa nazionale che ammette 38 mq di superficie utile come dimensione minima dei bilocali.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In riferimento al tema oggetto di osservazione, il PO adottato è stato redatto in coerenza alla disciplina del PSIM e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio, in seguito agli studi

e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e limiti introdotti (70 mq in TR e 60 mq in TU) risultano pertanto coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore e l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 115

numero di protocollo: **8769**

data di registrazione: **21/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): Disciplina aree di trasformazione

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	77	311	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante è il legale rappresentante della *Omissis* con sede a Borgo San Lorenzo in viale Giovanni XXIII e manifesta la sua opposizione alla cessione del proprio resede pertinenziale per la realizzazione della rotatoria prevista dal POC adottato con l'area di trasformazione all'ingresso ovest del paese (area P_10). Dal disegno delle tavole della disciplina dei suoli, infatti, si evince come la nuova rotatoria occuperà l'attuale posteggio e area di sosta degli automezzi, di proprietà dell'osservante.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

La previsione della rotatoria in relazione ad una nuova bretella persegue un interesse pubblico per l'alleggerimento del traffico in entrata e in uscita dalla SP551, secondo studi condotti da specifiche professionalità, è la soluzione coerente alle morfologie dei suoli nonché agli studi idrogeomorfologici. Pertanto, l'osservazione non si ritiene accoglibile nella misura in cui gli specifici studi di dettaglio sono demandati alla fase progettuale.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 116

numero di protocollo: **8774**

data di registrazione: **21/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: *Omissis*

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
<i>Omissis</i>	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	79	781	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante è il legale rappresentante della FARMACIA MONTI – dr.Mercatali e C. snc chiede le seguenti modifiche alla scheda dell'area di trasformazione individuata dal POC adottato come P_12:

1. che venga mantenuto l'attuale ingresso a via divisione partigiana Garibaldi dal viale della Resistenza (SP n.551) e non sostituito dall'accesso previsto nel nuovo intervento;
2. che il nuovo intervento incrementi il numero di posti auto esistenti a servizio delle attuali attività commerciali.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

1. In relazione al presente punto dell'osservazione, si ritiene non pertinente nella misura in cui la gestione del traffico veicolare non è nella natura della disciplina del PO e le immagini (suggerimento progettuale) di cui alla scheda P_12 hanno una natura meramente indicativa.
2. In relazione al presente punto dell'osservazione, si ritiene non pertinente nella misura in cui i posti auto saranno quelli previsti/dovuti di legge e comunque, in fase attuativa potranno essere suscettibili di implementazione per scelte progettuali.

L'osservazione non è pertinente



OSSERVAZIONE POC – 117

numero di protocollo: **8775**

data di registrazione: **21/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Firenze

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Il contributo è articolato in diversi punti riguardanti le parti conoscitive, il progetto di piano e la disciplina del Piano Operativo, in particolare:

1. Evidenzia puntualmente gli articoli delle NTA che, a loro avviso, contengono **refusi e/o errori materiali** e ne suggeriscono la correzione
2. Propone l'eliminazione o la sostituzione di alcuni testi di articoli, soprattutto in merito alle categorie di intervento o alla classificazione dell'edificato esistente o agli annessi agricoli. Puntualmente si chiede:
 - Art.5 comma 3 lett.f e nell'art.7 comma 1 lett.d: sostituire la dicitura «volume» con «*volume edificabile previsto nel DPGR 39/R del 2018*».
 - Art.5 comma 5: sostituire la dicitura «ingombro planivolumetrico» con «*involucro edilizio*».

- Si propone di integrare la lett.e del comma 1 dell'art.7 «Interventi pertinenziali» con *"sono collocate all'interno del lotto di pertinenza degli edifici di cui farne parte anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze, purché contigue e funzionalmente correlate a titolo permanente all'edificio o complesso edilizio medesimo, in un raggio max non superiore a 50 ml misurato dagli spigoli dell'edificio stesso"*.
- Si propone di completare la lett.g del comma 1 dell'art.7 «Interventi pertinenziali» con *"...fino al raggiungimento del massimo consentito come indicato nella lettera "d" dello stesso comma"*.
- Si chiede la riformulazione dell'art.16 «Edifici e manufatti privi di classificazione»: *sostituire la dicitura «anni cinquanta del secolo scorso» con «1954»*; inoltre si chiede l'inserimento di un nuovo comma *«Nel caso in cui l'edificio sia a destinazione commerciale/produttiva sono ammessi gli interventi consentiti agli edifici ricompresi nella classe 4.1 di cui all'art. 13 delle presenti norme»*
- Si chiede di rivalutare le categorie ammesse per gli edifici appartenenti al morfotipo TPS.1 di cui all'art.41 e si propone: *'Negli immobili presenti all'interno dei tessuti TPS.1 sono escluse le seguenti categorie di intervento: ristrutturazione edilizia ricostruttiva: RR1, RR2, RR3»*
- Si chiede di rivalutare le categorie ammesse per gli edifici appartenenti al morfotipo TPS.2 di cui all'art.42 e si propone: *'Negli immobili presenti all'interno dei tessuti TPS.2 sono escluse le seguenti categorie di intervento: ristrutturazione edilizia ricostruttiva: RR1 e RR3»*
- Si propone di spostare i commi dell'art.53 «Interventi di sistemazione ambientale» dal numero 6 al numero 8 *nell'articolo 42*, ritenuto più appropriato.
- Si propone *l'eliminazione dell'intero comma 2 dell'art.54 «Installazione di manufatti aziendali temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale» perché già espressamente normata dal Regolamento 3/R*
- Si propone *l'eliminazione dal comma 1 dell'art.55 «Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricolo realizzabili dall'imprenditore agricolo in assenza di programma aziendale» delle lettere a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k ma lasciare solo quella che nel testo adottato è la lettera l). Questo perché l'art.71 comma 1 della l.r.65/2014 cui si fa riferimento potrebbe in futuro variare.*
- Si propone *l'eliminazione del comma 2 e del comma 5 dell'art.57 «Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale - annessi agricoli»*
- Si propone *la modifica del comma 9 dell'art.57 «Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale - annessi agricoli» nel seguente modo: Le nuove costruzioni possono essere realizzate con materiali di tradizionale impiego, funzionali alla destinazione, in muratura, con materiali di finitura il più possibile simili a quelli prescritti per le costruzioni a uso abitativo.*
- Si propone *la modifica del comma 11 dell'art.57 «Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale - annessi agricoli» nel seguente modo: aggiungendo A seguito di particolari esigenze di alloggiamento di impianti e macchinari funzionali all'attività agricola potranno essere realizzate anche coperture ad una sola falda inclinata.*
- *Eliminare l'art.61 «Programma aziendale con valore di piano attuativo» considerandolo un appesantimento di procedura con un aggravio di costi che non appare sostenibile per il mondo agricolo.*
- *Eliminare all'art.64 la trascrizione di un atto d'obbligo all'agenzia delle Entrate per la realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale*
- *Eliminare all'art.68 «Recinzioni» la dicitura «fabbricati ad uso non agricolo» estendendola a tutti i fabbricati*

- **Modificare l'art.69 comma 4** "Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione non Agricola" quando si scrive del limite dimensionale di SE non inferiore a mq 60: si chiede di sostituire tale dicitura con "non inferiore a quanto previsto dal DM n.75 del 5 luglio 1975.
- **Modificare l'art.69 comma 7** "Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione non Agricola" come di seguito proposto:
 - a. recuperare l'intera S.E. legittima esistente alla data di adozione del presente Piano operativo, ove inferiore a 250 mq.; **in caso di Unità Immobiliare Urbana con SE maggiore di 250 mq è comunque possibile il recupero verso la funzione residenziale nei limiti dei 250mq suddetti.**
 - b. recuperare l'intera S.E. legittima esistente alla data di adozione del presente P.O. qualora il manufatto sia di classe 1, 2 o 2*,
 - c. il mutamento di destinazione d'uso del manufatto in residenziale non può dar luogo a tipologie abitative assimilabili a monocalci.
 - d. **Il recupero di U.I.U. maggiore di 250 mq di Superficie Edificabile (SE) può essere attuato mediante approvazione di specifico Piano di Recupero.**
- **Modificare l'art.70 comma 4** "Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola" come di seguito proposto:
 - 4. Gli interventi che comportano mutamento della destinazione d'uso verso la funzione residenziale possono recuperare l'intera S. E. legittima esistente alla data di adozione del presente P.O. se l'unità interessata presenta S.E. non inferiore a mq 70 e fino a mq 250, **in caso di Unità Immobiliare Urbana con SE maggiore di 250 mq è comunque possibile il recupero verso la funzione residenziale nei limiti dei 250mq suddetti, nel rispetto dei seguenti requisiti,**
- **Il recupero di U.I.U. maggiore di 250 mq di Superficie Edificabile (SE) può essere attuato mediante approvazione di specifico Piano di Recupero oppure previa approvazione di PAPMAA qualora il proprietario dell'immobile rivesta qualifica di imprenditore agricolo.**
- **Modificare l'art.70 comma 6** "Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola" perché non esiste il dimensionamento nell'UTOE e pertanto si ritiene necessaria l'eliminazione della lettera c)
- **Modificare l'art.86 comma 4** circa le aree di trasformazione quando si vincola lo schema planimetrico: si chiede di aggiungere alla lettera a) **non vincolando il posizionamento degli allineamenti dei fabbricati nel rispetto delle distanze di legge e la morfologia del lotto medesimo.**

Si evidenziano alcuni punti dell'elaborato **GEO 11 - RELAZIONE GEOLOGICA IDRAULICA E SISMICA.**

Inoltre nella parte finale si osservano ancora:

- Osservazione generale - Parte 2, Titolo 2 dove si rileva la mancanza della disciplina generale del territorio urbanizzato.
- Osservazione per consentire la realizzazione di piscine anche in territorio urbano
- Per i Manufatti leggeri non viene fatto esplicito riferimento ma nell'art. 3 comma 2 si richiama il vecchio regolamento in vigore prima dell'adozione del presente P.O.
- Osservazione sulla dotazione di standard a parcheggio privato e pubblico

- *Si rileva una carenza nella regolamentazione specifica per interventi da effettuarsi in insediamenti speciali quali maneggi e campeggi e glamping all'interno del territorio comunale.*

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

1. Per quanto riguarda la correzione di **errori materiali, refusi e rimandi** agli articoli di norma, gli stessi sono stati corretti, ovunque necessario e sostituite le diciture discordanti tra elaborati cartografici e norme tecniche di attuazione, in modo da portarli in allineamento ed evitare incertezze interpretative, in coerenza all'osservazione di ufficio di cui al prot. 8746 del 21/04/2023 e a cui si rimanda per maggior dettaglio.
2. Per quanto riguarda la proposta di eliminazione o la sostituzione di alcuni testi di articoli, soprattutto in merito alle categorie di intervento o alla classificazione dell'edificato esistente o agli annessi agricoli, si risponde puntualmente:
 - Art.5 comma 3 lett. f) e nell'art.7 comma 1 lett. d): si ritengono accolte le modifiche richieste nella misura in cui si propone la modifica in coerenza all'osservazione di ufficio di cui al prot. 8746 del 21/04/2023 e a cui si rimanda per maggior dettaglio:

Art. 5 – Ristrutturazione edilizia

3. [...]

f) gli incrementi di superficie edificabile che comunque non comportino modifiche alla sagoma o incrementi di volume (V) del fabbricato utile (SU) o Superficie accessoria (SA) all'interno della volumetria complessiva legittima esistente alla data di adozione del presente P.O., risultante dalla variante finale/comunicazione di fine lavori, ai sensi degli art. 10 e 22 del D.P.G.R 39/R/2018;

Art. 7 – Interventi pertinenziali

1. [...]

d) comportano la realizzazione di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume effettivo volume Tot ai sensi dell'art. 22 del D.P.G.R 39/R/2018 dell'edificio principale esistente alla data di adozione del presente P.O., risultante dalla variante finale / comunicazione di fine lavori;

- Art. 5 comma 5: si ritiene accolta la modifica richiesta nella misura in cui si propone la modifica della frase ~~“nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico”~~ con **“nonché nello stesso sedime e con la stessa sagoma e involucro edilizio”**.
- lett. e) del comma 1 dell'art.7 «Interventi pertinenziali»: si ritiene accolta la modifica richiesta nella misura in cui si propone la modifica del comma 2 come segue:
 2. Per l'individuazione del lotto di pertinenza si fa riferimento alla disciplina di cui all'art. 35 del D.P.G.R. 39/R/2018. In riferimento alla lett. g) di cui al precedente comma, si intende quale “lotto di pertinenza degli edifici”, con riferimento agli edifici residenziali ricadenti in territorio rurale, la porzione di area dedicata alla pertinenza dell'edificio principale e ad esso strettamente funzionale, ~~con l'esclusione di porzioni ulteriori di territorio adiacenti di fatto con utilizzazioni diverse~~ **purché contigua con il fabbricato di riferimento e ricompresa in un raggio massimo di 50 mt., misurato dagli spigoli del fabbricato stesso.**
- lett. g) del comma 1 dell'art.7 «Interventi pertinenziali»: non si condivide e pertanto non si ritiene meritevole di accoglimento l'integrazione proposta.
- Art.16 «Edifici e manufatti privi di classificazione»: si ritiene accolta la modifica richiesta nella misura in cui si propone la modifica della dicitura ~~«anni cinquanta del secolo scorso»~~ con **“all'anno 1954 (riferimento volo aereo 1954)”**; non si condivide

invece e pertanto non si ritiene meritevole di accoglimento l'integrazione proposta del nuovo comma all'interno dell'art.16.

- categorie ammesse per gli edifici appartenenti al morfotipo TPS.1 di cui all'art.41: il PO adottato individua la disciplina in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014. Pertanto, la disciplina dell'area risulta coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore e pertanto non si ritiene meritevole di accoglimento l'esclusione delle categorie RR1, RR2 e RR3 proposta ma si precisa che il comma 4 dell'art.41 è stato modificato in forza dell'osservazione di ufficio di cui al prot. 8746 del 21/04/2023 e a cui si rimanda per maggior dettaglio.
- categorie ammesse per gli edifici appartenenti al morfotipo TPS.2 di cui all'art.42: il PO adottato individua la disciplina in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014. Pertanto, la disciplina dell'area risulta coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore e pertanto non si ritiene meritevole di accoglimento l'esclusione delle categorie RR1 e RR3 proposta ma si precisa che il comma 5 dell'art.42 è stato modificato in forza dell'osservazione di ufficio di cui al prot. 8746 del 21/04/2023 e a cui si rimanda per maggior dettaglio e in forza di più osservazioni da parte di privati.
- Art.53 «Interventi di sistemazione ambientale»: non si condivide e pertanto non si ritiene meritevole di accoglimento la proposta di spostamento dei commi dell'art.53 al nell'art.42.
- Art.54 comma 2: il PO adottato, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014, ha redatto la disciplina che pertanto risulta coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore. Pertanto, non si ritiene meritevole di accoglimento la proposta di eliminazione dell'intero comma 2 dell'art.54.
- Art.55 comma 1: il PO adottato, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014, ha redatto la disciplina che pertanto risulta coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore. Pertanto, non si ritiene meritevole di accoglimento la proposta di eliminazione dell'intero comma 1 dell'art.55.
- Art.57 comma 2 e comma 5: il PO adottato, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014, ha redatto la disciplina che pertanto risulta coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore. Pertanto, non si ritiene meritevole di accoglimento la proposta di eliminazione del comma 2 e comma 5 dell'art.57.
- Art.57 comma 9: non si ritiene meritevole di accoglimento la proposta in forza dell'osservazione di ufficio di cui al prot. 8746 del 21/04/2023 e a cui si rimanda per maggior dettaglio che ha previsto l'eliminazione del comma 9.
- Art.57 comma 11: il PO adottato, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014, ha redatto la disciplina che pertanto risulta coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore. Pertanto, non si ritiene meritevole di accoglimento la proposta di integrazione del comma 11 dell'art.57.
- Art. 61: non si ritiene meritevole di accoglimento la proposta di eliminazione totale dell'art. 61 ma si precisa che l'intero articolo è stato revisionato in forza dell'osservazione di ufficio di cui al prot. 8746 del 21/04/2023 e a cui si rimanda per maggior dettaglio.
- Art. 64 comma 10: si ritiene accolta la modifica richiesta nella misura in cui si elimina la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo e si propone di inserire la seguente dicitura:

10. ~~Limitatamente alla fattispecie di cui alle lettere a), b), c) del comma 8, la~~ **La** realizzazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui al presente articolo è consentita previa sottoscrizione ~~di un atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, riferito all'intera superficie di proprietà. L'atto d'obbligo dovrà contenere anche~~ **apposita dichiarazione a firma del proprietario del terreno contenente:**
- l'impegno a mantenere in produzione i terreni cui il manufatto è riferito;
 - l'impegno alla rimozione del manufatto al cessare dell'attività agricola o nel caso che vengano meno le superfici minime previste dal precedente comma 8;
 - l'impegno a non alienare il manufatto dal fondo su cui insiste**
- Art.68: si ritiene accolta la modifica richiesta nella misura in cui si elimina totalmente il comma 4.
 - Art.69 comma 4: si ritiene parzialmente accolta la modifica richiesta nella misura in cui si modifica il comma 4 in forza dell'osservazione di ufficio di cui al prot. 8746 del 21/04/2023 e a cui si rimanda per maggior dettaglio come di seguito meglio esplicitato:
 4. Gli interventi che comportano mutamento della destinazione d'uso **e/o frazionamento** verso la funzione residenziale sono ammissibili se l'unità interessata presenta una S.E. non inferiore a mq 60 **come definita dall'art. 10 DPGR 39/R/2018, e che presenti i requisiti igienico sanitari prescritti per le unità abitative con le dotazioni minime di legge e le prescrizioni del regolamento edilizio**, con le limitazioni di cui al comma 6.
 - Art. 69 comma 7: si ritiene accolta la modifica richiesta nella misura in cui si propone di eliminare totalmente il comma 7.
 - Art. 70 comma 4: si ritiene accolta la modifica richiesta nella misura in cui si modifica il comma 4 in forza dell'osservazione di ufficio di cui al prot. 8746 del 21/04/2023 e a cui si rimanda per maggior dettaglio.
 - Art. 70 comma 6 lett. c): si ritiene accolta la modifica richiesta nella misura in cui si propone di eliminare totalmente la lett. c) del comma 6.
 - Art. 86 comma 4: non si ritiene meritevole di accoglimento la proposta di inserimento delle specificazioni richieste e si ricorda quanto scritto in premessa dell'elaborato DIS03 Disciplina delle aree di trasformazione: *“gli schemi di indirizzo progettuale sono vincolanti per quanto attiene la descrizione della struttura generale dei tessuti urbanistici di progetto (collocazione delle parti destinate all'edificazione rispetto a quelle destinate a funzioni pubbliche e alle infrastrutture) nonché per gli allineamenti eventualmente indicati. In fase attuativa potranno essere apportate eventuali modifiche ai perimetri individuati negli schemi, nel rispetto delle quantità stabilite dalle schede e della struttura generale dei tessuti di progetto”.*

Per quanto riguarda l'osservazione inerente l'elaborato **GEO11 - Relazione geologica idraulica e sismica**, si rileva come essa faccia riferimento ad una normativa obsoleta (DPGR 53R/2011), sostituita dal DPGR 5R/2020; pertanto il suo contenuto risulta non meritevole di accoglimento.

Inoltre nella parte finale si osservano ancora aspetti di carattere generale: Gli ultimi punti osservati di carattere generale circa l'apparato normativo adottato si ritengono accolti parzialmente in coerenza all'osservazione di ufficio di cui al prot. 8746 del 21/04/2023 e a cui si rimanda per maggior dettaglio.

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
		X	

OSSERVAZIONE POC – 118

numero di protocollo: **8777**

data di registrazione: **21/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	80	781	2-3-4-5-500

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Gli osservanti sono proprietari di un fabbricato e dei relativi manufatti pertinenziali nel tessuto storico TS.1 del capoluogo: chiedono la possibilità di attuare un intervento volto alla rigenerazione urbana e alla riqualificazione architettonica mediante una ristrutturazione urbanistica che possa portare alla realizzazione anche di edificio diverso dall'esistente a destinazione residenziale, con eventuale aumento volumetrico.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In linea generale il P.O. persegue la riqualificazione e la rigenerazione urbana. Nondimeno le previsioni di ristrutturazione urbanistica necessarie per attuare l'intervento proposto, devono essere

riconosciute attraverso una specifica scheda di progetto: ciò non risulta negli indirizzi attuali dell'Ente e neppure compreso nelle strategie del P.O..

L'osservazione non è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 119

numero di protocollo: **8790**

data di registrazione: **21/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): QC rischio aree allagabili torrente Bagnone

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	77	41	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Richiesta di revisione della pericolosità idraulica attualmente P3 molto elevata a seguito di interventi eseguiti ai sensi del comma 2 art.3 bis della LR 80/2015. Trattasi di lavori di ampliamento della sezione idraulica con argini in sinistra del torrente Bagnone al fine di consentire il deflusso per portate di Tr 200 anni e riguardanti la particella 48 del foglio 71 del NCEU di Borgo San Lorenzo. Il progetto è stato autorizzato con Decreto Autorizzativo n.8127 del 13/05/2021 della regione Toscana, Settore del Genio Civile Valdarno Superiore e PDC/2021/000121 rilasciata dal Comune di Borgo San Lorenzo. Tali modifiche sono state realizzate successivamente alla più aggiornata versione degli studi idrologico-idraulici del PSIM che pertanto non tengono conto dei relativi risultati.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

L'osservazione riguarda la revisione della carta di pericolosità idraulica del reticolo secondario con procedura di modifica dell'attuale quadro conoscitivo del PSI da attivarsi al Genio Civile-Autorità di Distretto da parte del soggetto privato o amministrazione comunale nei tempi e nei modi di legge. L'accoglimento non ha autonoma competenza nella conformazione del PO, ma riguarda il quadro conoscitivo del PSIM. Pertanto, l'osservazione non è pertinente.

L'osservazione non è pertinente



OSSERVAZIONE POC – 120

numero di protocollo: **8793**

data di registrazione: **21/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Leonardo Romagnoli per il gruppo consiliare Borgo in comune

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Il contributo è articolato in diversi punti di seguito sintetizzati:

1. si contesta in modo generico la previsione della proiezione demografica fatta dal POC di 600 abitanti che comporta una previsione di 15.820 mq di nuova edificazione per un conteggio, effettuato dall'osservante, di un totale di 198 nuovi appartamenti. Si contestata anche la quota che il POC destina ad ERS perché si sostiene che tale quantità possa essere commutata in oneri. Si contesta inoltre la mancanza di previsione di edificazione totalmente pubblica.
2. si contestano puntualmente alcune aree di trasformazione, ovvero:
 - a. scheda P_08: non si condivide la scelta di nuova edificazione in un'area dove sono stati approvati recenti interventi edilizi;
 - b. scheda P_03: si chiedono chiarimenti circa la funzione e la possibilità di monetizzazione;

- c. scheda P_07: non si condivide la scelta del percorso pedonale tra l'abitato di Luco e il cimitero;
 - d. scheda P_09 dell'ex Samoa: si ritiene sottovalutato l'impatto negativo sull'attuale viabilità, sul sottodimensionamento dei parcheggi e sul conflitto che tale previsione potrebbe avere con la zona del Foro Boario;
 - e. scheda P_11: si contesta il non coordinamento delle funzioni previste (residenziale, commerciale e di servizio) con il vicino ospedale;
 - f. scheda P_13: si contesta la previsione del parcheggio pubblico e della viabilità che da viale Giovanni XXIII porterebbe in via Curiel e si propone l'intera area a verde pubblico con aree destinate a nuove alberature ed essenze floreali e piante aromatiche;
 - g. scheda P_12: si contestano la previsione del parcheggio e si propone una zona alberata a frutteto didattico;
 - h. scheda P_15: si ritiene sovradimensionata la previsione di nuova edificazione residenziale rispetto al recupero edilizio;
 - i. scheda P_18: non si condividono le scelte di destinazione d'uso nel previsto piano di recupero dell'ex monastero di S. Caterina, ma non viene proposta alternativa;
 - j. scheda P_22: si contesta la previsione della quota residenziale nella nuova area sportiva con la pista di atletica e si suggerisce la nuova edificazione da destinare a eventuali ampliamenti del resede scolastico;
 - k. scheda P_23: si condivide l'intento dell'ampliamento delle attività produttive a Rabatta e si suggerisce un possibile ulteriore ampliamento della previsione.
3. Si suggerisce il riutilizzo dell'immobile ex dormitorio dei ferrovieri a fini abitativi temporanei o turistico-ricettivi.
 4. Si contesta il nuovo tracciato in ingresso ovest nel capoluogo e si chiede di valutare una soluzione tra la rotonda davanti al Conad e l'ingresso ovest.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Visto il contributo pervenuto agli atti, data la struttura del medesimo in ordine ai punti evidenziati, si ritiene di provvedere alla risposta in coerenza a detti punti.

1. La proiezione demografica che il Piano immagina di 600 abitanti si basa su studi socio-demografici a supporto dello strumento urbanistico che hanno evidenziato questo trend anche in fase di Piano strutturale Intercomunale, quando, in fase di covid, abbiamo assistito ad un ripopolamento del territorio mugellano. Per quanto riguarda la quota che il POC destina ad ERS e la mancanza di previsione di edificazione totalmente pubblica, si ricorda che il termine ERS contiene tutte le forme di edilizia convenzionata e sovvenzionata e che il meccanismo previsto è di tipo adattivo in funzione del monitoraggio sulla domanda e sui finanziamenti. Pertanto, il presente punto non si ritiene accoglibile.
2. In ordine alle osservazioni circa le aree di trasformazione si riportano a seguire le specifiche risposte.
 - a. In merito alla scelta pianificatoria, per la definizione della forma urbana del centro abitato di Panicaglia con lo sviluppo dei servizi nell'area settentrionale della frazione, che ha portato all'elaborazione della scheda P_08 e al relativo dimensionamento, si ritiene coerente con le volontà dell'Ente pianificatore e, pertanto, il presente punto dell'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.
 - b. In merito alla scelta pianificatoria, che ha portato all'elaborazione della scheda P_03 a Ronta e il relativo mix funzionale, risulta coerente con le volontà dell'Ente pianificatore che ha voluto la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente convogliando in questa area nuove funzioni e nuove dotazioni di standard pubblico.

- Prioritaria nel progetto, infatti, è la restituzione all'uso pubblico dell'area antistante da utilizzare come piazza. In relazione alla monetizzazione si rimanda alla disciplina generale in quanto la scheda P_03 non ne differisce. Pertanto, tale punto dell'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.
- c. In merito alla scelta pianificatoria, che ha portato alla progettazione di un percorso in sicurezza che collega il centro abitato di Luco al cimitero della frazione lungo via Gino Innocenti, all'interno della scheda P_07, si ritiene coerente con le volontà dell'Ente pianificatore e, pertanto, il presente punto dell'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.
 - d. In merito alla scelta pianificatoria, che ha portato alla riqualificazione di un ambito degradato del territorio, all'interno della scheda P_09, si ritiene coerente con le volontà dell'Ente pianificatore. Nondimeno, gli studi approntati già dal PSIM e gli approfondimenti tecnico urbanistici che ne hanno definito i parametri dimensionali sono coerenti con l'impostazione del PO. In merito al potenziale conflitto addotto non se ne ravvisano i profili stante le differenti specificità e pertanto il presente punto dell'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.
 - e. In merito alla scelta pianificatori che ha portato all'elaborazione della scheda P_11 e il relativo mix funzionale, si evidenzia, come la vicinanza al sempre più importante ospedale del Mugello abbia determinato la volontà dell'Ente pianificatore al potenziamento di dotazioni pubbliche in questa area e, pertanto, il presente punto dell'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento
 - f. Premesso che la disciplina pianificatoria dell'area oggetto di osservazione è finalizzata al corretto assetto e sviluppo dell'ambito territoriale di riferimento, si ricordano le finalità, già esplicitate nella scheda contenuta nell'elaborato DIS03 – Disciplina delle aree di trasformazione: “La finalità di questo intervento è quella di creare un parcheggio pubblico a servizio del centro storico, da poter raggiungere attraverso un prossimo collegamento pedonale della passerella già esistente sul torrente le Cale, che porti da via Guglielmo Marconi a via Fiume.” Pertanto, vista la volontà della AC di realizzare il parcheggio pubblico, come evidente dagli elaborati del PO adottato, si ritiene parzialmente accoglibile il presente punto dell'osservazione, nella misura si ritiene di proporre la eliminazione della strada di previsione che da Viale Giovanni XXIII collega via Curiel come meglio evidenziato nell'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023.
 - g. In merito alla scelta pianificatoria, che ha portato all'elaborazione della scheda P_12 e della relativa funzione, si ritiene coerente con le volontà dell'Ente pianificatore e pertanto, il presente punto dell'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.
 - h. In merito alla scelta pianificatoria, che ha portato all'elaborazione della scheda P_15 si ricorda che l'obiettivo principale di tale intervento è la rigenerazione dell'intero comparto con l'inserimento di nuove funzioni e dotazioni a standard pubblici e la completa riorganizzazione del sistema infrastrutturale di servizio. Nondimeno, gli approfondimenti tecnico urbanistici che ne hanno definito i parametri dimensionali sono coerenti con l'impostazione del PO e, pertanto, il presente punto dell'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.
 - i. In merito alla scelta pianificatoria, che ha portato all'elaborazione della scheda P_18 e l'innovativo mix funzionale di elevata qualità architettonica, indirizzato al recupero e alla riqualificazione più in generale del complesso architettonico, con una S.E. di previsione pari all'esistente, si ritiene coerente con le volontà dell'Ente pianificatore e pertanto, il presente punto dell'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento;
 - j. In merito alla scelta pianificatoria, che ha portato all'elaborazione della scheda P_22 non si ritiene condivisibile l'eliminazione della previsione della piccola quota di residenziale, con possibilità di affitto anche ai docenti, ritenuta strategica per la valorizzazione ed il potenziamento delle funzioni pubbliche dell'ambito scolastico e

sportivo di valore sovracomunale: pertanto il presente punto dell'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

- k. In merito alla scelta pianificatoria, che ha portato al potenziamento del comparto produttivo, all'interno della scheda P_23, si ritiene coerente con le volontà dell'Ente pianificatore. Nondimeno, gli approfondimenti tecnico urbanistici che ne hanno definito i parametri dimensionali ed hanno conseguito l'esito della conferenza di copianificazione sono coerenti con la impostazione del PO. Pertanto, il presente punto non si ritiene meritevole di accoglimento.
- 3. Il presente punto dell'osservazione non si ritiene pertinente nella misura in cui l'intervento richiamato è già ricompreso nella normativa della disciplina del patrimonio edilizio esistente.
- 4. La previsione della rotatoria in relazione ad una nuova bretella persegue un interesse pubblico per l'alleggerimento del traffico in entrata e in uscita dalla SP551, secondo studi condotti da specifiche professionalità, è la soluzione coerente alle morfologie dei suoli nonché agli studi idrogeomorfologici. Pertanto, il presente punto dell'osservazione non si ritiene accoglibile nella misura in cui gli specifici studi di dettaglio sono demandati alla fase progettuale.

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 121

numero di protocollo: **8795**

data di registrazione: **21/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Suore Domenicane

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Il contributo, redatto dalle suore domenicane, riguarda dei terreni di loro proprietà che sono oggetto di proposta di acquisto, accettata dalla proprietà, a privato (che sottoscrive a sua volta l'osservazione). Tali terreni sono oggetto, nel POC adottato, di previsioni di trasformazioni urbanistiche e nello specifico all'area P_13 Parcheggio pubblico in viale Giovanni XXIII a servizio del centro storico, e P17 Forio Boario.

1. Per l'area P_13 si propone di edificare una sul residenziale di 2.700 mq per 30 unità immobiliari in cambio della cessione di un parcheggio pubblico di 100 posti auto (ritenendo sovradimensionato quello in progetto del POC di 200 posti auto).
2. Per quanto riguarda l'area P_17 del Foro Boario, il lotto di proprietà degli scriventi è interessato dalla previsione di un verde pubblico, quando secondo la loro opinione potrebbe essere più utile prevedere un'area di sosta.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

1. Premesso che la disciplina pianificatoria dell'area oggetto di osservazione è finalizzata al corretto assetto e sviluppo dell'ambito territoriale di riferimento, si ricordano le finalità, già esplicitate nella scheda contenuta nell'elaborato DIS03 – Disciplina delle aree di trasformazione: *“La finalità di questo intervento è quella di creare un parcheggio pubblico a servizio del centro storico, da poter raggiungere attraverso un prossimo collegamento pedonale della passerella già esistente sul torrente le Cale, che porti da via Guglielmo Marconi a via Fiume.”* Pertanto, vista la volontà della AC di realizzare il parcheggio pubblico, come evidente dagli elaborati del PO adottato, si ritiene non accoglibile il presente punto dell'osservazione.
2. In relazione al presente punto dell'osservazione si ricorda l'esistenza di un iter già avviato con un progetto esecutivo del verde pubblico in previsione a supporto di un appalto integrato in corso. Pertanto, il presente punto dell'osservazione non è meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 122

numero di protocollo: **8806**

data di registrazione: **24/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante ha fatto 11 osservazioni puntuali e una osservazione relativa ad un vincolo per esproprio e di seguito vengono sintetizzate:

1. Si richiede le seguenti modifiche **all'art. 85 NTA**:
 - al c. 4 eliminare il limite a n. 2 opere autonome di corredo, eventualmente prevedendo ulteriori parametri per la realizzazione di opere oltre la seconda;
 - al c. 6 eliminare la lett. k);
 - al c. 7 eliminare le lett. a) e b) o eventualmente modificarle in aumento ovvero stabilire dei parametri per il superamento dei limiti fissati;
 - al c. 8 eliminare le prescrizioni sulle recinzioni di cui alla lett. a) e consentire, alla lett. b), la realizzazione di campi con fondo in calcestruzzo e/o materiali sintetici.
2. Si richiede che venga espressamente puntualizzato all'**art. 4, c. 4**, che pur non potendosi cumulare i limiti volumetrici previsti per le addizioni volumetriche e per gli interventi

- pertinenziali, in relazione alla classificazione dei fabbricati ed alle aree su cui insistono, detti interventi possano in ogni caso essere eseguiti congiuntamente a condizione che non venga complessivamente superato il limite volumetrico più alto tra le due tipologie né il limite riferito singolarmente a ciascuna delle stesse.
3. Si richiede la **riclassificazione del fabbricato** ad uso oratorio/fienili/magazzini/autorimessa di cui alle pp. 27, 28 e 359 F. 65 in località Panicaglia. In particolare, chiede la attribuzione della classe 2 per la porzione corrispondente all'oratorio (p. 27), della classe 3 per la porzione insistente sulla p. 28 e la declassificazione della porzione insistente sulla p. 359 (erroneamente non riportata in mappa). Quest'ultima in particolare costituisce superfetazione non qualificata realizzata in aderenza sul fienile originario.
 4. Si richiede che sia inserita espressa deroga alla limitazione agli interventi di Addizione Volumetrica sugli edifici a cui è stata attribuita la classe 2 o 3 (art. 11, c. 12, e art. 11, c. 5, NTA) qualora la zona in cui i fabbricati ricadono fosse precedentemente classificata come B1, B2, B3 o B4 dal RUC o comunque in ogni caso in cui gli interventi non compromettano gli obiettivi specifici di cui all'art. 34, c. 2, e all'art. 49, c. 5, NTA.
 5. Si richiede che **all'art. 26, cc. 7 e 8**, qualsiasi menzione di aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio sia eliminato e si faccia riferimento esclusivamente ad aree già espropriate e nel cui legittimo possesso sia già entrata l'Amministrazione comunale, salvo che vi sia il consenso espresso dei proprietari.
 6. L'osservante insiste per la **previsione di un'area di trasformazione** nella frazione di Panicaglia, individuata come "programma complesso di riqualificazione insediativa", finalizzata al recupero della Villa Magnani, al completamento della via di Mezzo (a carico del proponente in alternativa alle attuali previsioni di esproprio con realizzazione a carico dell'Amministrazione) ed alla lottizzazione dell'area ad est del tratto viario detto, come da contributo POC trasmesso il 30/06/2022 ed al quale si rimanda. In subordine insiste per la individuazione di un Piano di recupero per l'area della Villa (come già la PR/24 del RUC), esteso fino al tracciato previsto per il completamento della via di Mezzo, e per la previsione di separato piano di lottizzazione (come già la PL/25 del RUC) come da contributi trasmessi il 28/03/2022 ed ai quali si rimanda.
 7. Si richiede per i terreni individuati catastalmente dal foglio 65 e particelle 26, 27, 28, 147, 329, 331, 332, 333, 334, 343 e 359, classificati come B2 nel previgente RUC, che venga attribuito al posto dell'attuale morfotipo TS1 il morfotipo TR5 o, in subordine, TS.2.
 8. Si richiede che sia prevista espressa deroga all'esclusione delle modifiche alla sagoma dagli interventi RC1, RC2 ed RC3 di cui all'art. 5, cc. 2, 3 e 4, qualora dette modifiche risultino giustificate nell'ambito di ripristini, restauri ed opere che migliorino la sicurezza statica o la fruibilità del fabbricato ed a condizione che non compromettano gli obiettivi specifici relativi all'area su cui il fabbricato insiste.
 9. Si richiede che vengano consentiti gli usi agricoli di cui alle categorie funzionali A.1, A.2 ed A.3 nonché gli usi ARTIGIANALI di cui alla categoria funzionale I.I (almeno quando connessi ad attività agricole) nelle zone individuate come TS.1, TS.2, TR.5 e nei Nuclei urbani qualora già classificati come zone B1, B2, B3 e B4 nel previgente RUC. In subordine richiede di prevedere espressa deroga per i complessi già adibiti in passato ad uso agricolo, eventualmente prevedendo requisiti minimi in relazione alle aree scoperte ed ai manufatti esistenti.
 10. Si richiede che **all'art. 44, c. 5**, sia espressamente chiarito che rimangono realizzabili le opere ed i manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'art. 137 LR 65/2014, come anche desumibile dalle più ampie facoltà riconosciute all'art. 26, c. 8, lett. b), NTA per gli orti urbani.
 11. Si richiede che **all'art. 1, c. 9.**, delle NTA vengano stralciate dalla Zona omogenea "A" le aree classificate come TS.1 ed i Nuclei storici precedentemente classificati come Zona omogenea "B" nel RUC e che conseguentemente vengano equiparate alla Zona omogenea "B".
 12. L'osservazione relativa al vincolo per esproprio riguarda i terreni individuati catastalmente dal foglio 65 e particelle 337,338,339,340, 343 e 344 che ricadono nel parco della Villa Magnani, il cui valore complessivo sarebbe ridotto fortemente, anche in relazione alle aree

non oggetto di esproprio ma separate definitivamente dalla porzione di parco attigua ai fabbricati, e con forte limitazione degli utilizzi attuali e di quelli potenziali. L'osservante ritiene inoltre che la misura sia in contrasto con l'art. 72, c. 6, lett. c), delle NTA.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

1. Si richiede le seguenti modifiche **all'art. 85 NTA**:

- si ritiene il presente punto dell'osservazione non meritevole di accoglimento nella misura in cui il PO adottato individua la disciplina di cui all'art. 85, c. 4, in cui si prescrive un limite a n. 2 opere autonome di corredo, in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014. Pertanto, la disciplina risulta coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore;
- si ritiene il presente punto dell'osservazione non meritevole di accoglimento nella misura in cui il PO adottato individua la disciplina di cui all'art. 85, c. 6, lett. k), in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014. Pertanto, la disciplina risulta coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore;
- si ritiene il presente punto dell'osservazione non meritevole di accoglimento nella misura in cui il PO adottato individua la disciplina di cui all'art. 85, c. 7, lett. a) e b) in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014. Pertanto, la disciplina risulta coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore;
- si ritiene il presente punto dell'osservazione non meritevole di accoglimento nella misura in cui il PO adottato individua la disciplina di cui all'art. 85, c. 8, lett. a) in riferimento alle prescrizioni sulle recinzioni e lett. b) in riferimento alla realizzazione di campi con fondo permeabile, in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014. Pertanto, la disciplina risulta coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore.

2. **art. 4, c. 4**: non si ritiene meritevole di accoglimento la proposta di modifica fatta dall'osservante, ma si precisa che il comma 4 è stato revisionato in forza dell'osservazione di ufficio di cui al prot. 8746 del 21/04/2023 nel seguente modo:

~~4- Gli interventi di addizione volumetrica, di realizzazione di interventi pertinenziali e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva con incremento volumetrico, tra cui quelli derivanti dall'applicazione del Piano Casa, non sono tra loro cumulabili. Gli interventi di addizione volumetrica non risultano realizzabili successivamente o congiuntamente a interventi di ristrutturazione ricostruttiva (RR1, RR2 e RR3) e sostituzione edilizia.~~

3. In merito alla richiesta di riclassificazione degli immobili di cui alla scheda PA_008 si ritiene non meritevole di accoglimento nella misura in cui il PO non legittima lo stato di consistenza

dell'edificato esistente a cui si rimanda per gli specifici approfondimenti con gli uffici competenti. Nondimeno, né il catasto, né la CTR sono probatori del reale stato di consistenza delle volumetrie edificate assentite, per la cui verifica si rimanda agli specifici titoli rilasciati, ed il complesso di Villa Magnani di cui fanno parte tutti gli edifici richiamati risulta coerente con le classi individuate dalla scheda.

4. Ricordando che in sede di formazione del nuovo Piano Operativo non assumono rilievo le precedenti destinazioni urbanistiche dei precedenti atti di pianificazione, il Piano Operativo persegue il contenimento del consumo di suolo, in coerenza alla LR 65/2014, e riconosce i precedenti tessuti del RU come morfotipi, in coerenza alla disciplina del PSIM e del PIT con valenza di PPR, pertanto in relazione a questo punto non si ritiene accoglibile l'osservazione e non potrà che farsi riferimento ai necessari presupposti e limiti posti dalla disciplina del PO.
5. Si ritiene il presente punto dell'osservazione non pertinente nella misura in cui il PO adottato individua la disciplina di cui all'art. 26, c. 7-8, in coerenza alla LR 65/2014 e alla potestà pianificatoria dell'Ente in riferimento alla definizione della città pubblica e peraltro al reperimento degli standard pubblici come da D.M.1444 del 2 aprile 1968. Pertanto, la disciplina risulta coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore
6. Si ricorda che la proposta di recupero della Villa Magnani necessiterebbe di una scheda di trasformazione: ciò non risulta negli indirizzi attuali dell'amministrazione comunale e neppure compreso nelle strategie del POC. Si ricorda però che sugli edifici schedati con identificativi PA-008 è possibile intervenire con la disciplina del patrimonio edilizio esistente per le classi attribuite (2 e 3) secondo gli artt. 11 e 12 delle NTA. Per quanto invece attiene la richiesta di lottizzazione dell'area ad est di via di Mezzo si ricorda che il Piano Strutturale Intercomunale del Mugello ha individuato la perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014 in coerenza a quanto disposto dalla medesima ai fini della definizione dello statuto del territorio all'art. 92. Pertanto, il PSIM ha definito al contempo il perimetro del territorio urbanizzato e il territorio rurale nelle tavole STA.07 e agli artt. 18 e 19 dell'elaborato DIS01 – Disciplina del territorio. Il PO è stato redatto in coerenza alla disciplina del PSIM e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio. Nel caso di specie le aree perimetrate e classificate come "Verde di connessione ambientale" erano disciplinate dal comma 4 dell'art. 18 del PSIM e in particolare all'art. 58 - U.T.O.E. 3 – Valle della Sieve, c. 8 se ne specificavano le strategie:

"Bo_03. L'areale contrassegnato con apposito simbolo grafico individua la porzione a ovest del tracciato stradale di progetto in direzione nord sud necessario in alternativa al tratto interessato da movimento franoso. In tale area il P.O. applica le disposizioni dell'art. 18, c.4 e 5 della Disciplina del PSIM al fine di costituire un'area verde inedita in continuità con il giardino della villa esistente."

Pertanto, restano fermi i limiti della pianificazione operativa rispetto alla disciplina già introdotta dal PSIM e l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

7. A seguito di ulteriori approfondimenti ed in coerenza all'art. 77, c.2 della Disciplina del territorio del PSIM, rilevata la maggiore coerenza con le caratteristiche morfotipologiche dei tessuti storici TS1/ TS2 l'osservazione di ufficio di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023 propone la revisione degli elaborati cartografici DIS02– *Disciplina dei suoli, tutela e valorizzazione dei centri* e tra questi anche nella frazione di Panicaglia. Ciò nonostante i terreni richiamati dall'osservante non sono tra quelli revisionati perché rispondenti alle caratteristiche morfotipologiche del tessuto storico compatto TS1 e pertanto il presente punto dell'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.
8. Si ritiene il presente punto dell'osservazione non meritevole di accoglimento nella misura in cui il PO adottato individua la disciplina di cui all'art. 5, cc. 2, 3 e 4 in coerenza alla LR 65/2014, nonché al D.Lgs. 380/2001 e ss.mm.ii. Pertanto, la disciplina risulta coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore.

9. Ricordando che in sede di formazione del nuovo Piano Operativo non assumono rilievo le precedenti destinazioni urbanistiche dei precedenti atti di pianificazione, il Piano Operativo riconosce all'interno del perimetro del territorio urbanizzato i precedenti tessuti del RU come morfotipi, in coerenza alla disciplina del PSIM e del PIT con valenza di PPR. La scelta dell'esclusione di alcune funzioni, che quindi non sono ammesse all'interno di ogni morfotipo insediativo, è coerente con gli obiettivi specifici che il PO persegue e che declina nel comma 2 degli articoli da 34 a 43. Pertanto, il presente punto dell'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.
10. Si ritiene il presente punto dell'osservazione non meritevole di accoglimento nella misura in cui il PO adottato individua la disciplina del verde di connessione ambientale a margine del perimetro del territorio urbanizzato in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014. Pertanto, la disciplina dell'area risulta coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore.
11. Ricordando che in sede di formazione del nuovo Piano Operativo non assumono rilievo le precedenti destinazioni urbanistiche dei precedenti atti di pianificazione, il Piano Operativo, con riferimento al D.M.1444 del 2 aprile 1968, individua le corrispondenze tra la disciplina dei suoli del P.O. e le zone territoriali omogenee e pertanto l'area riconosciuta come TS.1 e i Nuclei storici corrispondono correttamente alla "zona omogenea A". Pertanto, il presente punto dell'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.
12. L'osservazione relativa al vincolo per esproprio non risulta pertinente perché i terreni individuati dall'osservante con i riferimenti catastali non sono mai stati assoggettati ad esproprio da parte dell'amministrazione comunale.

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 123

numero di protocollo: **8807**

data di registrazione: **24/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	Omissis

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	94	198	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Il tecnico incaricato dalla proprietà articola l'osservazione in due punti:

1. propone l'attribuzione del morfotipo urbano TS2 al posto del riconosciuto TS1 al morfotipo storico di Sagginale, non riconoscendo le caratteristiche che definiscono il tessuto TS1 e riportate all'art.34 delle NTA. Ricorda che nel previgente RU tali aree erano classificate B2 – Tessuti residenziali compatti.
2. chiede che all'edificio del suo cliente, ad uso residenziale e sito nel territorio urbanizzato di Sagginale e riconosciuto dal POC come ricadente nel morfotipo urbano TS1 ma senza classe, venga invece attribuita la classe 4.1 di cui all'art.13 delle NTA e ne propone una scheda allegando alla documentazione il fac-simile della scheda dell'edificio.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In merito al primo punto dell'osservazione si ritiene accoglibile nella misura in cui a seguito di ulteriori approfondimenti, svolti su tutto il territorio da parte degli uffici, ed in coerenza all'art. 77, c.2 della Disciplina del territorio del PSIM, rilevata la maggiore coerenza con le caratteristiche morfotipologiche del tessuto TS2 si propone la revisione dell'elaborato cartografico DIS02f – Disciplina dei suoli, tutela e valorizzazione dei centri.

In riferimento al secondo punto dell'osservazione, il PO adottato è stato redatto in coerenza alla disciplina del PSIM e nel territorio urbanizzato attribuisce una classe solo agli edifici riconosciuti dal PSIM di valore, ovvero presenti già nel 1954 (fonte VOLO GAI) e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio, in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità paesaggistica e dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina del morfotipo riconosciuto e dei limiti introdotti risultano pertanto coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore e l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 124

numero di protocollo: **8808**

data di registrazione: **24/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): Nuova area di trasformazione e sostituzione morfotipo urbano

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Sagginale	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	94	434	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Il contributo è articolato in due punti:

1. l'osservante chiede di rendere edificabile a fini residenziali una porzione di terreno di proprietà nella frazione di Sagginale individuata dal Piano Operativo interna al perimetro di territorio urbanizzato ma come morfotipo urbano TS1. L'area in oggetto è di circa 1.500 mq e vorrebbe poter edificare delle villette mono o bifamiliari e comunque simili a quelle adiacenti nella frazione;
2. l'osservante chiede l'attribuzione del morfotipo urbano TS2 al posto del riconosciuto TS1 non riconoscendo le caratteristiche che definiscono il tessuto TS1 e riportate all'art.34 delle NTA. Ricorda che nel previgente RU tali aree erano classificate B2 – Tessuti residenziali compatti.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In relazione al primo punto, si ricorda che il Piano Operativo persegue il contenimento del consumo di suolo, in coerenza alla LR 65/2014, e che il terreno oggetto di osservazione nella frazione di Sagginale, a seguito dell'accoglimento del secondo punto della presente controdeduzione, viene riconosciuto come facente parte del tessuto TS2, ovvero un morfotipo storicizzato in cui progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico per la definizione di spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi della cintura verde a filtro con il territorio urbanizzato.

Pertanto, il primo punto dell'osservazione non è accoglibile nella misura in cui si ritiene incoerente con il perseguimento degli obiettivi di cui all'art. 35, c. 2 delle Norme tecniche di attuazione (rif. elaborato DIS04).

In merito al secondo punto dell'osservazione si ritiene accoglibile nella misura in cui a seguito di ulteriori approfondimenti ed in coerenza all'art. 77, c.2 della Disciplina del territorio del PSIM, rilevata la maggiore coerenza con le caratteristiche morfotipologiche del tessuto TS2 si propone la revisione dell'elaborato cartografico DIS02f – Disciplina dei suoli, tutela e valorizzazione dei centri.

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 125

numero di protocollo: **8809**

data di registrazione: **24/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Via Don Minzoni	6

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	81	367	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Il tecnico incaricato dalla proprietà chiede che all'edificio del suo cliente, sito nel capoluogo e riconosciuto dal POC come ricadente nel morfotipo urbano TS2 ma senza classe, venga invece attribuita la classe 3 di cui all'art.12 delle NTA e ne propone una scheda allegando alla documentazione il fac-simile della scheda dell'edificio.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In riferimento all'area oggetto di osservazione, il PO adottato è stato redatto in coerenza alla disciplina del PSIM e nel territorio urbanizzato attribuisce una classe solo agli edifici riconosciuti dal PSIM di valore, ovvero presenti già nel 1954 (fonte VOLO GAI) e ne ha declinato la disciplina alla

scala di maggior dettaglio, in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina del morfotipo e i limiti introdotti risultano pertanto coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore e l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 126

numero di protocollo: **8810**

data di registrazione: **24/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	80	72-74	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Il tecnico incaricato dalla proprietà chiede che venga attribuita la classe 4.1 ad un edificio presente nella scheda BSL_0659 ma privo di classificazione (NC) perché in campo note si dice essere "non accessibile". Allega pertanto un facsimile della scheda da lui proposta.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

A seguito di approfondimento in relazione alla documentazione trasmessa dall'osservante si ritiene accoglibile l'osservazione nella misura in cui si propone la modifica della scheda n. BSL_0659 con l'attribuzione della classe 4.1 - Edifici o complessi di nullo valore, non in contrasto con i caratteri del contesto. Pertanto, si ritiene accoglibile la proposta di scheda trasmessa dall'osservante.

L'osservazione è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 127

numero di protocollo: **8811**

data di registrazione: **24/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	81	65	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Il tecnico incaricato dalla proprietà chiede che venga ripristinato il quantitativo di SE residenziale che il POC adottato attribuisce all'intervento diretto ID_02. La previsione del POC è di 75 mq mentre la scheda 27 del RUC è di 100 mq e il previgente PRG ne attribuiva 200 mq.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Le previsioni richiamate dall'osservante in ordine alla pianificazione previgente non hanno trovato nel tempo concreta attuazione, pertanto, si ricorda che le destinazioni urbanistiche dei precedenti atti di pianificazione non assumono carattere vincolante o probatorio.

Si ricorda che il dimensionamento della superficie edificabile deriva dall'applicazione dell'indice sulla superficie territoriale del lotto. Il POC adottato ha scelto di utilizzare lo stesso indice dello 0,20 su tutto il territorio per una equità di trattamento nei confronti di tutte le aree comunali.

In riferimento al tema oggetto di osservazione, il PO adottato è stato redatto in coerenza alla disciplina del PSIM e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio, in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e limiti introdotti risultano pertanto coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore e l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 128

numero di protocollo: **8812**

data di registrazione: **24/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Commissione Territoriale Architetti

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

La Commissione territoriale degli architetti del Mugello chiede delucidazioni nella **Schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente** in merito a:

1. sarebbe opportuno introdurre un indice con una suddivisione per zone, così da fare immediatamente intendere quale allegato interessi. Inoltre l'introduzione della possibilità di ricerca tramite il "CTRL+F" aiuterebbe maggiormente nella ricerca dello specifico fabbricato.
2. all'interno delle tavole grafiche, dovrebbe essere indicato nella legenda l'articolo a cui si fa riferimento
3. nell'elenco degli elaborati del Piano, dovrebbe essere indicata la zona di riferimento, con lo scopo di semplificare e velocizzare la consultazione degli elaborati (senza dover cercare la zona di interesse a tentativi
4. mancanza, di almeno un riferimento di primo indirizzo presente nel titolo/file, per esempio: Nord, Sud, Centro;

5. i titoli dati ai file risultano eccessivamente lunghi
6. per "scoprire" cosa c'è negli elaborati grafici è necessario aprirli tutti non essendo presente, nel titolo del file, una traccia chiara di riferimento geografico;
7. la schedatura del patrimonio edilizio esistente presenta un indice solo nell' all.14, mentre gli all.15-16-17 ne sono privi.

Pertanto, si suggerisce:

1. nell'ottica di semplificazione ed al fine di consentire ad ogni cittadino una agevole consultazione del POC, sarebbe auspicabile in un futuro avere la possibilità di consultare una pianta interattiva con la quale, semplicemente cliccando su di un edificio nella planimetria, si possa essere indirizzati direttamente alla scheda/classificazione relativa.
2. per quanto riguarda la Schedatura e la conseguente Classificazione, si suggerisce l'introduzione di un "procedimento" snello e veloce, per eventuali rettifiche o correzioni, che si rendessero necessarie, attraverso opportune dimostrazioni supportate da idonee prove documentali.

La Commissione territoriale degli architetti del Mugello pone l'attenzione nella **GESTIONE del Patrimonio Edilizio Esistente** in merito a:

1. necessità di realizzare **ampliamenti volumetrici** in tutte le aree, sia nei "Tessuti storici compatti" sia nelle aree produttive, promuovendo allo stesso tempo miglioramenti dell'esistente.
2. bisogno di versatilità per interventi volti alla **riqualificazione energetica**. Per esempio, nel campo di applicazione degli impianti fotovoltaici e solari, sarebbe opportuno ampliare le possibilità di intervento. Così come per la coibentazione termica perchè non sempre vi è la possibilità di "privilegiare soluzioni che inseriscano i nuovi spessori all'interno del fabbricato". Esplicitare anche nelle norme del POC se si predilige l'installazione di pannelli sui singoli edifici o su edifici produttivi per l'intera comunità.
3. quali sono le soluzioni proposte affinché i giovani, single o coppie con lavoro precario, possano essere aiutati a trovare un alloggio.

Per quanto riguarda le **aree di trasformazione**:

1. non condividono la scelta di uniformare l'indice territoriale per tutte le aree del territorio, in quanto le aree più vicine al centro abitato, soprattutto del capoluogo, possono senz'altro sopportare una maggiore saturazione urbanistica, decisamente meno adeguata per un contesto periferico.
2. Chiedono la possibilità di poter modificare, in fase di progettazione, "l'ambito di reperimento del sedime edificato", rispetto a quanto riportato graficamente nello " Schema di indirizzo progettuale su CTR", mantenendo i dati prescrittivi riportati nella scheda e i vincoli insistenti sull'area.
3. Chiedono la possibilità di saldare l'edificato a est di Borgo e Villa Martini, ad oggi riconosciuto come territorio rurale.

Per quanto riguarda la **schedatura/classificazione edifici**:

1. Si ritiene che la schedatura nel territorio comunale in molte zone appare "a macchia di leopardo".
2. vi sono molti edifici, soprattutto all'interno delle aree urbanizzate, che risultano privi di schedatura e si ritiene non possano essere effettuate le addizioni volumetriche.
3. Si chiede di esplicitare in modo più chiaro l'art.9 comma 7 che dà al professionista la possibilità di proporre una classificazione-schedatura degli edifici che ne sono privi.
4. Esplicitare cosa si intende per «fabbricato antecedente agli anni '50»
5. Sono state riscontrate incongruenze tra la cartografia di base utilizzata nel POC e quella della ortofoto presente nella schedatura: si chiede di rendere evidente come procedere per

- la necessaria correzione degli errori cartografici anche in futuro senza che ciò costituisca variante al POC
6. Per gli edifici produttivi esistenti (morfotipi TPS1 e TPS2) la disciplina del POC è ritenuta troppo cautelativa non permettendo ampliamenti volumetrici e interventi pertinenziali.
 7. Non si condivide la disciplina circa gli interventi pertinenziali nel territorio rurale (art.4/comma g) e si chiede di eliminare «consentiti esclusivamente nel lotto di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale e in assenza di edifici a destinazione pertinenziale già esistenti, o previa demolizione e ricostruzione di volumetrie pertinenziali preesistenti»
 8. Si chiede se nell'art.11, comma 9 la dicitura «....è ammessa sul fronte non prospiciente lo spazio pubblico» equivale a dire che questo tipo di intervento si può eseguire solo per i vani che si affacciano a sud, sud-est e sud-ovest?
 9. Si evidenzia un errore di rimando errato all'art.11, comma 12 lett.a: non si deve rimandare all'art.10 ma all'art.7
 10. Si chiede se è possibile modificare l'art.15 per poter ricostruire edifici definiti come ruderi in altra sede o accorpandoli ad edifici principali
 11. Non si condivide la scelta di limitare (art.85, c.4) una sola opera autonoma di corredo (piscina, o campo da tennis, o maneggio, o altra attrezzatura sportiva consimile ad uso privato e relativi volumi tecnici) per ogni complesso edilizio unitario» e si suggerisce per esempio di legare tale limitazione alla superficie del terreno di proprietà.
 12. Si sottolinea come in legenda le «aree pertinenziali dell'edificato sparso in territorio rurale con valenza paesaggistica» e le "aree di elevata visibilità» non abbiano indicato l'articolo corrispondente nelle NTA

VINCOLO GEOLOGICO

Si evidenzia come quasi tutto il territorio comunale fuori dal centro abitato ricada nella classe di **pericolosità geologica medio-elevata G2pl** che accomuna terreni caratterizzati da potenziale instabilità per litologia, acclività o giacitura, normata all'art.100 che richiede «una relazione geologica semplificata contenente un rilievo geomorfologico ed accompagnata dalla dichiarazione del Progettista sulla tipologia dell'opera, salvo comunque quanto previsto dalla disciplina di settore». Si chiede cosa si intende per relazione geologica semplificata e il riferimento a regolamenti e leggi da cui la stessa derivi e la possibilità di revisionare, in modo più permissivo, la normativa in modo da agevolare il recupero dell'esistente.

DISCIPLINA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE: ANALISI SCHEDE

Scheda P10 - capoluogo, ingresso ovest: Si ritiene che la realizzazione delle due medie strutture di vendita dovrebbe essere subordinata alla realizzazione della nuova bretella prevista nel piano strutturale intercomunale alternativa alla SP551.

Scheda P11 - capoluogo, via della Tintoria (Tannino): Oltre a reputare l'edificio esistente come «archeologia industriale» e quindi da tutelare, non si condivide la scelta della previsione di una quota residenziale, essendo per vocazione un'area sanitaria, come nel vigente RU, terreno per un auspicabile potenziamento dell'esistente ospedale del Mugello.

Scheda P13 - capoluogo, parcheggio centro storico: Si chiede che anche per questa area vengano adottate le medesime prescrizioni dell'area parcheggio del Foro Boario, ovvero «*pavimentazione dell'area destinata agli stalli e alla strada deve essere realizzata con tecniche e materiali che consentano il percolamento delle acque, utilizzando materiali adeguati e coerenti con il contesto, ...*». Si chiedono inoltre delucidazioni circa l'area ex Mugello Petroli, considerato un punto irrisolto della pianificazione cittadina.

Scheda P17 - capoluogo, foro boario: Si ritiene come il progetto non riesca a stabilire nessuna gerarchia funzionale del «mix funzionale» ammesso e si contesta il tracciato della nuova viabilità in previsione. Appare invece corretto il collegamento pedonale con l'area in destra Cale e con l'area denominata "via Sacco e Vanzetti" analizzata nella Scheda P16. In particolare quest'ultima, potrebbe diventare il completamento dell'area "foro boario" e potrebbe accogliere alcune delle molteplici attività previste.

Scheda P22 - capoluogo, Villa Martini: Si condivide la scelta della pista di atletica ma non quella della previsione di residenziale, ritenendola inadeguata perché può privare una possibile espansione della scuola. Si chiede inoltre di rappresentare il recente edificio dell'istituto Chino Chini.

MOBILITA': la commissione territoriale degli architetti del mugello reputa prioritario uno studio su una viabilità di scorrimento alternativa e suggerisce come possibile soluzione un potenziamento e una razionalizzazione della viabilità extraurbana in destra Sieve (via Sagginalese).

Inoltre, la nuova viabilità proposta all'ingresso ovest della città, (peraltro solo teorica e da formalizzare con una variante al PSIM), risolverebbe solo in parte i problemi alla circolazione e si sottolinea come non siano stati definiti *«come si arriva in Piazza M.L. King, il percorso e gli innesti nella viabilità e nell'edificato esistente e come si prosegue in direzione est.»*

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente:

1. non si ritiene meritevole di accoglimento l'integrazione proposta di un indice con una suddivisione per zone, avendo il Quadro Conoscitivo del Piano Operativo previsto 3 elaborati cartografici che individuano puntualmente tutte le schede del patrimonio edilizio esistente sul territorio comunale.
2. si ritiene meritevole di accoglimento la proposta in forza dell'osservazione di ufficio di cui al prot. 8746 del 21/04/2023 e a cui si rimanda per maggior dettaglio che ha previsto l'inserimento all'interno della legenda delle tavole grafiche il rimando alle Norme tecniche di attuazione, anche se si precisa che tale rimando non è mai esaustivo perché la risultanza della normativa è spesso un combinato disposto di più articoli.
3. non si ritiene meritevole di accoglimento l'integrazione proposta di una zona di riferimento nel nome del file dell'elaborato di piano per problemi tecnici legati alla lunghezza del nome del file.
4. non si ritiene meritevole di accoglimento l'integrazione proposta nel nome del file dell'elaborato di piano per problemi tecnici legati alla lunghezza del nome del file.
5. non si ritiene pertinente il presente punto dell'osservazione.
6. non si ritiene pertinente il presente punto dell'osservazione.
7. Per quanto riguarda il presente punto non si ritiene accoglibile la richiesta perché l'elaborato a cui si fa riferimento è unico, ma per motivi legati alla sua pubblicazione web, è stato suddiviso in più parti: pertanto è da considerarsi l'indice del documento nella sua totalità.

Per quanto riguarda i suggerimenti, e nello specifico la richiesta di pubblicazione di un WEBGIS per la consultazione dello strumento urbanistico, si ricorda che tale richiesta non attiene lo strumento adottato ma rimanda a scelte dell'amministrazione comunale di concerto con gli uffici competenti e pertanto la richiesta non risulta pertinente.

Per quanto riguarda invece l'introduzione di un "procedimento" snello e veloce, per eventuali rettifiche o correzioni della Schedatura e la conseguente Classificazione, si rimanda all'art.3 comma 4 delle NTA del PO adottato che rimanda alla procedura ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii..

Per quanto riguarda la **GESTIONE del Patrimonio Edilizio Esistente** in merito a:

1. necessità di realizzare **ampliamenti volumetrici** in tutte le aree, sia nei "Tessuti storici compatti" sia nelle aree produttive, promuovendo allo stesso tempo miglioramenti dell'esistente, si ricorda che gli interventi edilizi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato sono normati in un combinato disposto della norma del morfotipo di appartenenza – di cui alla Parte 4 Titolo 1 - e della classe di valore attribuita – di cui alla

- Parte 2 Titolo 2 -, mentre per il territorio rurale sono state attribuite le classi di valore a tutti gli edifici - di cui alla Parte 2 Titolo 2.
2. bisogno di versatilità per interventi volti alla **riqualificazione energetica**: si rimanda alla Parte 8 Titolo 5 "Tutela delle risorse ambientali" delle NTA in cui vengono normate le misure di mitigazione e/o compensazione come condizioni alla trasformazione o le misure previste per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente a seguito degli interventi di trasformazione previsti dal P.O..
 3. Le soluzioni proposte dal PO affinché i giovani, single o coppie con lavoro precario, possano essere aiutati a trovare un alloggio trovano risposta nella scelta di destinare una quota di nuova edilizia residenziale in ERS, ricordando che il termine ERS contiene tutte le forme di edilizia convenzionata e sovvenzionata e che il meccanismo previsto è di tipo adattivo in funzione del monitoraggio sulla domanda e sui finanziamenti.

Per quanto riguarda le **aree di trasformazione**:

1. il PO adottato, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014, ha redatto la disciplina delle aree di trasformazione che pertanto risultano coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore. Pertanto non si ritiene meritevole di accoglimento la proposta di differenziare l'indice territoriale a seconda delle aree del territorio comunale infatti in merito al potenziale conflitto addotto non se ne ravvisano i profili stante le differenti specificità.
2. Ricordando che nella premessa dell'elaborato DIS03 Disciplina delle aree di trasformazione si scrive: *"gli schemi di indirizzo progettuale sono vincolanti per quanto attiene la descrizione della struttura generale dei tessuti urbanistici di progetto (collocazione delle parti destinate all'edificazione rispetto a quelle destinate a funzioni pubbliche e alle infrastrutture) nonché per gli allineamenti eventualmente indicati. In fase attuativa potranno essere apportate eventuali modifiche ai perimetri individuati negli schemi, nel rispetto delle quantità stabilite dalle schede e della struttura generale dei tessuti di progetto"* non si ritiene meritevole di accoglimento la proposta di poter modificare, in fase di progettazione, "l'ambito di reperimento del sedime edificato", rispetto a quanto riportato graficamente nello "Schema di indirizzo progettuale su CTR".
3. Il Piano Strutturale Intercomunale del Mugello ha individuato la perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014 in coerenza a quanto disposto dalla medesima ai fini della definizione dello statuto del territorio all'art. 92. Pertanto, il PSIM ha definito al contempo il perimetro del territorio urbanizzato e il territorio rurale nelle tavole STA.07 e agli artt. 18 e 19 dell'elaborato DIS01 – Disciplina del territorio. Il PO è stato redatto in coerenza alla disciplina del PSIM e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio. Pertanto, non si ritiene meritevole di accoglimento la proposta di saldare l'edificato a est di Borgo e Villa Martini, ad oggi riconosciuto come territorio rurale.

Per quanto riguarda la **schedatura/classificazione edifici**:

In merito ai primi due punti che ritengono che la schedatura nel territorio comunale in molte zone appare "a macchia di leopardo" e che molti edifici, soprattutto all'interno delle aree urbanizzate, risultano privi di schedatura, si ricorda che il PO adottato è stato redatto in coerenza alla disciplina del PSIM e nel territorio urbanizzato attribuisce una classe solo agli edifici riconosciuti dal PSIM di valore, ovvero presenti già nel 1954 (fonte VOLO GAI) e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio, in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità paesaggistica e dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina del morfotipo e i limiti introdotti risultano pertanto coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore e pertanto i presenti punti dell'osservazione non si ritengono meritevoli di accoglimento.

3. Si chiede di esplicitare in modo più chiaro l'art.9 comma 7: si ritiene accolta la modifica richiesta nella misura in cui il comma 7 è stato revisionato (il rimando al comma 4 dell'art.3)

- in forza dell'osservazione di ufficio di cui al prot. 8746 del 21/04/2023 e a cui si rimanda per maggior dettaglio.
4. Esplicitare cosa si intende per «fabbricato antecedente agli anni '50»: si ritiene accolta la modifica richiesta nella misura in cui si propone la modifica della dicitura «anni cinquanta del secolo scorso» con «all'anno 1954 (riferimento volo aereo 1954)»
 5. Per quanto riguarda la procedura necessaria per la correzione di errori cartografici si ricorda come la stessa sia normata dall'art. 21 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. e comunque richiamata al comma 4 dell'art.3 delle NTA del PO adottato.
 6. Modifica della norma relativa agli edifici produttivi esistenti (morfotipi TPS1 e TPS2): si ritiene accolta la modifica richiesta nella misura in cui gli artt.41 e 42 sono stati revisionati in forza dell'osservazione di ufficio di cui al prot. 8746 del 21/04/2023 e a cui si rimanda per maggior dettaglio.
 7. Non si condivide e pertanto non si ritiene meritevole di accoglimento la proposta di eliminazione della lettera g) del comma 1 dell'art.7.
 8. Si ribadisce quanto scritto all'art.11, comma 9, revisionato in forza dell'osservazione di ufficio di cui al prot. 8746 del 21/04/2023 ovvero che «Sugli edifici di Classe 2 è altresì, ammessa, *una tantum*, l'installazione di infissi per tamponamento di logge e porticati esistenti sul fronte non prospiciente lo spazio pubblico, a condizione che l'intervento risulti sia ascrivibile alla normativa sul risparmio energetico e sia realizzate con le caratteristiche delle serre solari di cui all'Allegato II voce 16 all'art.57 del D.P.G.R. 39/R/2018 e compatibile con le caratteristiche tipologiche, architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento e purché siano rispettate le vigenti norme igienico-sanitarie».
 9. Si evidenzia un errore di rimando errato: si ritiene meritevole di accoglimento la proposta in forza dell'osservazione di ufficio di cui al prot. 8746 del 21/04/2023 che ha fatto una revisione totale di correzione dei rimandi dell'articolato normativo e a cui si rimanda per maggior dettaglio.
 10. Il PO adottato, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014, ha redatto la disciplina dell'art.15 che pertanto risulta coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore e pertanto non si ritiene meritevole di accoglimento la proposta di modificare l'art. 15 per poter ricostruire edifici definiti come ruderi in altra sede o accorpandoli ad edifici principali.
 11. Il PO adottato, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014, ha redatto la disciplina dell'art.85 che pertanto risulta coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore e pertanto non si ritiene meritevole di accoglimento la proposta di modificare l'art.85, c.4) per legare la limitazione delle opere autonome a corredo degli edifici alla superficie del terreno di proprietà.
 12. Si ritiene meritevole di accoglimento la proposta in forza dell'osservazione di ufficio di cui al prot. 8746 del 21/04/2023 e a cui si rimanda per maggior dettaglio che ha previsto l'inserimento all' interno della legenda delle tavole grafiche il rimando alle Norme tecniche di attuazione, anche se si precisa che tale rimando non è mai esaustivo perché la risultanza della normativa è spesso un combinato disposto di più articoli.

DISCIPLINA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE: ANALISI SCHEDE

Scheda P10 - capoluogo, ingresso ovest: non si condivide la richiesta di subordinare la realizzazione delle due medie strutture di vendita alla realizzazione della nuova bretella prevista nel piano strutturale intercomunale perché la finalità dell'intervento, oltre al futuro miglioramento della viabilità con la realizzazione della nuova bretella, è il potenziamento del comparto commerciale all'ingresso occidentale del capoluogo e la cessione all'amministrazione comunale di un'area privata distaccata (adiacente a piazza Martin Luther King) per realizzazione di aree a standard.

Scheda P11 - capoluogo, via della Tintoria (Tannino): in merito alla scelta pianificatori che ha portato all'elaborazione della scheda P_11 e il relativo mix funzionale, si evidenzia, come la vicinanza al sempre più importante ospedale del Mugello abbia determinato la volontà dell'Ente

pianificatore al potenziamento di dotazioni pubbliche in questa area e, pertanto, il presente punto dell'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

Scheda P13 - capoluogo, parcheggio centro storico: tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e i limiti introdotti risultano coerenti con le necessità dell'Ente pianificatore e pertanto si ritiene che il presente punto dell'osservazione, che richiede l'introduzione di specifiche prescrizioni per le aree a parcheggio pubblico, non sia meritevole di accoglimento nella misura in cui sono già ricomprese all'art. 25.

Scheda P17 - capoluogo, Foro Boario: si ricorda l'esistenza di un iter già avviato con un progetto esecutivo a supporto di un appalto integrato in corso. Pertanto, il presente punto dell'osservazione non è meritevole di accoglimento.

Scheda P22 - capoluogo, Villa Martini: In relazione al presente punto si ritiene di non provvedere all'aggiornamento cartografico della CTR nella misura in cui trattasi di una pratica in corso. Per quanto attiene la destinazione residenziale si ritiene di confermare tale previsione perché in linea con le volontà dell'Ente pianificatore. Il presente punto non si ritiene accoglibile.

MOBILITA':

Si precisa che il Piano Operativo negli elaborati di disciplina non riporta il tracciato in oggetto, in quanto è il Piano Strutturale Intercomunale, strumento di pianificazione con validità temporale indeterminata e non prescrittivo dei suoli, ad individuare il corridoio infrastrutturale come soluzione migliorativa all'ingresso ovest del capoluogo attraverso la conferenza di co-pianificazione.

La previsione di una nuova bretella, secondo studi condotti da specifiche professionalità, alleggerirebbe il traffico in entrata e in uscita dalla SP551e rappresenta la soluzione coerente alle morfologie dei suoli nonché agli studi idrogeomorfologici. Pertanto, il presente punto dell'osservazione non si ritiene accoglibile nella misura in cui gli specifici studi di dettaglio sono demandati alla fase progettuale.

VINCOLO GEOLOGICO

L'azzonamento di pericolosità geologica medio-elevata G2pl è da intendersi come attribuito ad una particolare casistica intermedia tra la classe di pericolosità geologica elevata G3 e la classe di pericolosità media G2, secondo l'accezione data a tali classi dal DPGR 5R/2020 (allegato A, punto C.1); in particolare si è inteso classificare in classe G2pl le zone individuate come (art.100 c.3) "aree con media propensione al dissesto per geomorfologia, litologia e pendenza che tuttavia possono evolvere le loro condizioni di stabilità", configurando quindi una condizione di propensione all'instabilità intermedia tra la "bassa" (classe G2) e la "elevata" (classe G3). Nella classe G2pl, eventuali modifiche alla morfologia dei luoghi, allo stato tensionale del terreno e/o alle pressioni neutre possono comportare il superamento delle condizioni locali di equilibrio limite e il possibile innesco di dissesti di varia natura ed entità. Come conseguenza di quanto descritto, i criteri di fattibilità previsti in condizioni di potenziale instabilità connessa a giacitura, acclività e litologia (classe di pericolosità G3, allegato A, punto 3.2.2) vengono rivisti ed alleggeriti tramite la richiesta di una relazione geologica definita "semplificata" che - tramite uno studio geomorfologico condotto con approccio qualitativo - permetta al geologo di valutare la compatibilità degli interventi previsti con lo stato dei luoghi, sempre nel rispetto delle condizioni di sicurezza e di stabilità dei terreni. I contenuti di tale relazione dovranno comunque ottemperare a quanto richiesto dalle norme vigenti (DPGR 1R/2022, NTC 2018) in termini di modellazione geologica, geotecnica e sismica a supporto della progettazione ed al fine del rilascio dei titoli abilitativi richiesti.

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
		X	

OSSERVAZIONE POC – 129

numero di protocollo: **8813**

data di registrazione: **24/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede che venga stralciata l'area di trasformazione P_13 del parcheggio pubblico a servizio del centro storico, adiacente all'esistente Parco Pertini e della nuova viabilità in essa contenuta. Sostiene infatti che sia una previsione negativa sulla vivibilità e la salubrità di chi usufruisce del parco e dell'adiacente asilo nido. Chiede che tale previsione sia sostituita con "un'area a servizio".

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Premesso che la disciplina pianificatoria dell'area oggetto di osservazione è finalizzata al corretto assetto e sviluppo dell'ambito territoriale di riferimento, si ricordano le finalità, già esplicitate nella

scheda contenuta nell'elaborato DIS03 – Disciplina delle aree di trasformazione: *“La finalità di questo intervento è quella di creare un parcheggio pubblico a servizio del centro storico, da poter raggiungere attraverso un prossimo collegamento pedonale della passerella già esistente sul torrente le Cale, che porti da via Guglielmo Marconi a via Fiume.”*

Pertanto, vista la volontà della AC di realizzare il parcheggio pubblico, come evidente dagli elaborati del PO adottato, si ritiene parzialmente accoglibile la presente osservazione, nella misura si ritiene di proporre la eliminazione della strada di previsione che da Viale Giovanni XXIII collega via Curiel come meglio evidenziato nell'osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023.

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 130

numero di protocollo: **8814**

data di registrazione: **24/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	Omissis

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	88	428	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Il tecnico incaricato dalla proprietà chiede che all'edificio del suo cliente, ad uso direzionale e di servizio, sito nel capoluogo e riconosciuto dal POC come ricadente nel morfotipo urbano TS2 ma senza classe, venga invece attribuita la classe 3 di cui all'art.12 delle NTA e ne propone una scheda allegando alla documentazione il fac-simile della scheda dell'edificio.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In riferimento all'area oggetto di osservazione, il PO adottato è stato redatto in coerenza alla disciplina del PSIM e nel territorio urbanizzato attribuisce una classe solo agli edifici riconosciuti dal PSIM di valore, ovvero presenti già nel 1954 (fonte VOLO GAI) e ne ha declinato la disciplina alla

scala di maggior dettaglio, in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità paesaggistica e dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina del morfotipo e i limiti introdotti risultano pertanto coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore e l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 131

numero di protocollo: **8816**

data di registrazione: **24/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	Omissis

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	86	6-94-111-112-113-202-203-204-205-212	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante propone nel terreno di sua proprietà, posto in territorio urbanizzato nel Capoluogo in via Caiani, e individuato dal POC adottato come "verde di connessione ambientale", la realizzazione di un'area di trasformazione da attuarsi mediante intervento diretto con finalità residenziali per una SE di 500 mq e con la cessione gratuita di un'area di mq 2.560 dove realizzare il parcheggio pubblico, proposto di progetto dal POC adottato.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In considerazione del maggiore approfondimento dovuto alle integrazioni degli studi sismici, in aree contermini, che hanno evidenziato problematiche di liquefazione dei terreni, si rimanda a necessari approfondimenti successivi. Pertanto, la presente osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 132 (annullata)

numero di protocollo: **8817**

data di registrazione: **24/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): Disciplina aree di trasformazione

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Con protocollo n. 8818 del 24/04/2023 è stato annullato

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

OSSERVAZIONE POC – 133

numero di protocollo: **8823**

data di registrazione: **24/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	Omissis

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
	57	312, 313, 597, 626	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Gli osservanti articolano l'osservazione in più punti come di seguito meglio esplicitati.

1. si chiede di modificare la configurazione della Scheda L_057 attribuendo gli annessi contrassegnati dalle lett. A e B alla Scheda L_058.
2. Per quanto riguarda l'area di trasformazione P_07 si chiede:
 - a. di svincolare l'intervento dalla realizzazione del percorso pedonale posto in Via Gino Innocenti;
 - b. se non è possibile monetizzare la quota di edilizia residenziale convenzionale attribuita, si chiede una sua riduzione al 15 % anche riducendo la potenzialità edificatoria max a 600 mq di SE da attuarsi preferibilmente con intervento diretto convenzionato, come previsto dal precedente Regolamento Urbanistico;
 - c. di modificare il comparto in modo da limitare gli spazi edificabili incrementando le aree a verde (sulla particella 626) anche trasformando la porzione di sedime adesso

- contrassegnata come "ambito di reperimento del sedime edificato" in "area destinata a verde privato e al reperimento di parcheggi residenziali";
- d. si rileva che la Scheda P_07 riporta un errore materiale: fa riferimento all'art. 95 nelle NTA mentre il riferimento esplicito da intendersi è l'art. 94 Edilizia sociale convenzionata.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

1. A seguito di approfondimento in relazione alla documentazione trasmessa dall'osservante, si ritiene accoglibile l'osservazione nella misura in cui si propone la modifica della scheda n. L_057 con l'eliminazione degli annessi contrassegnati dalle lett. A e B e attribuendo gli stessi alla scheda L_058 che viene anch'essa modificata.
2. In relazione alla scheda P_07:
 - a. il presente punto dell'osservazione non appare meritevole di accoglimento nella misura in cui la realizzazione di un percorso in sicurezza che colleghi il centro abitato di Luco al cimitero della frazione lungo via Gino Innocenti, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014 la disciplina dell'area risulta coerente con le risultanze e con le necessità dell'Ente pianificatore;
 - b. in relazione al presente punto, per quanto riguarda la contestata quota di edilizia residenziale sociale si ricorda che già in fase di PSIM se ne prevedeva una quota da destinare e che la disciplina del PO ha recepito tale prescrizione all'art.94 delle NTA. Pertanto, si ritiene non accoglibile il presente punto dell'osservazione.
 - c. Il presente punto non si ritiene pertinente nella misura in cui gli ambiti richiamati sono già ricompresi all'interno dell'ambito di reperimento del sedime edificato.
 - d. Il presente punto si ritiene accoglibile nella misura in cui trattandosi di refuso se ne propone la modifica come di seguito riportato.

Edilizia residenziale sociale	<p>Secondo il precedente indicato nello schema grafico allegato.</p> <p>Si prevede una quantità di edilizia residenziale sociale (ERS) pari al 30% per una S.E. di 220 mq (art. 95 94 delle N.T.A. del P.O.).</p>
-------------------------------	---

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 134

numero di protocollo: **8824**

data di registrazione: **24/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	Omissis

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
	78	varie	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante ricorda come l'area sia stata oggetto di una lunga storia urbanistica e arriva a contestare la previsione del vigente PO perché ritenuta non sostenibile e quindi non attuabile per diversi motivi: primo tra tutti la dimensione eccessiva dell'intervento che coinvolge troppi attori e troppe risorse economiche. Suggerisce la divisione in più UMI e la realizzazione del primo stralcio, quello ex novo produttivo, legandolo al ridisegno del sistema infrastrutturale viabilistico, e successivamente quello di rigenerazione dell'edificato esistente, da destinare a residenziale (aumentando i 3 piani previsti nella scheda) e implementando le funzioni ammesse e dando la possibilità di poter creare anche delle "comunità energetiche".

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

A seguito degli approfondimenti intervenuti per le integrazioni richieste del Genio civile, trattandosi di una zona di competenza del reticolo principale (fiume Sieve) e pertanto soggetta agli studi ancora in corso di definizione da parte dell'Autorità di Distretto del PGRA è stato necessario modificare il progetto urbanistico della scheda di trasformazione come meglio evidenziato nella risposta all'osservazione n. 103 di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023. Nondimeno, viste le finalità proposte, di rigenerazione dell'intero comparto con l'inserimento di nuove funzioni e dotazioni a standard pubblici e la completa riorganizzazione del sistema infrastrutturale di servizio a tale area, spostando l'attività artigianale sul retro, si ritiene che l'intervento debba potersi realizzare nella sua totalità e contemporaneità. Pertanto, l'osservazione non è meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 135

numero di protocollo: **8825**

data di registrazione: **24/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): Disciplina aree di trasformazione

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	57	107	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiede che una porzione di terreno di sua proprietà, prospettante via Piave nella frazione di Luco di Mugello, ed inserito in territorio rurale, venga inserito in territorio urbanizzato con la medesima classificazione del morfotipo confinante (TR7), per poter realizzare un completamento e impegnandosi a tal riguardo a cedere all'amministrazione comunale una quota per la realizzazione dell'ampliamento del parcheggio esistente al margine sud-ovest.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il Piano Strutturale Intercomunale del Mugello ha individuato la perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014 in coerenza a quanto disposto dalla medesima ai

fini della definizione dello statuto del territorio all'art. 92. Pertanto, il PSIM ha definito al contempo il perimetro del territorio urbanizzato e il territorio rurale nelle tavole STA.07 e agli artt. 18 e 19 dell'elaborato DIS01 – Disciplina del territorio. Il PO è stato redatto in coerenza alla disciplina del PSIM e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio.

Nel caso di specie le aree perimetrare e classificate come "*Territorio rurale*" erano quindi già identificate dal PSIM: pertanto restano fermi i limiti (art.4 della LR 65/2014) della pianificazione operativa rispetto alla disciplina già introdotta dal PSIM e l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 136

numero di protocollo: **8826**

data di registrazione: **24/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	snc

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
t/f	66-67-71-72	all.4 della osservazione	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Il tecnico che ha presentato l'osservazione rappresenta le volontà dei signori Omissis , due privati, e della Società Golf Immobiliare, richiedendo più cose:

1. per gli edifici schedati con identificativi A0401- A0402 si chiede il ripristino della scheda PR 23 del RUC con una nuova scheda di trasformazione nel PO perché è intenzione della proprietà ampliare l'attività turistico ricettiva Monsignor della casa, in prossimità della struttura ricettiva esistente;
2. per gli edifici schedati con identificativi A0405 – A0406 e altri vicini privi di schedatura ma indicati nell'osservazione si richiede l'attribuzione della classe 4.1 che permetterebbe interventi più ampi per un loro recupero sia a fini residenziali che turistico-ricettivi. Nello specifico chiede che la volumetria dell'edificio identificato con la lettera B della scheda

- A_0406 possa essere recuperata delocalizzandola all'interno dei terreni di proprietà dei richiedenti;
3. correggere la toponomastica dei fabbricati dei richiedenti ovvero "Docchi di Sotto" in realtà sono "Docchi di Sopra" e viceversa negli elaborati di POC: QC_1.01.2 quadro localizzativo del patrimonio e QC_1.06.2_beni culturali e paesaggistici e Dis01-1.2-disciplina paesaggistica

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Vista l'osservazione pervenuta agli atti, data la struttura della medesima in ordine ai punti evidenziati, si ritiene di provvedere come segue:

1. poichè tutti gli edifici oggetto dell'osservazione ricadono in territorio rurale, si ricorda che la proposta di ampliamento dell'attività turistica necessiterebbe la convocazione di una nuova conferenza di co-pianificazione (art.25 l.r. 65/2014) con una contestuale variante al PSIM: ciò non risulta negli indirizzi attuali delle amministrazioni dei comuni dell'unione del Mugello e neppure compreso nelle strategie del POC. Si ricorda però che sugli edifici schedati con identificativi A0401- A0402 è possibile intervenire con la disciplina del patrimonio edilizio esistente per le classi attribuite (2 e 3) secondo gli artt.11 e 12 delle NTA;
2. il PO adottato individua la specifica normativa di cui alle schede degli edifici in oggetto con identificativi A0405 – A0406 e di cui alla disciplina del patrimonio edilizio esistente in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e limiti introdotti risultano pertanto coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore. Nondimeno si ritiene che gli interventi di recupero proposti dall'osservante siano in parte perseguibili con la specifica disciplina di cui agli artt. 11, 14 e 15 delle NTA. Per gli edifici non schedati e individuati dall'osservante si rimanda all'art.16 in combinato disposto con il comma 4 dell'art.3 delle NTA. Tale punto dell'osservazione, pertanto, non si ritiene meritevole di accoglimento.
3. effettuate le opportune verifiche tecniche, si ritiene corretta la segnalazione dell'osservante, ma si rileva che la cartografia e la toponomastica, a cui si riferisce, e che costituisce la base sulla quale il POC è stato elaborato è la Carta Tecnica Regionale in scala 1:2.000 e 10.000 e pertanto tale punto dell'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento nella misura in cui la CTR non è probatoria né del reale stato di consistenza delle volumetrie edificate assentite, né tantomeno della toponomastica.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

CONTRIBUTO POC – 137

numero di protocollo: **8831**

data di registrazione: **24/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: REGIONE TOSCANA Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio di Regione Toscana

AMBITO GENERALE DEL CONTRIBUTO

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): Ricognizione delle aree tutelate per legge di cui all'art.142 comma 1 lett. b) e g) del D.Lgs. 42/2004

OGGETTO PUNTUALE DEL CONTRIBUTO

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DEL CONTRIBUTO

Si rimanda all'osservazione n. 20 di cui al numero di protocollo: 7790, data di registrazione: 07/04/2023.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Si rimanda all'osservazione n. 20 di cui al numero di protocollo: 7790, data di registrazione: 07/04/2023.

CONTRIBUTO POC – 138

numero di protocollo: **8831**

data di registrazione: **24/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: REGIONE TOSCANA SETTORE CAVE

AMBITO GENERALE DEL CONTRIBUTO

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DEL CONTRIBUTO

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DEL CONTRIBUTO

Il Settore scrivente, così come già trasmesso in riferimento all'avvio del procedimento del Piano Operativo comunale ed il contestuale avvio del procedimento di VAS, evidenzia che il **PRC non individua**, nel territorio del Comune Borgo San Lorenzo, **alcuna area di giacimento, giacimento potenziale o area per il reperimento di materiali ornamentali storici**.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In riferimento ai contenuti, il presente contributo è da ritenersi recepito.

Il contributo tecnico è meritevole di recepimento

Recepita	Parzialmente recepita
X	

CONTRIBUTO POC – 139

numero di protocollo: **8831**

data di registrazione: **24/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: REGIONE TOSCANA SETTORE Agricoltura e Sviluppo Rurale di Regione Toscana (FEASR)

AMBITO GENERALE DEL CONTRIBUTO

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): Disciplina aree di trasformazione

OGGETTO PUNTUALE DEL CONTRIBUTO

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DEL CONTRIBUTO

Il Settore scrivente evidenzia un errore materiale nel testo **dell'art. 62 Superfici fondiarie minime delle Norme tecniche di attuazione (NTA)**:

Il comma 5 riporta "La costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime nel caso di imprenditori agricoli di cui all'art. 58 delle presenti norme."

Il riferimento corretto non è l'art. 58, ma il comma 7 dell'art. 59 delle stesse NTA.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In riferimento ai contenuti, il presente contributo è da ritenersi recepito nella misura in cui si propone la modifica dell'art. 62 - Superfici fondiari minime come di seguito riportato:

Art. 62. Superfici fondiari minime

[...]

5. La costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiari minime nel caso di imprenditori agricoli di cui all'art. ~~58~~ **59, c. 7** delle presenti norme.

Il contributo tecnico è meritevole di recepimento

Recepita	Parzialmente recepita
X	

CONTRIBUTO POC – 140

numero di protocollo: **8831**

data di registrazione: **24/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: REGIONE TOSCANA SETTORE ATTIVITA' PRODUTTIVE 1

AMBITO GENERALE DEL CONTRIBUTO

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): concessione di finanziamenti pubblici

OGGETTO PUNTUALE DEL CONTRIBUTO

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DEL CONTRIBUTO

Il Settore scrivente comunica che ha concesso finanziamenti ricadenti nel Comune di Borgo San Lorenzo e trasmette un report puntuale.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In riferimento ai contenuti, il presente contributo è da ritenersi recepito.

Il contributo tecnico è meritevole di recepimento



CONTRIBUTO POC – 141

numero di protocollo: **8831**

data di registrazione: **24/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: REGIONE TOSCANA SETTORE ATTIVITA' PRODUTTIVE 2

AMBITO GENERALE DEL CONTRIBUTO

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): Report contenente i finanziamenti pubblici concessi

OGGETTO PUNTUALE DEL CONTRIBUTO

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DEL CONTRIBUTO

Il contributo è costituito dal REPORT contenente i finanziamenti pubblici concessi di cui al contributo 140 protocollato con numero **8831** del **24/04/2023**

Fondo	Azione	Linea	Ente Attuatore	Localizzazione Comune	Localizzazione Provincia	Codice Progetto	Titolo progetto	CUP	Investimento ammesso	Contributo concesso	Investimento rendicontato e ammesso	Contributo erogato	Anno concessione contributo
FSC	FSC 2000-06	DEL CIPE 35/05	Comunità montana Mugello	Comune di Borgo San Lorenzo	Provincia di Firenze	TOSCVCT0520FI	Realizzazione pista cicloturistica lungo il fiume Sieve, tratto nel Comune di Borgo San Lorenzo.	J63E08000050005	€ 369.600,00	€ 190.000,00	€ 369.600,00	€ 190.000,00	2002
FESR	POR54B	5.4.b	UNIONE MONTANA DEI COMUNI DEL MUGELLO	Comune di Borgo San Lorenzo	Provincia di Firenze	718498	Incubatore d'impresa: innovare in Mugello	J82E07000040005	€ 148.216,24	€ 84.848,72	€ 114.516,35	€ 84.848,72	2014
FESR	POR54C	5.4.c	COMUNE DI BORGO SAN LORENZO	Comune di Borgo San Lorenzo	Provincia di Firenze	695312	25.54C 2015 / VIABILITÀ CENTRO STORICO: RIPAVIMENTAZIONE VIA MAZZINI.	G67H07000620006	€ 244.442,13	€ 125.521,03	€ 244.442,08	€ 125.521,01	2015
FESR	POR54C	5.4.c	UNIONE MONTANA DEI COMUNI DEL MUGELLO	Comune di Borgo San Lorenzo	Provincia di Firenze	168943	FI_34_5.4c / Progetto Sentieristica Mugello	J62D08000370007	€ 291.425,00	€ 172.283,00	€ 252.965,77	€ 172.283,00	2010
FESR	POR54C	5.4.c	UNIONE MONTANA DEI COMUNI DEL MUGELLO	Comune di Borgo San Lorenzo	Provincia di Firenze	694212	FI-31 TC12 ESE / PISTA ECOTURISTICA LUNGO IL FIUME SIEVE	J87B14000530007	€ 1.191.184,26	€ 714.710,56	€ 1.034.761,71	€ 714.710,56	2015

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In riferimento ai contenuti, il presente contributo è da ritenersi recepito.

Il contributo tecnico è meritevole di recepimento

Recepita	Parzialmente recepita
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

CONTRIBUTO POC – 142

numero di protocollo: **8831**

data di registrazione: **24/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: REGIONE TOSCANA SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

AMBITO GENERALE DEL CONTRIBUTO

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DEL CONTRIBUTO

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DEL CONTRIBUTO

Il Settore scrivente evidenzia quanto segue:

1. è opportuno che sulle tavole di progetto (DIS01 e DIS02) vengano riportati in legenda, in corrispondenza delle relative voci, i **riferimenti agli articoli delle NTA** cui queste afferiscono
2. correggere un refuso a pag.15 all'art.11, in attinenza al riferimento al morfotipo TSP.2.
3. eliminare i riferimenti alle grandi strutture di vendita perché non previste nel PSIM
4. si segnala che nel Titolo I "Specifiche categorie o tipologie di intervento urbanistico edilizio", non sono mai annoverati gli interventi di "sostituzione edilizia" che rappresentano una categoria di intervento distinta e ulteriore rispetto a quella della ristrutturazione edilizia ricostruttiva (art. 134, co. 1, lett. l) della LR 65/2014)
5. in merito alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva, l'Art. 5 delle NTA "Ristrutturazione edilizia" definisce le categorie RR1 al co. 5 ed RR2 al co. 6 come interventi realizzabili senza incremento di volume. Successivamente, agli art. 12, 13 e 14 e in altre parti delle NTA si

- dispone che per determinate tipologie di valore degli immobili sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva con incrementi sulle volumetrie fino al 20%. Ai fini di una corretta interpretazione della norma si chiedono chiarimenti rispetto a quanto stabilito nel precedente Art. 5 ed in relazione all'art. 134 della LR 65/2014
6. si richiama l'attenzione sui disposti della LR 3/2017 e, qualora il comune abbia già adeguato i propri strumenti in base a quanto previsto dall'art. 4 della legge in parola, questa non è più applicabile sul territorio comunale
 7. correggere un refuso a pag.52 all'art.58
 8. correggere un refuso a pag.53 all'art.59
 9. correggere «superficie utile» con «superficie calpestabile» all'art.60
 10. correggere il rimando dell'art.58 nell'art.62 con il rimando all'art.59, c.7
 11. correggere il rimando al comma 8 invece del comma 9 dell'art.21
 12. correggere un errore di battitura nell'art.23
 13. riformulare in modo più chiaro il comma 7 dell'art.26
 14. correggere il rimando al comma 2 dell'art.35
 15. correggere un refuso a pag.37 all'art.37
 16. correggere un refuso a pag.42 all'art.44
 17. correggere un refuso a pag.44 all'art.47
 18. correggere un refuso a pag.48 all'art.53
 19. correggere un errore di battitura nell'art.56 a pag.50
 20. a pag. 75 delle NTA, l'Art. 85 "Piscine ed ulteriori opere autonome a corredo degli edifici" al co. 6 lett. d) riporta: "il dimensionamento delle attrezzature dovrà essere proporzionato all'immobile o all'attività di cui esse costituiscono pertinenza". È necessario fornire un criterio che leghi la consistenza delle opere in questione con quella dell'immobile, oppure specificare che la stessa sarà inserita nel regolamento edilizio.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

1. Il presente punto, attinente al riportare in legenda, in corrispondenza delle relative voci, i riferimenti agli articoli delle NTA, si ritiene parzialmente recepibile nella misura in cui si propone il rimando all'osservazione di ufficio, di cui al prot. 8746 del 21/04/2023, in cui è stato previsto l'inserimento all'interno della legenda delle tavole grafiche il rimando ai titoli delle Norme tecniche di attuazione, anche se si precisa che tale rimando non è mai esaustivo perché la risultanza della normativa è spesso un combinato disposto di più articoli.
2. Il presente punto, attinente alla correzione del refuso di cui all'art. 11, c.12 lett. a) in ordine al richiamo all'art. 42, si ritiene recepibile nella misura in cui si propone il rimando all'osservazione di ufficio, di cui al prot. 8746 del 21/04/2023 che ha proposto una revisione dei refusi dovuti ai rimandi dell'articolato normativo.
3. Il presente punto, attinente alle grandi strutture di vendita, non si ritiene recepibile nella misura in cui come richiamato all'art.17 c.4: "*Attività commerciali in grandi strutture di vendita non sono consentite su tutto il territorio comunale di Borgo San Lorenzo.*" Nondimeno almeno una grande struttura di vendita è esistente nel territorio e pertanto si propone il mantenimento del riferimento all'art.20 c.4 lett. a) finalizzato a disciplinare tali fattispecie.
4. La scelta pianificatoria di non annoverare gli interventi di "sostituzione edilizia" tra le tipologie di intervento urbanistico edilizio è giustificata dal fatto che il piano operativo si riferisce agli interventi previsti dalle vigenti norme statali. Pertanto si ritiene che la sostituzione edilizia intervenga nel combinato disposto tra la ristrutturazione edilizia ricostruttiva e l'aggiunta volumetrica in coerenza alle limitazioni dettate dalle norme tecniche di attuazione del P.O..

5. Il presente punto, attinente alla revisione dell'art. 5, si ritiene recepbile nella misura in cui si propone il rimando all'osservazione di ufficio, di cui al prot. 8746 del 21/04/2023 che ne ha proposto una revisione organica del testo.
6. Si prende atto del presente punto e si specifica che il P.O. in coerenza all'art. 2, c. 1 della L.R. 3/2017, in combinato disposto con l'art. 11 del D.P.G.R. 32/R/2017, norma gli interventi relativi al recupero degli edifici abbandonati e caratterizzati da condizioni di degrado nel territorio rurale nello specifico articolo 15. *Ricostruzione di edifici diruti.*
7. Il presente punto, attinente alla correzione del refuso di cui all'art. 58, c.4, in relazione all'errato richiamo agli annessi, si ritiene recepbile nella misura in cui si propone il rimando all'osservazione di ufficio, di cui al prot. 8746 del 21/04/2023 cha ha proposto una revisione dei refusi dovuti agli errori testuali.
8. Il presente punto, attinente al completamento dell'art 59, c. 7 in coerenza al DPGR 63/R/2016, art. 6, c. 4, si ritiene recepbile nella misura in cui si propone l'inserimento della lett. g) al c.7 dell'Art. 59 "*Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del programma aziendale*" come di seguito riportato:
 7. La costruzione di nuovi annessi agricoli [...]:
g) allevamento di equidi.
9. Il presente punto, attinente alla revisione della definizione del Scal in sostituzione della SU all'art. 60, c. 8, lett. a), si ritiene recepbile nella misura in cui si propone il rimando all'osservazione di cui al prot. 8922 del 24/04/2023 che ne ha proposto una revisione organica del testo.
10. Il presente punto, attinente alla correzione del refuso di cui all'art. 62, c.5 in ordine al richiamo all'art. 58 invece che al 59, c. 7, si ritiene recepbile nella misura se ne propone il recepimento.
11. Il presente punto, attinente alla correzione del refuso di cui all'art. 21, c.11 in ordine al richiamo al comma 8 invece che al comma 9, si ritiene recepbile nella misura in cui si propone il rimando all'osservazione di ufficio, di cui al prot. 8746 del 21/04/2023 cha ha proposto una revisione dei refusi dovuti ai rimandi dell'articolato normativo.
12. Il presente punto, attinente alla correzione degli errori di battitura all'art.23, si ritiene recepbile nella misura in cui se ne propone la correzione.
13. Il presente punto, attinente alla correzione di errori di battitura e di una migliore riarticolazione del testo, si ritiene recepbile nella misura in cui si propone l'inserimento del contributo come di seguito riportato:
 7. Le aree destinate a orti sociali e urbani sono di proprietà dell'Amministrazione Comunale, ovvero di privati e soggette a vincolo preordinato all'esproprio. **Queste sono** destinate all'attività di coltivazione degli orti sociali, ricompresi nelle aree a verde pubblico, a verde urbano o connettivo.
14. Il presente punto, attinente alla correzione del refuso di cui all'art. 35, c.2 in ordine al richiamo al comma 6, si ritiene recepbile nella misura in cui si propone il rimando all'osservazione di ufficio, di cui al prot. 8746 del 21/04/2023 cha ha proposto una revisione dei refusi dovuti ai rimandi dell'articolato normativo.
15. Il presente punto, attinente alla correzione del refuso di cui all'art. 37, c.1, si ritiene recepbile nella misura in cui si propone il rimando all'osservazione di ufficio, di cui al prot. 8746 del 21/04/2023 cha ha proposto una revisione dei refusi dovuti ai rimandi dell'articolato normativo.
16. Il presente punto, attinente alla correzione del refuso di cui all'art. 44, c.2 in ordine alla ripetizione del riferimento alle tavole, si ritiene recepbile nella misura in cui si propone il rimando all'osservazione di ufficio, di cui al prot. 8746 del 21/04/2023 cha ha proposto una revisione dei refusi dovuti agli errori testuali.

17. Il presente punto, attinente alla correzione del refuso di cui all'art. 47, c.2 in ordine alla presenza di una parentesi tonda, si ritiene recepitabile nella misura in cui si propone il rimando all'osservazione di ufficio, di cui al prot. 8746 del 21/04/2023 cha ha proposto una revisione dei refusi dovuti agli errori testuali.
18. Il presente punto, attinente alla correzione del refuso di cui all'art. 53, c.2, lett. b) e c. 3 in ordine alla mancanza di punteggiatura ed errori pleonastici, si ritiene recepitabile nella misura in cui se ne propone la correzione.
19. Il presente punto, attinente alla correzione del refuso di cui all'art. 56, c.2 in ordine all'errore di battitura si ritiene recepitabile nella misura in cui si propone il rimando all'osservazione di ufficio, di cui al prot. 8746 del 21/04/2023 cha ha proposto una revisione dei refusi dovuti agli errori testuali.
20. Il presente punto, attinente la fornitura di criteri per la realizzazione delle opere autonome, si ritiene non recepitabile nella misura in cui il combinato disposto del comma 4 e del comma 6 in relazione alle altre normative di tutela ricadenti nelle varie parti del territorio già li esplicitano.

Il contributo tecnico è meritevole di parziale recepimento

Recepita	Parzialmente recepita
	X

CONTRIBUTO POC – 143

numero di protocollo: **8831**

data di registrazione: **20/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Regione Toscana – Direzione Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale – Settore Programmazione Grandi Infrastrutture di Trasporto e Viabilità Regionale - Ing. Marco Ierpi, Dirigente

AMBITO GENERALE DEL CONTRIBUTO

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): VAS

OGGETTO PUNTUALE DEL CONTRIBUTO

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DEL CONTRIBUTO

Il Settore scrivente evidenzia quanto segue:

1. con riferimento alle previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato oggetto della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 tenutasi in data 05/12/2022 per quanto attiene la previsione delle due medie strutture di vendita all'ingresso ovest, si conferma la necessità della redazione di uno specifico studio del traffico che verifichi i livelli di servizio delle strade interessate, e restano in pregiudicato tutti gli aspetti sulla sostenibilità della rete stradale limitrofa.
2. In merito alla disciplina delle AREE DI TRASFORMAZIONE contenute nell'elaborato DIS03, ed in particolare per le seguenti previsioni:
 - **P_03 Ronta Parco dei fiori** che interessa la SR 302 Brisighellese Ravennate

- **P_05 SR 302 Brisighellese – Ravennate** che interessa la SR 302 Brisighellese Ravennate
- **P_08 Panicaglia - Via Lucchino** lungo la SR 302 Brisighellese Ravennate all'incrocio con Via Lucchino;

si precisa che si rinvia al parere della Città Metropolitana di Firenze, in quanto Ente gestore della SR302 ex art. 23 della LR n.88/98 per gli aspetti legati al traffico; si ricorda inoltre che le strade statali sono gestite da ANAS S.p.A.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

1. La previsione delle due medie strutture di vendita si relaziona alla previsione di una nuova bretella perseguendo un interesse pubblico per l'alleggerimento del traffico in entrata e in uscita dalla SP551, secondo studi condotti da specifiche professionalità, secondo una soluzione coerente alle morfologie dei suoli nonché agli studi idrogeomorfologici. Pertanto, il presente punto del contributo si ritiene recepitabile nella misura in cui gli specifici studi di dettaglio sono demandati alla valutazione della fase progettuale.
2. Sulla base di quanto osservato dall'Ente, seppur il Piano preveda specifici interventi per le previsioni che comportano rilevanti incrementi di carico urbanistico, il presente punto del contributo si ritiene meritevole di recepimento nell'ottica della valutazione di un effetto cumulato tra previsioni limitrofe. A tal fine le Norme Tecniche di attuazione, all'art.116 "Riduzione inquinamento atmosferico e miglioramento mobilità urbana", si propone l'integrazione con il comma 3 come di seguito riportato:

4. Nell'ottica del raggiungimento degli obiettivi espressi al precedente comma, dovrà inoltre essere realizzato uno specifico studio del traffico che verifichi i livelli di servizio delle strade interessate, e restano in pregiudicato tutti gli aspetti sulla sostenibilità della rete stradale limitrofa.

Il contributo tecnico è meritevole di recepimento

Recepita	Parzialmente recepita
X	

CONTRIBUTO POC – 144

numero di protocollo: **9341**

data di registrazione: **02/05/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: arch. Paola Ricco in qualità di responsabile del procedimento per la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e per le province di Pistoia e Prato – arch. Antonella Ranaldi in qualità di Soprintendente.

AMBITO GENERALE DEL CONTRIBUTO

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): Disciplina aree di trasformazione

OGGETTO PUNTUALE DEL CONTRIBUTO

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DEL CONTRIBUTO

Il contributo è articolato in diversi punti, riguardanti le parti conoscitive, il progetto di piano e la disciplina del Piano Operativo, in particolare:

Quadro Conoscitivo

Elaborati grafici: si richiedono delucidazioni in merito ai seguenti punti.

1. Ambiti di pertinenza dei beni culturali: si richiedono chiarimenti in merito ai criteri con cui sono stati definiti e i rapporti con la normativa di riferimento (art.74 che rimanda all'art. 73);

2. Ricognizione puntuale per le aree boscate così come già evidenziato durante la conferenza paesaggistica del PSIM;
3. Ricognizione puntuale per le aree indicate all'art.142, c.2 così come già evidenziato durante la conferenza paesaggistica del PSIM;
4. Produrre per la procedura di conformazione la documentazione comprovante le aree indicate all'art.142, c.1 lett. h).

Schedatura del patrimonio edilizio esistente: si richiedono delucidazioni in merito ai seguenti punti.

1. Inserire tutti gli edifici tutelati Ope Legis
2. Includere i manufatti ferroviari legati alla linea ferroviaria faentina (ponti, edifici, cantoniere,...)
3. Tutelare con categorie di intervento più restrittive edifici in territorio urbanizzato con caratteri storici qualificati e/o già presenti nell'ortofoto del 1954;
4. Controllo puntuale dell'edificio schedato n. A_1120.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Si richiedono delucidazioni in merito ai seguenti punti.

1. Tutti gli incrementi di volume assentiti vanno ripensati non estesi a tutte le parti del territorio, ma è necessario tutelare maggiormente le aree sottoposte a tutela paesaggistica;
2. Si fa una precisazione sul c.3 dell'art.9 in merito agli edifici pubblici con più di 70 anni.
3. Non è troppo condivisa la categoria di intervento assegnata agli edifici di classe 1 «ristrutturazione edilizia conservativa» e relative restrizioni espresse dal comma 3 al comma 12 dell'art.10.
4. In riferimento all'art. 23 si rileva un possibile errore materiale nel richiamo all'art. 92 e si evidenzia che giardini e parchi pubblici possono essere sottoposti alla disciplina dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004.
5. Si suggerisce di diminuire la superficie minima delle aree a parcheggio pubblico indicata di 150 mq e si chiede di dettagliare meglio la manutenzione della componente arborea;
6. Si ricorda che l'uso dei luoghi della centralità urbana di cui all'art.45 è soggetto ad autorizzazione da parte del Ministero della Cultura;
7. Si ricorda che gli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche su beni Ope Legis sono soggetti ad autorizzazione da parte del Ministero della Cultura;
8. Tutti gli interventi di cui al Titolo 2 e Titolo 3 in riferimento alle aree sottoposte a tutela paesaggistica dovranno essere valutati caso per caso;
9. In relazione all'art. 71 e alle aree sottoposte a tutela paesaggistica, la compatibilità paesaggistica delle trasformazioni ammesse dalla disciplina del c.6 dovrà essere verificata caso per caso;
10. Si suggerisce di estendere la tutela dei tabernacoli presenti su tutto il territorio comunale e non solo nell'ambito di paesaggio 9 come definito nelle NTA;
11. Si segnalano inoltre dei possibili **refusi** all'art.9, art.23;
12. Si ritiene necessario esplicitare nella norma dei beni di interesse storico e artistico (art.74) che resta in carico al proponente la verifica se l'immobile sia o meno sottoposto alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004;
13. Si suggerisce una integrazione del c.7 dell'art.74 in combinato disposto dell'art.10, c.1 art.12 c.1 del D.Lgs. 42/2004;
14. Si evidenzia come tutti gli interventi per impianti per la produzione di energia elettrica in riferimento alle aree sottoposte a tutela ai sensi dell'art.142, c.1 c) del D.Lgs. 42/2004 dovranno essere valutati caso per caso;
15. Tutti gli interventi di cui all'art.85 che regola le piscine pertinenziali in riferimento alle aree sottoposte a tutela paesaggistica dovranno essere valutati caso per caso;
16. Si chiede in quale modo sia stato recepito il c.4 dell'art.13 della Disciplina del PSIM durante l'attribuzione delle classi all'edificato esistente.

Si richiedono delucidazioni sulle seguenti **16 AREE DI TRASFORMAZIONE**:

- **P02_RONTA – SCUOLA PRIMARIA**
Si rileva l'opportunità di approfondire l'edificio esistente da demolire e di preservare le alberature presenti nell'area scolastica
- **P03 RONTA – PARCO DEI FIORI**
Si richiede di inserire nella scheda un approfondimento storico dell'edificio esistente e chiarimenti circa lo schema grafico
- **P05 – RONTA – RESIDENZA, DIREZIONALE/SERVIZI E STANDARD**
Si chiede di inserire l'informazione che evidenzia la presenza, nelle immediate vicinanze, del bene culturale «Villa Pananti Liccioli» e di preservarne la visibilità dal tracciato storico adiacente.
- **P06 LUCO DI MUGELLO – EX MONASTERO CAMALDOLESE**
Sottolineando l'importanza che l'edificio ricopre per tutto il territorio di Luco e dell'intero comune, si rimanda a studi più dettagliati da svolgere nel piano attuativo che dovrà dare priorità al restauro dell'edificio esistente e che per la sistemazione dell'area a parcheggio in previsione dovrà incrementare i parametri ambientali circa la componente arborea e arbustiva e dovranno essere evitate la realizzazione di rotonde in ingresso e in uscita.
- **P09 EX SAMOA**
Si chiede di esplicitare la prescrizione circa l'altezza massima, che non dovrà mai superare quella degli edifici esistenti e si chiedono chiarimenti circa la funzione e le dimensioni della tettoia citata nella sezione «Disposizioni particolari».
- **P10 BORGO SAN LORENZO – INGRESSO OVEST**
Si rileva che la previsione della nuova viabilità non trova riscontro nelle tavole del PSIM e che presenta incongruenze con le direttive 1,2, 1,3, 1,4, 1,5 della Scheda d'Ambito del PIT/PPR
- **P11 BORGO SAN LORENZO – VIA DELLA TINTORIA**
Si chiede di mantenere integre e tutelare gli elementi storicizzati del complesso produttivo esistente
- **P12 BORGO SAN LORENZO VIALE DELLA RESISTENZA**
Si chiede chiarimento circa il tracciato della nuova viabilità.
- **P13 BORGO SAN LORENZO – PARCHEGGIO**
Si rileva che la previsione presenta incongruenze con le direttive 1,1 e 1,2 della Scheda d'Ambito del PIT/PPR e si chiede di motivare un dimensionamento tanto grande del parcheggio in previsione. Si ritiene inoltre necessaria l'integrazione di disposizioni particolari in merito alla gestione per la manutenzione del verde di progetto a corredo del parcheggio.
- **P14 BORGO SAN LORENZO – RESIDENZA IN VIA MARCONI**
Si chiede di verificare la prescrizione circa l'altezza massima ammessa in considerazione di quella degli edifici circostanti
- **P15 BORGO SAN LORENZO – VIALE GIOVANNI XXIII**
Secondo la scrivente la previsione dell'area è in contrasto con quanto prescritto in fase di conferenza paesaggistica del PSIM dove l'area è stata classificata come ambito strategico e di tutela per elementi di valore paesaggistico. Si rileva che la previsione presenta incongruenze con le direttive 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 e 1.5 della Scheda d'Ambito del PIT/PPR
- **P17 BORGO SAN LORENZO – FORO BOARIO**
Si ritiene necessario definire la quantità di S.E. degli «ulteriori volumi», inoltre si ritiene necessaria l'integrazione di disposizioni particolari in merito alla gestione per la manutenzione del verde di progetto a corredo del parcheggio.
- **P18 BORGO SAN LORENZO – MONASTERO DI SANTA CATERINA**
Sottolineando la tutela a cui è sottoposto il bene oggetto della scheda di trasformazione, si ritiene una possibile incoerenza con l'inserimento di parcheggi, da valutare da parte dell'ente

scrivente solo in fase di presentazione del progetto architettonico. Stessa condizione viene espressa riguardo alla dicitura «l'ingresso dovrà essere previsto da via San Martino».

- **P21 BORGO SAN LORENZO – NUOVO PARCHEGGIO ED AREA VERDE**
Si chiede chiarimento circa il dimensionamento di SE
- **P22 BORGO SAN LORENZO – VILLA MARTINI**
Si rileva che la previsione di residenza e delle aree a parcheggio presentano incongruenze con le direttive 1.2, 1.4 e 1.5 della Scheda d'Ambito del PIT/PPR e con gli indirizzi per le politiche (21, 22, 23 e 24)
- **P23 RABATTA – VIA PONTE D'ANNIBALLE**
Si prende atto degli esiti della conferenza di co-pianificazione del 5/12/2022 ma si rilevano ugualmente incongruenze con le direttive 1.2, 1.4 e 1.5 della Scheda d'Ambito del PIT/PPR e con gli indirizzi per le politiche (21, 22, 23 e 24)

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Visto il contributo pervenuto agli atti, data la struttura del medesimo in ordine ai punti evidenziati, si ritiene di provvedere alla proposta di parere in coerenza a detti punti.

Quadro Conoscitivo

Elaborati grafici:

1. In relazione al presente punto il contributo è meritevole di recepimento nella misura in cui “gli ambiti di pertinenza dei beni culturali”, individuati con i criteri di cui all'elaborato 8B del PIT/PPR, coincidono con le “Aree pertinenziali dell'edificato sparso in territorio rurale con valenza paesaggistica”, pertanto al fine di maggiore coordinamento tra le norme si propone la seguente modifica dell'art. 73, c. 3 delle NTA:
 3. Aree pertinenziali dell'edificato sparso in territorio rurale con valenza paesaggistica **che corrispondono agli “ambiti di pertinenza dei beni culturali” di cui all'elaborato QC06 – Beni culturali e paesaggistici.**
2. Il presente punto non si ritiene recepibile, nella misura in cui, preso atto del verbale della seduta della conferenza paesaggistica del 10.06.2021 del PSIM, constatata la dinamicità del vincolo in continua evoluzione e la obbligatorietà che comunque permane nella verifica del vincolo delle aree boscate, in coerenza al reale stato dei luoghi, l'AC in relazione al presente punto propone la modifica degli elaborati QC06 – Beni culturali e paesaggistici in scala 1:10.000 sostituendo le aree boscate recepite dal PSIM con quelle di Geoscopio. Inoltre si ritiene di proporre la modifica dell'art. 78, c. 2 come di seguito riportato:
 2. Il P.O., in coerenza con il **P.S.I.M. e alla ricognizione PIT/PPR** di cui all'elaborato QC.06.1, QC.06.2 e QC.06.3 Beni culturali e paesaggistici in scala 1:10.000, fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idrogeologica privilegiando quelli coerenti con il contesto paesaggistico, individua le seguenti azioni.
3. Il presente punto non si ritiene recepibile, nella misura in cui, preso atto del verbale della seduta della conferenza paesaggistica del 10.06.2021 del PSIM, si propone l'introduzione dell'elaborato REL02 - Relazione sulla ricognizione – identificazione dei beni paesaggistici e culturali ai fini della conformazione al PIT/PPR.
4. Il presente punto non si ritiene recepibile, nella misura in cui, si rimanda al precedente punto.

Schedatura del patrimonio edilizio esistente:

1. In relazione al presente punto si ritiene il contributo recepibile nella misura in cui le schedature del patrimonio edilizio esistente contengono l'informazione puntuale all'esistenza

del vincolo del bene architettonico con la seguente dicitura "Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004". Per quanto attiene la eventuale presenza di beni pubblici di oltre 70 anni, di interesse, resta implicita la verifica da parte del proponente.

2. In relazione al presente punto si ritiene il contributo recepitibile nella misura in cui si propone l'inserimento del seguente comma 8 ad integrazione della norma di cui all'art. 74:

8. I manufatti ferroviari legati alla linea ferroviaria faentina (opere d'arte quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo: ponti, edifici, rifornitori idrici, cantoniere, ecc) e di cui per un riferimento tipologico si rimanda alla pubblicazione "Inaugurazione della ferrovia Firenze-Faenza, 23 aprile 1893" (<https://mostre.sba.unifi.it/tesori-inesplorati/it/135/la-ferrovia-firenze-faenza>) sono sottoposti ai disposti di cui al comma 4 del presente articolo.

3. In relazione al presente punto non si ritiene il contributo condivisibile perché il PO non ha riconosciuto la presenza di manufatti che presentano caratteri storici qualificati.
4. In relazione al presente punto si ritiene il contributo recepitibile e alla cappella (edificio B) della villa schedato n. A_1120 a cui si era attribuita N.C. si propone di attribuire la classe 2.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1. Il presente punto non si ritiene recepitibile, nella misura in cui, in riferimento all'art. 7, c. 1, lett. d) si precisa che tale parte della normativa richiama la disciplina generale vigente in coerenza alla LR 65/2014 in combinato disposto con il D.Lgs. 380/2001 e ss.mm.ii. In tal senso, il PO ammette gli interventi pertinenti e nella loro misura quali-quantitativa caso per caso quale esito del combinato disposto delle discipline interrelate tra quelle di carattere puntuale delle classi degli edifici e le parti del territorio in cui ricadono.
2. Si prende atto del presente punto del contributo e si ritiene recepitibile la proposta di revisione del refuso nella misura in cui si rimanda all'osservazione di cui al numero di protocollo: 8775, data di registrazione: 21/04/2023.
3. In relazione al presente punto non si ritiene il contributo recepitibile perché la categoria di intervento di Ristrutturazione conservativa, legittima per legge in coerenza alla LR 65/2014, già attribuita a partire dagli edifici riconosciuti in classe 1, operando in combinato disposto con il resto dell'apparato normativo a partire dalla disciplina dei morfotipi (artt. 33-43), o degli ambiti di paesaggio (artt. 71-73) si prefigge la tutela dinamica dei beni architettonici esistenti riconosciuti.
4. In riferimento all'art. 23, c. 2, lett. e) si ritiene il presente punto recepitibile nella misura in cui si propone la modifica di seguito riportata del refuso evidenziato:

e) garantire l'incremento della dotazione verde secondo i criteri progettuali per giardini e parchi pubblici di cui all'art. 92 26 delle presenti norme, dotando altresì gli stessi di attrezzature per lo sport collettivo ed individuale, prevedendo la dotazione di alberature che garantiscano comfort ambientale e ombreggiatura laterale degli edifici, oltre a costituire connessione ecologica con altri spazi verdi pubblici e privati;

Prendendo atto della evidenza su giardini e parchi pubblici che potenzialmente possono essere sottoposti alla disciplina dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004 si propone la modifica dell'art. 26 con l'aggiunta del comma 11 come di seguito riportato:

Art. 26. Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

11. I giardini e i parchi pubblici possono essere beni culturali qualora siano oggetto di un provvedimento espresso di tutela o siano tutelati ope legis. In tal caso qualsiasi intervento resta sottoposto all'art. 21 del D.Lgs. 42/2004.

5. Si ritiene il presente punto del contributo non recepitibile nella misura in cui la gestione del verde non è di competenza dello strumento di pianificazione urbanistica e la misura di 150 mq è stata determinata in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del PO, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità paesaggistica e dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014, pertanto tale minimo appare coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore.

6. Il presente punto del contributo si ritiene recepitibile nella misura in cui si propone la modifica dell'art. 45 con l'aggiunta del seguente comma 9:

9. Con riferimento agli spazi pubblici, che sono beni culturali *ope legis*, si richiama quanto disposto dall'art. 106 del D.Lgs. 42/2004 in relazione alla concessione in uso, la quale è subordinata all'autorizzazione del Ministero della cultura.

7. Il presente punto si ritiene recepitibile nella misura in cui si propone di aggiungere uno specifico comma 5 all'art. 47 che ricordi che gli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche su beni Ope Legis sono soggetti ad autorizzazione da parte del Ministero della Cultura:

5. Tutte le opere necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche che interessano beni culturali oggetto di provvedimento espresso di tutela oppure *ope legis* (ad esempio: sagrati delle chiese, viabilità pubblica storica, ecc) sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004.

8. Si prende atto che tutti gli interventi di cui al Titolo 2 e Titolo 3 in riferimento alle aree sottoposte a tutela paesaggistica dovranno essere valutati caso per caso.
9. Si prende atto che per tutti gli interventi in relazione all'art. 71 e alle aree sottoposte a tutela paesaggistica, la compatibilità paesaggistica delle trasformazioni ammesse dalla disciplina del c.6 dovrà essere verificata caso per caso.
10. In relazione al presente punto si ritiene recepitibile l'estensione della tutela dei tabernacoli su tutto il territorio comunale, pertanto si propone la modifica dell'art. 72, c. 4 con l'aggiunta della lett. c) e del c. 5 e del c. 6 della lett. c) con specifico punto II, come meglio evidenziato nel testo a seguire:

4. Ambito di paesaggio 4 – Crinale della Colla di Casaglia.

[...]

c) All'interno dell'ambito di paesaggio 4 è consentito il recupero e la valorizzazione dei tabernacoli e delle piccole architetture votive disposte lungo i percorsi stradali, quali elementi puntiformi di notevole valore percettivo e di grande valore anche nella fitta rete dei percorsi storici interpoderali.

5. Ambito di paesaggio 6 – Versante sud della conca intermontana

[...]

- c) All'interno dell'ambito di paesaggio 6 è consentito:

- I. il recupero dei tracciati minori esistenti che devono essere mantenuti per garantire la connessione dell'edificato sparso e la conservazione del valore percettivo dei percorsi all'interno della trama boscata;
- II. il recupero e la valorizzazione dei tabernacoli e delle piccole architetture votive disposte lungo i percorsi stradali, quali elementi puntiformi di notevole valore percettivo e di grande valore anche nella fitta rete dei percorsi storici interpoderali.

6. Ambito di paesaggio 8 - Versante nord della conca intermontana

[...]

- c) All'interno dell'ambito di paesaggio 8 è consentito:

- I. il recupero dei tracciati minori esistenti che devono essere mantenuti per garantire la connessione dell'edificato sparso e la conservazione del valore percettivo e l'importante funzione relazionale di connessione delle permanenze rurali;
- II. il recupero e la valorizzazione dei tabernacoli e delle piccole architetture votive disposte lungo i percorsi stradali, quali elementi puntiformi di notevole valore percettivo e di grande valore anche nella fitta rete dei percorsi storici interpoderali.

11. In relazione al presente punto si ritiene recepitibile esplicitare nella norma dei beni di interesse storico e artistico (art.74) che resta in carico al proponente la verifica se l'immobile sia o

meno sottoposto alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004, pertanto si propone la modifica dell'art. 74, c. 3 e c. 4 come di seguito riportato:

3. Agli edifici e ai complessi edilizi di cui al presente articolo si applica la disciplina definita all'art. 10 delle presenti norme, con le specificazioni e/o le limitazioni che seguono, **ed in coerenza al procedimento di verifica dell'interesse culturale avvenuto o meno in relazione all'art. 12 del D.Lgs. 42/2004.**

4. I beni immobili che appartengano allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e che presentino interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, se opera di autore non vivente e realizzati da oltre 70 anni sono sottoposti alla verifica di interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004. **I beni culturali ope legis non sono cartografati e pertanto resta in carico al proponente la verifica se l'immobile oggetto di intervento sia o meno sottoposto alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004.**

12. In relazione al presente punto si ritiene recepitibile una integrazione del c.7 dell'art.74 in relazione al combinato disposto dell'art.10, c.1 art.12 c.1 del D.Lgs. 42/2004, pertanto si propone la modifica del suddetto comma come di seguito riportato:

7. In conformità al P.S.I.M. il P.O. ha riconosciuto nell'elaborato QC06.1, QC06.2 e QC06.3 Beni culturali e paesaggistici in scala 1:10.000 i Beni culturali di cui al D.Lgs. 42/2004, art.10, comma 4, lett. g), quali "Pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico". **Si ricorda comunque che, per i tracciati storici, piazze e spazi aperti urbani oltre all'art. 10, c. 4, lett. g) è rilevante anche il combinato disposto dell'art. 10, c.1 e dell'art. 12, c. 1 del D.Lgs. 42/2004.**

13. Si prende atto che tutti gli interventi per impianti per la produzione di energia elettrica in riferimento alle aree sottoposte a tutela ai sensi dell'art.142, c.1 c) del D.Lgs. 42/2004 dovranno essere valutati caso per caso.

14. Si prende atto che tutti gli interventi di cui all'art.85 che regola le piscine pertinenziali in riferimento alle aree sottoposte a tutela paesaggistica dovranno essere valutati caso per caso.

15. In PO ha classificato gli edifici a seguito di una campagna di rilievo a vista effettuato su tutto il territorio comunale e dell'analisi con il riconoscimento con i beni architettonici soggetti a vincolo e con riferimento al Censimento dell'architettura toscana del secondo novecento (rif. c.4 dell'art.13 della Disciplina del PSIM). Pertanto, gli edifici riconosciuti in classe 2 e 3 sono esito di tale lavoro.

AREE DI TRASFORMAZIONE:

- **P02_RONTA – SCUOLA PRIMARIA**

L'edificio scolastico progettato dall'ing. Giancarlo Margheri, ex dirigente comunale non manifesta alcun valore architettonico meritevole e sono già state condotte le indagini di vulnerabilità sismica che hanno portato la decisione dell'a.c. ad intervenire con la demolizione dell'immobile perché non adeguato alle normative sismiche ad oggi vigenti. Esiste già un progetto esecutivo del nuovo plesso scolastico e di tutta l'area che preserva le alberature presenti e ne prevede il loro incremento.

- **P03 RONTA – PARCO DEI FIORI**

Al fini del chiarimento richiesto si esplicita che l'area di reperimento del sedime edificato è l'area in cui può trovare luogo l'edificazione della superficie edificabile determinata dalla scheda norma. Tale superficie può pertanto essere realizzata sia all'interno della suddetta area sia come sopraelevazione del corpo di fabbrica rettangolare, stante una altezza massima indicata pari a 3 piani fuori terra.

In relazione al presente punto si ritiene recepibile una integrazione delle disposizioni particolari come di seguito riportato:

L'intervento è subordinato ad un approfondimento di natura storica sull'edificio.

- **P05 – RONTA – RESIDENZA, DIREZIONALE/SERVIZI E STANDARD**

In relazione al presente punto si ritiene recepibile una integrazione delle disposizioni particolari come di seguito riportato:

Si evidenzia la presenza, nelle immediate vicinanze, del bene culturale "Villa Pananti Liccioli", la cui visibilità dal tracciato storico non dovrà subire variazioni a seguito dell'attuazione della previsione. Dovrà inoltre essere garantita una qualità architettonica verso la strada, anche nelle opere di contenimento del terreno, in quanto essa è un tracciato storico già presente nel Catasto Leopoldino.

Per le altre schede di intervento non si riscontrano possibili interferenze con beni culturali limitrofi e pertanto non si ravvede la necessità di integrare le disposizioni particolari come il precedente caso.

- **P06 LUCO DI MUGELLO – EX MONASTERO CAMALDOLESE**

In relazione al presente punto si ritiene recepibile una integrazione delle disposizioni particolari come di seguito riportato:

La realizzazione delle nuove volumetrie è subordinata al prioritario recupero dell'esistente e potrà avvenire solo secondariamente con destinazione d'uso connesse a quelle previste per l'edificio storico, pertanto, le nuove volumetrie non possono costituire legittimo affidamento nel caso di successiva variante alla scheda.

Dovranno essere realizzati e/o adeguati i tratti di viabilità come meglio individuati nello schema grafico seguente.

La realizzazione del nuovo parcheggio, corrispondente a circa 100-120 posti auto, non dovrà modificare l'assetto planoaltimetrico esistente e dovrà privilegiare la piantumazione di essenze arboree locali, garantendo il migliore inserimento nel contesto paesaggistico-rurale di riferimento e comunque dovrà essere realizzato secondo le prescrizioni meglio descritte all'art. 25 delle NTA, **incrementandole. Il parcheggio dovrà comunque essere realizzato con materiali drenanti e compatibili con le caratteristiche paesaggistiche del luogo. La progettazione delle aree di sosta e della componente arborea e arbustiva dovrà essere integrata, evitando che la seconda abbia carattere residuale. Inoltre dovranno essere evitati i movimenti di terra dell'area destinata a parcheggio e la realizzazione di rotonde in ingresso e in uscita.**

- **P09 EX SAMOA**

In relazione al presente punto si ritiene recepibile una integrazione delle disposizioni particolari come di seguito riportato:

È prevista nell'area indicata a verde prospiciente la strada pubblica una tettoia da realizzare con materiali leggeri che, oltre ad incorniciare l'edificio esistente, ospiterà manifestazioni all'aperto. **La tettoia, che non dovrà costituire ostacolo visivo della fabbrica ex Samoa, dovrà definire una linea di luce più alta, atta ad inquadrare l'edificio principale più basso, al fine di incrementare lo spazio espositivo all'aperto.**

- **P10 BORGO SAN LORENZO – INGRESSO OVEST**

In relazione al presente punto si rileva la mancanza della nuova viabilità nelle tavole del PSIM, in quanto trattasi di intervento che ne costituisce variante. Le incongruenze rilevate con le direttive 1,2, 1,3, 1,4, 1,5 della Scheda d'Ambito del PIT/PPR appaiono solo da una lettura in pianta della previsione, ma differentemente ed in coerenza al PGRA la strada sarà sopraelevata verso il versante digradante verso il fiume Sieve al fine di attenersi ad un battente teorico di 2 m dal piano di campagna e pertanto non rileva rispetto alla reale morfologia dei luoghi (rif. art. 18, c. 2, LR 41) non manifestando le incongruenze rilevate.

- **P11 BORGO SAN LORENZO – VIA DELLA TINTORIA**

In relazione al presente punto si ritiene recepibile una integrazione delle disposizioni particolari come di seguito riportato:

L'intervento è subordinato ad un approfondimento di natura storica sull'edificio al fine di definirne i valori culturali ancora esistenti, se riscontrati, su cui predisporre il progetto.

- **P12 BORGO SAN LORENZO VIALE DELLA RESISTENZA**
In merito al chiarimento richiesto, la nuova viabilità è funzionale all'accesso all'area di trasformazione e ai relativi parcheggi dovuti da realizzare. La porzione di strada sul bordo sud dell'area di intervento è necessaria per l'accesso verso il verde privato.
- **P13 BORGO SAN LORENZO – PARCHEGGIO**
In riferimento all'area oggetto del contributo, il PO adottato persegue una strategia mirata alla valorizzazione del centro storico anche attraverso l'allontanamento del traffico e delle auto dal medesimo, identificando un sistema di parcheggi posto a corona, in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità paesaggistica e dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014. La strategia inquadrata e i limiti introdotti risultano pertanto coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore.
- **P14 BORGO SAN LORENZO – RESIDENZA IN VIA MARCONI**
In riferimento al presente punto si ritiene che l'altezza massima ammessa di 3 piani sia coerente a quella degli edifici circostanti.
- **P15 BORGO SAN LORENZO – VIALE GIOVANNI XXIII**
Il presente punto si ritiene recepitibile nella misura in cui la richiesta di integrazione da parte del Genio civile ha necessitato la revisione della scheda di intervento, come meglio evidenziato nella controdeduzione alla osservazione di cui al numero di protocollo: 8746, data di registrazione: 21/04/2023 a cui si rimanda.
- **P17 BORGO SAN LORENZO – FORO BOARIO**
La dicitura degli «ulteriori volumi» non attiene a previsioni ulteriori di SE rispetto a quelli indicati nella scheda. In relazione alla gestione del verde non si ritiene che sia di pertinenza dello strumento di pianificazione urbanistica.
- **P18 BORGO SAN LORENZO – MONASTERO DI SANTA CATERINA**
Il presente punto si ritiene recepitibile nella misura in cui si propone la revisione delle disposizioni particolari come di seguito riportate:
L'ingresso dovrà potrà essere previsto da via San Martino.
Il reperimento dei parcheggi potrà essere ammesso attraverso apposita convenzione in relazione al riconoscimento di specifiche aree a parcheggio pubblico e/o privato in zone limitrofe.
- **P21 BORGO SAN LORENZO – NUOVO PARCHEGGIO ED AREA VERDE**
Il dimensionamento di SE persegue la natura pubblicistica data dalla ricadenza all'interno del vincolo cimiteriale, pertanto mira al potenziamento dei servizi funzionali al cimitero.
- **P22 BORGO SAN LORENZO – VILLA MARTINI**
In riferimento all'area oggetto del contributo, il PO adottato persegue una strategia mirata alla valorizzazione del polo scolastico di valenza territoriale, anche attraverso l'allontanamento del traffico e delle auto dal medesimo, e al fine di gestire in sicurezza il servizio del TPL, identificando un sistema di parcheggi posto a corona del cimitero e pertanto anche a questo funzionale, in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità paesaggistica e dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014. La strategia inquadrata e i limiti introdotti risultano pertanto coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore. Nondimeno, l'area si colloca a distanza dal sistema fluviale della Sieve da cui è separata anche in parte dal sistema insediativo esistente con cui coerentemente si riorganizza, pertanto, non si rilevano le criticità con gli indirizzi per le politiche e le direttive della Scheda d'Ambito richiamate.
- **P23 RABATTA – VIA PONTE D'ANNIBALLE**

In riferimento all'area oggetto del contributo, il PO adottato persegue una strategia mirata alla valorizzazione dell'ambito produttivo di Rabatta in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità paesaggistica e dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014. La strategia inquadrata e i limiti introdotti risultano pertanto coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore. Nondimeno, l'area si colloca a distanza dal sistema fluviale della Sieve da cui è separata anche in parte da aree a deposito e dal depuratore, pertanto, non si rilevano le criticità con gli indirizzi per le politiche e le direttive della Scheda d'Ambito richiamate.

Il contributo tecnico è meritevole di parziale recepimento



CONTRIBUTO POC – 145

numero di protocollo: **8831**

data di registrazione: **24/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Regione Toscana – Direzione Ambiente ed Energia – Settore Valutazione impatto ambientale “Valutazione ambientale strategica” - Arch. Carla Chiodini, Responsabile

AMBITO GENERALE DEL CONTRIBUTO

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): VAS

OGGETTO PUNTUALE DEL CONTRIBUTO

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DEL CONTRIBUTO

Si rimanda al Contributo n.22 di cui al protocollo n.7897 del 11/04/2022 che contiene tutti i punti espressi in questo documento (Punto 1), Punto 2), Punto 4), Punto 5)).

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Si rimanda al Contributo n.22 di cui al protocollo n.7897 del 11/04/2022.

OSSERVAZIONE POC – 146

numero di protocollo: **8832**

data di registrazione: **24/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	Omissis

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	20	87	3

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Il tecnico incaricato dalla proprietà chiede la correzione di un evidente errore presente nella scheda A_0144 dove l'edificio contraddistinto con la lettera A è indicato come "annesso agricolo – forno". Si tratta si di un annesso ma non agricolo e per di più della vicina abitazione, come dimostrato dall'accatastamento del medesimo (dove peraltro non risulta presente nessun forno).

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

A seguito di approfondimento in relazione alla documentazione trasmessa dall'osservante, si ritiene accoglibile l'osservazione nella misura in cui si propone la modifica della scheda n. A_0144 con l'eliminazione del fabbricato annesso agricolo-forno dalla medesima.

L'osservazione è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 147

numero di protocollo: **8845**

data di registrazione: **24/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	Omissis

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	65	224	500 E 5

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede che l'edificio di sua proprietà sito nel Territorio Urbanizzato di Panicaglia, individuato dal POC nel morfotipo urbano TS1 ma senza classe, venga invece attribuita la classe 3 di cui all'art.12 delle NTA.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In riferimento all'area oggetto di osservazione, il PO adottato è stato redatto in coerenza alla disciplina del PSIM e nel territorio urbanizzato attribuisce una classe solo agli edifici riconosciuti dal PSIM di valore, ovvero presenti già nel 1954 (fonte VOLO GAI) e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio, in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del

medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità paesaggistica e dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina del morfotipo e i limiti introdotti risultano pertanto coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore e l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 148

numero di protocollo: **8847**

data di registrazione: **24/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	snc

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	47	351	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante, promissario acquirente dell'immobile sito in Ronta e individuato dal POC adottato nel morfotipo urbano TR6, chiede la possibilità di un ampliamento dell'immobile fino a 45 mq dettato dalla necessità di adeguamento ai minimi necessari per l'attività di panificazione (regolamento ASL).

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

L'immobile oggetto dell'osservazione ricade nel morfotipo insediativo TR.6 disciplinato dall'art.39 delle NTA. Precisamente al Comma 4 dell'art.39 si disciplinano tutti gli edifici privi di schedatura: *"Negli edifici non classificati presenti all'interno del morfotipo TR.6 sono ammesse tutte le categorie*

di intervento". Si ritiene pertanto l'osservazione non pertinente e di demandare gli esiti della richiesta dell'osservante alla fase istruttoria.

L'osservazione non è pertinente



OSSERVAZIONE POC – 149

numero di protocollo: **8848**

data di registrazione: **24/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	135	18	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Il tecnico incaricato dalla proprietà chiede la correzione della scheda A_0741 perché l'edificio è mal rappresentato nella cartografia, mancando una porzione sul lato sud dove è presente una loggia, così come era giustamente rappresentato nella scheda n.114 del RUC.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Effettuate le opportune verifiche tecniche, si ritiene corretta la segnalazione dell'osservante, ma si rileva che la scheda di RU, a cui si riferisce, era stata redatta sulla base del catasto, mentre il POC è stato elaborato sulla CTR in scala 1:2.000 e 10.000 e pertanto è meramente indicativo dello stato

di esistenza delle consistenze edilizie. Pertanto, l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento nella misura in cui né il catasto, né la CTR sono probatori del reale stato di consistenza delle volumetrie edificate assentite, per la cui verifica si rimanda agli specifici titoli rilasciati.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 150

numero di protocollo: **8849**

data di registrazione: **24/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	131	172	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Il tecnico incaricato dalla proprietà chiede che il POC classifichi l'edificio presente al foglio 131 e particella 172 come RUDERE, in modo da poterlo recuperare e ristrutturare ad uso abitativo. Allega visura catastale del fabbricato diruto.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il P.O. in coerenza all'art. 2, c. 1 della L.R. 3/2017, in combinato disposto con l'art 11 del D.P.G.R. 32/R/2017, norma gli interventi relativi al recupero degli edifici abbandonati e caratterizzati da condizioni di degrado nel territorio rurale nello specifico articolo 15 *Ricostruzione di edifici diruti*.

Si ritiene accoglibile l'osservazione nella misura in cui si propone di classificare il fabbricato in oggetto riscontrandone il valore di rudere (edificio diruto), mentre si ricorda che il catasto non ha natura probatoria e non tutto il patrimonio edilizio diruto è stato realizzato in forza del rilascio di un titolo edilizio.

L'osservazione è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 151

numero di protocollo: **8851**

data di registrazione: **24/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	Omissis

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	65	398	2

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Il tecnico incaricato dalla proprietà chiede che il POC classifichi l'annesso agricolo dell'edificio situato in territorio rurale e con scheda A_0387 a cui il POC adottato attribuisce classe 2, in classe 4.1 considerandolo un annesso agricolo stabile di nullo valore storico-architettonico, in modo da poterlo recuperare e ristrutturare ad uso abitativo.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il PO adottato individua la specifica normativa di cui alla scheda dell'edificio in oggetto n. A_0387 e di cui alla disciplina del patrimonio edilizio esistente in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità

dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e limiti introdotti risulta pertanto coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore. Nondimeno si ritiene che l'intervento proposto dall'osservante sia in parte perseguibile con la specifica disciplina di cui all'art.11. Non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 152

numero di protocollo: **8853**

data di registrazione: **24/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): Disciplina aree di trasformazione

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	91	424 e 425	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede di potere attuare una lottizzazione in terreni di sua proprietà classificati dal POC come territorio rurale. Nel dettaglio chiede la realizzazione di quattro lotti residenziali, con tipologia bifamiliare, trifamiliare e quadrifamiliare per un totale di 1.840 mq di SE e cessione di aree per parcheggio pubblico e la proposta di un'area di proprietà da cedere all'a.c. per poter realizzare altri servizi di interesse pubblico, in particolare propone un *centro didattico "Parco per le energie alternative"*. Tale proposta progettuale potrebbe, a suo avviso, essere un'occasione di apprendimento soprattutto per i ragazzi in età scolare.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il Piano Strutturale Intercomunale del Mugello ha individuato la perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014 in coerenza a quanto disposto dalla medesima ai fini della definizione dello statuto del territorio all'art. 92. Pertanto, il PSIM ha definito al contempo il perimetro del territorio urbanizzato e il territorio rurale nelle tavole STA.07 e agli artt. 18 e 19 dell'elaborato DIS01 – Disciplina del territorio. Il PO è stato redatto in coerenza alla disciplina del PSIM e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio.

Inoltre l'eventuale accoglimento della richiesta di realizzazione di un centro didattico in territorio rurale comporterebbe la convocazione di nuova conferenza di co-pianificazione (art.25 LR 65/2014) e comporterebbe una variante contestuale del PSIM: ciò non risulta negli indirizzi attuali delle amministrazioni dei comuni dell'unione e neppure compreso nelle strategie del POC.

Nel caso di specie le aree perimetrare e classificate come "*Territorio rurale*" erano quindi già identificate dal PSIM: pertanto restano fermi i limiti (art.4 della LR 65/2014) della pianificazione operativa rispetto alla disciplina già introdotta dal PSIM e l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 153

numero di protocollo: **8869**

data di registrazione: **24/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
	85	139	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante certifica l'esistenza di un manufatto la cui costruzione è iniziata in forza della licenza edilizia n.47/1967 con finalità residenziale, ma mai portata a compimento. Ad oggi, anche se l'area è dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria, l'edificio ricade in territorio rurale. Si richiede l'inserimento del manufatto in cartografia della disciplina di POC e la possibilità di portarlo a completamento secondo i parametri previsti dal progetto originale.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Effettuate le opportune verifiche tecniche, anche attraverso la documentazione trasmessa dall'osservante, si rileva che lo stato dei luoghi non evidenzia l'esistenza di alcun edificio, ancorchè

assentito dalla licenza edilizia dichiarata ma decaduta. Il PO disciplina il patrimonio edilizio esistente evidenziato sulla CTR in scala 1:2.000 e 10.000 e pertanto non è possibile individuare in CTR un manufatto inesistente né tantomeno valutarlo ai fini del riconoscimento di una classe di valore, come richiesto. Pertanto, l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 154

numero di protocollo: **8872**

data di registrazione: **24/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	Omissis

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante, rappresentante della fondazione "Il Ponterosso", chiede delle modifiche dell'area di trasformazione indicata dal POC adottato come P-16 e articola il contributo in più punti:

1. che venga precisato nella sezione destinazione d'uso "direzionale e di Servizio" e non solamente "Direzionale" e che sia inoltre aggiunta quella "Commerciale all'ingrosso e depositi";
2. che siano ritenuti indicativi gli schemi progettuali previsti, lasciando massima flessibilità progettuale;
3. in merito alle aree da cedere a titolo gratuito (1.120 mq) costituite dalla viabilità di accesso e dal verde pubblico, chiede che la cessione sia riferita alla sola viabilità e non all'area a verde pubblico.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Per quanto riguarda le specifiche proposte da parte dell'osservante.

1. Si condivide la richiesta di precisazione alla voce *destinazione d'uso* e si propone l'aggiunta della dicitura "e di Servizio" alla già presente dicitura "Direzionale", anche se si precisa che si tratta di un mero errore di forma perché le categorie funzionali art.99 della l.r. 65/2014 (come ricordato in premessa dell'elaborato DIS03 – Disciplina delle Aree di trasformazione) con la dicitura Direzionale ricomprendono "direzionale e di servizio". Per quanto riguarda invece la richiesta di aggiungere anche la categoria funzionale "Commerciale all'ingrosso e depositi" non è possibile inserirla, perché già con il PSI del Mugello è stata espressamente negata la volontà di insediare nuovo Commerciale all'ingrosso su tutti i territori facenti parte dell'unione dei comuni e quindi anche in Borgo San Lorenzo. Pertanto, il presente punto è parzialmente accoglibile.

	pedonali trasversali e nuovi spazi pubblici, potrà contribuire alla caratterizzazione e rivitalizzazione delle aree centrali del capoluogo.
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Direzionale e di Servizio
DATI URBANISTICI	

2. Non si ritiene condivisibile l'eliminazione/non prescrizione dello schema di indirizzo progettuale perché, come esplicitato nella premessa dell'elaborato DIS03 – Disciplina delle Aree di trasformazione *"gli schemi di indirizzo progettuale sono vincolanti per quanto la descrizione della struttura generale dei tessuti urbanistici di progetto (collocazione delle parti destinate all'edificazione rispetto a quelle destinate a funzioni pubbliche e alle infrastrutture) nonché per gli allineamenti eventualmente indicati"*. Non è invece prescrittivo il planivolumetrico di un potenziale intervento, inserito nella scheda a titolo esemplificativo e per una verifica paesaggistica. Pertanto, il presente punto non è meritevole di accoglimento.
3. Non si ritiene condivisibile l'eliminazione dell'area verde pubblica in cessione infatti la previsione di realizzazione e cessione in favore dell'Amministrazione comunale delle dotazioni urbanistiche e relative aree connesse allo sviluppo delle previsioni di trasformazione individuate dal POC risponde ai generali principi in materia urbanistica che subordinano la possibilità di realizzazione di nuovi insediamenti in aree non adeguatamente infrastrutturate alla realizzazione delle dotazioni urbanistiche necessarie a garantire idonei standard qualitativi territoriali (nel rispetto dei parametri minimi individuati dal D.M. 1444/1968) e, comunque, alla esigenza di garantire il corretto sviluppo del territorio comunale. In ultimo, la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo risulta compiutamente disciplinata dal Codice degli appalti e il costo delle relative opere è stimato sulla base dei correnti prezzari regionali e sottoposto ad idonea approvazione e successivo collaudo ad opera dell'Amministrazione comunale senza che, al riguardo, possano ravvisarsi violazioni della disciplina Codicistica.

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
		X	

OSSERVAZIONE POC – 155

numero di protocollo: **8882**

data di registrazione: **24/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	Omissis

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	77	67	574,591,592,593, 594

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Il richiedente, legale rappresentante della LORY'S LINE/ELIDENT GROUP spa chiede che all'edificio di sua proprietà, sede della sua azienda, sito nel capoluogo e riconosciuto dal POC come ricadente nel morfotipo urbano TPS2 ma senza classe, venga invece attribuita la classe 4.1 di cui all'art.13 delle NTA.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In riferimento all'area oggetto di osservazione, il PO adottato è stato redatto in coerenza alla disciplina del PSIM e nel territorio urbanizzato attribuisce una classe solo agli edifici riconosciuti dal

PSIM di valore, ovvero presenti già nel 1954 (fonte VOLO GAI) e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio, in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità paesaggistica e dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina del morfotipo e i limiti introdotti risultano pertanto coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore e l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 156

numero di protocollo: **8883**

data di registrazione: **24/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	snc

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	79	474	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante ha acquistato nel febbraio del 2022 un terreno adiacente un fabbricato in via XXV Aprile da anni in stato di abbandono e in data 30.06.2022 con prot.15259 è stata presentata SCIA per ristrutturazione fabbricato e trasformazione della suddetta area in giardino pertinenziale e posti auto. Attualmente i lavori sono in corso di completamento: si chiede pertanto che sia stralciata la previsione di verde pubblico del POC adottato.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Effettuate le opportune verifiche di ufficio l'individuazione dell'area oggetto di osservazione come verde pubblico esistente nel POC adottato si configura come mero errore materiale e pertanto si

ritiene l'osservazione accoglibile proponendo la revisione dell'elaborato cartografico DIS02_e - Disciplina dei suoli - Tutela e valorizzazione dei centri in scala 1:2.000 e attribuendo la disciplina del morfotipo di riferimento, ovvero TR3.

L'osservazione è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 157

numero di protocollo: **8884**

data di registrazione: **24/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	Omissis

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	77	223	1

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede che all'interno del morfotipo TPS2, dove ricade il suo immobile di due piani in aderenza ad un capannone industriale, sia ammesso il cambio d'uso in residenziale: ad oggi lui abita nella residenza al piano superiore mentre a piano terra la destinazione è direzionale, per i vecchi uffici che ad oggi risultano inutilizzati. Tale cambio consentirebbe l'ampliamento della propria abitazione sui due livelli.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il PO è stato redatto in coerenza alla disciplina del PSIM e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio. Pertanto, in relazione alla richiesta di modifica delle categorie di intervento del

morfotipo insediativo TPS2, restano fermi i limiti della pianificazione operativa rispetto alla disciplina già introdotta dal PSIM e l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 158

numero di protocollo: **8906**

data di registrazione: **26/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	Omissis

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	91	251	503

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede la modifica degli artt.12, c. 6, lett. a) e 13, c.6, lett. a) delle NTA ritenendo troppo restrittivo limitare gli interventi pertinenziali a 20 mq di SE ritenendo più opportuno legarli al volume esistente del fabbricato o al numero delle U.I.

Più nel dettaglio chiede:

1. chiarimenti in merito alla scheda A_0818 quando si definisce Tettoia il fabbricato C e il fabbricato E;
2. la modifica dell'art.12, c. 6, lett. a) delle NTA in modo da permettere agli edifici del territorio rurale gli interventi pertinenziali nella misura del 20% del volume esistente;
3. la modifica dell'art.13, c.6, lett. a) delle NTA in modo da permettere agli edifici del territorio rurale gli interventi pertinenziali nella misura del 20% del volume esistente.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Visti i diversi punti in cui è strutturata l’osservazione, si ritiene di rispondere puntualmente come di seguito riportato:

3. effettuate le opportune verifiche di ufficio l’individuazione degli annessi–tettoie si configurano come mero errore materiale e pertanto si ritiene il presente punto dell’osservazione accoglibile nella misura in cui per i fabbricati riconosciuti dalle lett. C ed E e le relative diciture se ne propone la cancellazione dalla scheda A_0818;
4. il PO adottato individua la specifica normativa di cui alla disciplina del patrimonio edilizio esistente in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell’abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e limiti introdotti risulta pertanto coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell’Ente pianificatore pertanto il presente punto non si ritiene meritevole di accoglimento;
5. il PO adottato individua la specifica normativa di cui alla disciplina del patrimonio edilizio esistente in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell’abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e limiti introdotti risulta pertanto coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell’Ente pianificatore pertanto il presente punto non si ritiene meritevole di accoglimento.

L’osservazione è meritevole di parziale accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
		X	

OSSERVAZIONE POC – 159

numero di protocollo: **8920**

data di registrazione: **26/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante è un tecnico che, nella lettura delle NTA del POC adottato, ha riscontrato degli errori materiali per quanto riguarda rimandi agli articoli. Nello specifico osserva:

1. agli artt.11 (c.12), 12 (cc.5 e 6) e 13 (cc.5 e 6) si fa riferimento all'art.50, che appare non attinente;
2. all'art.11 c.12 vi è un riferimento incomprensibile all'art.42

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

1. In riferimento al presente punto dell'osservazione, si ritiene meritevole di accoglimento nella misura in cui per mero errore materiale il riferimento all'art. 50 va sostituito con il riferimento all'art. 49, come di seguito evidenziato:

Art 11, c. 12

Art. 12, c. 5 e 6

Art 13 c.5 e 6

2. In riferimento al presente punto dell'osservazione, si ritiene meritevole di accoglimento nella misura in cui per mero errore materiale il riferimento all'art. 42 va sostituito con il riferimento all'art. 35, come di seguito evidenziato:

all'art.11 c.12 il 42 va sostituito con il 35

L'osservazione è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 160

numero di protocollo: **8922**

data di registrazione: **26/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante in qualità di tecnico iscritto all'Ordine dei dottori Agronomi e dei dottori Forestali di Firenze propone delle puntuali modifiche ad articoli delle NTA del POC adottato, come di seguito riportato:

Art. di riferimento del R.U. con porzione del brano da osservare	Nota critica alla norma o Enunciato che si vuole sia trattato in quanto non contenuto nella norma	Proposta di nuovo testo normativo a correzione o di nuova scrittura
art. 57 Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale – annessi agricoli		
comma 2 lett f) La costruzione di nuovi annessi agricoli è consentita:..... f) evitando posizioni di belvedere panoramico o di mezza costa su terreni collinari	<i>Escludendo pozioni di fondovalle o di crinale tutto il resto del territorio può essere classificato come di mezza costa su terreni collinari che in pratica risulta anche la tipologia prevalente. Inoltre la gran parte delle Aziende presenti sul territorio sono di piccole dimensioni e spesso ubicate in posizioni a mezzo versante. La norma come scritta risulta quindi ambigua prestandosi ad interpretazioni restrittive nella gran parte dei casi rendendo di fatto impossibile la realizzazione di annessi agricoli con grave danno per le Aziende del territorio che non disporrebbero così di strutture strumentali all'attività e quindi con gravi limitazioni alle loro attività.</i>	La costruzione di nuovi annessi agricoli è consentita:..... f) evitando posizioni di belvedere panoramico e di mezza costa su terreni collinari
comma 11 La copertura dovrà essere a capanna o a padiglione con falde inclinate con una pendenza compresa tra il 25% e 30%, e con un aggetto di gronda non superiore a ml. 0,70. Il manto di copertura dovrà essere realizzato in tegole di laterizio e coerente al contesto paesaggistico. Per tutti i manufatti con S.E. superiore ai 1.000 mq la pendenza della copertura non potrà essere superiore al 25%. Nei casi in cui la morfologia dei terreni lo permetta è ammessa la realizzazione di tetti-giardino.	<i>La norma sembra riferita ad edifici ad architettura tradizionale ma non tiene conto delle diversità di tipologie degli annessi agricoli in relazione alla loro specificità e funzionalità. D'altra parte il PRECEDENTE COMMA 9 afferma che "le nuove costruzioni POSSONO essere realizzate in muratura...", ma non sempre quindi: ad es. alcune tipologie costruttive possono prevedere strutture prefabbricate con tamponatura in pannelli termoisolanti e/o copertura con lastre di lamiera grecata. Vi sono inoltre tipologie di annessi che non possono essere realizzati con tetto a capanna oppure che necessitano si sbalzi di gronda ben</i>	Per gli annessi realizzati secondo tipologie tradizionali in muratura la copertura dovrà essere a capanna o a padiglione con falde inclinate con una pendenza compresa tra il 25% e 30%, e con un aggetto di gronda non superiore a ml. 0,70. Il manto di copertura dovrà essere realizzato in tegole di laterizio e coerente al contesto paesaggistico. Per tutti i manufatti con S.E. superiore ai 1.000 mq la pendenza della copertura non potrà essere superiore al 25%. Nei casi in cui la morfologia dei terreni lo permetta è ammessa la realizzazione di

	<i>superiori a 0,70 cm (si pensi ad esempio alle stalle).</i>	tetti-giardino.
art. 58 Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale – residenza agricola		
comma 2 La costruzione di nuovi edifici rurali ad uso residenza agricola è consentita nel territorio rurale ove ne sia dimostrata la necessità in rapporto alla conduzione aziendale per una S.E. massima di 130 mq per unità, commisurando la volumetria complessiva (la volumetria dei nuovi edifici rurali ad uso residenza agricola è determinata ai sensi dell' art. 23 del D.P.G.R. 39R/2018) alle esigenze della famiglia dell'imprenditore o dei salariati fissi e nel rispetto dei seguenti criteri:	<i>La norma riferisce il dimensionamento alla Superficie edificabile che in pratica risulta una superficie al lordo delle murature e contrasta con il DPGR 63/R/16 e smi all'art. 4-“Condizioni ulteriori per la realizzazione di nuove abitazioni rurali” che fissa un massimo di 150 mq di SUPERFICIE UTILE ABITABILE; in riferimento al DPGR 39/R/18 (art. 12 comma 1) il parametro di ragguglio sarebbe quindi la SUPERFICIE UTILE (SU). La necessità di spazi vivibili in una casa rurale non può prescindere da tale spazi come indicati dal DPGR 63/R/16 tenuto conto che vi è necessità anche di spazi accessori quali cantine, soffitte, ecc., classificabili come Superficie accessoria (SA). Si ritiene più corretto quindi indicare il massimo di superficie realizzabile come Superficie calpestabile (SCal) = Superficie utile (SU) + Superficie accessoria (SA). D'altra parte ricorrendo tutte condizioni per la realizzazione di una unità abitativa ci sembra inutile limitare gli spazi realizzabili a 10-20-30 mq in meno del massimo possibile, cosa ininfluente ai fini comunque di un intervento di nuova costruzione, lasciando quindi la possibilità di un maggior confort alla famiglia dell'imprenditore agricolo che può essere costituita oltre che da coniuge e figli anche da altri familiari a carico.</i>	La costruzione di nuovi edifici rurali ad uso residenza agricola è consentita nel territorio rurale ove ne sia dimostrata la necessità in rapporto alla conduzione aziendale per una Scal massima di 150 mq per unità, commisurando la volumetria complessiva (la volumetria dei nuovi edifici rurali ad uso residenza agricola è determinata ai sensi dell' art. 23 del D.P.G.R. 39R/2018) alle esigenze della famiglia dell'imprenditore o dei salariati fissi e nel rispetto dei seguenti criteri:
comma 4 La realizzazione di ANNESSI non deve, inoltre, interrompere la continuità delle: a) formazioni lineari arboree; b) formazioni lineari arbustive;.....	<i>L'articolo è riferito alle RESIDENZE AGRICOLE, il comma fa riferimento ad ANNESSI</i>	(?)(?)(?)(?)(?)(?)(?)
art.60 Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.)		
comma 7 Il differimento della realizzazione di alcuni interventi, non comporta modificazione del programma	<i>Il Piano Aziendale una volta approvato contiene gli impegni a fare dell'Azienda ma non è detto che tutti gli obiettivi siano raggiunti e che tutti gli interventi vengano</i>	<i>In primis: comma eliminato</i> <i>In subordine:</i>

<p>aziendale e della convenzione (o atto d'obbligo unilaterale) connessa. Il differimento può avvenire previa comunicazione al Comune e nel rispetto della necessaria correlazione tra tutti gli interventi previsti dal programma aziendale</p>	<p><i>effettuati come proposti sulla base di un cronoprogramma di massima. Le realizzazioni, in particolare quelle più complesse ed onerose, sono condizionate dall'accesso ai contributi comunitari senza i quali tali interventi non possono essere eseguiti in totale autofinanziamento. D'altra parte le mutevoli condizioni di mercato condizionano le scelte imprenditoriali anche sul breve periodo, figuriamoci su un periodo decennale, oltre a questioni familiari che possono rallentare o impedire la conclusione del programma come proposto. L'atto d'obbligo riguarda IMPEGNI E NON OBBLIGHI (a parte eventuali condizioni prescrittive propedeutiche all'effettuazione di alcuni interventi). Pertanto generiche comunicazioni in merito allo stato d'avanzamento complicano il rapporto fra imprenditore e Pubblica Amministrazione con un aggravio di adempimenti anche per gli uffici soggetti a controllare. Poi con quale finalità: sanzionare chi non riesce ad andare avanti con il Piano? Semmai ci sembrerebbe più idoneo prevedere una breve relazione sullo stato d'avanzamento a medio termine (al quinto anno dall'approvazione), richiesta a cura dell'Ufficio Tecnico, in modo comunque da poter monitorare lo stato d'avanzamento del Piano.</i></p>	<p>Il differimento della realizzazione di alcuni interventi, non comporta modificazione del programma aziendale e della convenzione (o atto d'obbligo unilaterale) connessa. Al quinto anno dall'approvazione il Comune richiederà d'ufficio una breve relazione circa lo stato d'avanzamento del Piano. Il differimento può avvenire previa comunicazione al Comune e nel rispetto della necessaria correlazione tra tutti gli interventi previsti dal programma aziendale</p>
<p>comma 8 Non costituiscono modificazione del programma aziendale le varianti agli interventi edilizi programmati, comprese le varianti in corso d'opera, che risultino conformi agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, coerenti sotto il profilo agronomico con gli assetti colturali e produttivi dell'azienda previsti dal programma aziendale approvato, e che comunque: a) non comportino incremento della superficie utile complessiva di nuova realizzazione prevista dal programma aziendale; b) non comportino incremento superiore al 20% per singolo edificio di nuova realizzazione; c) non interessino edifici o</p>	<p><i>La norma riprende l'art. 74 comma 9 della L.R. 65/14 e smi ma riporta erroneamente alla lettera a) il parametro superficie utile ed alla lettera b) non specifica quale sia tale parametro; il suddetto art. 74 specifica invece trattarsi di SUPERFICIE CALPESTABILE.</i></p>	<p>Non costituiscono modificazione del programma aziendale le varianti agli interventi edilizi programmati, comprese le varianti in corso d'opera, che risultino conformi agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, coerenti sotto il profilo agronomico con gli assetti colturali e produttivi dell'azienda previsti dal programma aziendale approvato, e che comunque: a) non comportino incremento della superficie calpestable complessiva di nuova realizzazione prevista dal programma aziendale; b) non comportino incremento superiore al 20% della superficie calpestable per singolo edificio di nuova realizzazione; c) non interessino edifici o complessi edilizi di interesse</p>

<p>complessi edilizi di interesse storico-testimoniale di cui agli artt. 10 e 11 delle presenti norme; d) non comportino modifiche alla tipologia degli edifici di nuova costruzione programmati; e) non interessino beni oggetto di programmi aziendali con valore di piano attuativo.</p>		<p>storico-testimoniale di cui agli artt. 10 e 11 delle presenti norme; d) non comportino modifiche alla tipologia degli edifici di nuova costruzione programmati; e) non interessino beni oggetto di programmi aziendali con valore di piano attuativo.</p>
<p>Art. 61 Programma aziendale con valore di piano attuativo</p>		
<p>comma 1 lett. a) Il programma aziendale ha valore di piano attuativo: a) qualora preveda nuova edificazione di annessi agricoli stabili con superficie coperta superiore a mq 300;</p>	<p><i>L'art. 107 della L.R. 65/14 e smi pone l'obbligatorietà dei Piani Attuativi solo per gli interventi di RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (oltre che per la compensazione urbanistica), nei casi di cui all'art. 74 c. 13 (cambio destinazione d'uso di immobili a destinazione agricola) e art. 79 c. 2 lett i bis) (cambio d'uso destinazione d'uso di immobili non agricoli); ristrutturazione urbanistica come definita dall'art. 134 c.1 lett. f: "quelli rivolti a <u>sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale</u>".</i> <i>Non risulta obbligatorio e viene quindi lasciato alla pianificazione urbanistica comunale l'estensione della procedura ad altre fattispecie di interventi edilizi.</i> <i>Lo strumento pianificatorio in ambito agricolo è il Programma di Ambientale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale che viene valutato con pareri degli enti proposti e convenzionato con il Comune.</i> <i>Introdurre una DOPPIA PIANIFICAZIONE PARALLELA con relative convenzioni e doppie procedure in caso di varianti comporta adempimenti eccessivi e non economicamente sostenibili da operatori del comparto agricolo;</i> <i>GLI INSEDIAMENTI AGRICOLI NON SONO INSEDIAMENTI INDUSTRIALI O ARTIGIANALI (che comunque fanno una sola pianificazione, il Piano Attuativo); le valutazioni funzionali al Piano Attuativo possono benissimo essere fatte durante la fase di richiesta di Permesso di Costruire in attuazione</i></p>	<p><i>In primis:</i> Il programma aziendale ha valore di piano attuativo: a) qualora preveda nuova edificazione di annessi agricoli stabili con superficie coperta superiore a mq 300; (ELIMINATO) <i>In subordine:</i> Il programma aziendale ha valore di piano attuativo: a) qualora preveda nuova edificazione di annessi agricoli stabili con superficie coperta superiore a mq 600;</p>

	<p>del PAPMAA. Comunque il limite posto di 300 mq oltre i quali viene richiesto un PAPMAA con valore di Piano Attuativo risulta troppo basso e penalizzante per interventi che si basano su scelte rapide in relazione all'andamento mutevole dei mercati e ad una flessibilità di realizzazione degli interventi previsti.</p>	
<p>comma 1 lett. b) Il programma aziendale ha valore di piano attuativo: b) qualora preveda il recupero dei complessi edilizi o degli edifici con una S.E. maggiore di 400 mq o la riconversione d'uso da altre destinazioni a destinazioni residenziale, commerciale al dettaglio, turistico ricettiva e direzionale di servizio;</p>	<p><i>Non si comprende bene la finalità della norma; per il recupero di immobili agricoli sempre a fini agricoli basterà il Programma Aziendale se non addirittura la possibilità di interventi diretti nel rispetto degli interventi ammessi sulle varie classi di edifici; i cambi di destinazione d'uso sono normati da altro articolo delle Norme (art. 70). La riconversione d'uso DA ALTRE DESTINAZIONI a quella residenziale, commerciale, ecc. non si fa con un programma aziendale che tratta solo di immobili a destinazione agricola e non risulta quindi attinente all'articolo in oggetto.</i></p>	<p><i>In primis:</i> Il programma aziendale ha valore di piano attuativo: ↳ ELIMINATO <i>In subordine:</i> Il programma aziendale ha valore di piano attuativo: b) qualora preveda il recupero dei complessi edilizi o degli edifici con una S.E. maggiore di 600 mq o la riconversione d'uso da altre destinazioni a destinazioni residenziale, commerciale al dettaglio, turistico ricettiva e direzionale di servizio;</p>
<p>comma 3 Nell' ipotesi di cui al precedente comma 1, a corredo degli elaborati progettuali devono essere prodotte: a) documentazione fotografica dalla breve – media – lunga distanza da e verso il bene oggetto di tutela, e del complesso e dell' area di pertinenza; b) sezioni territoriali adeguate alla tipologia di intervento, all' andamento morfologico dei suoli, all' inserimento trasversale, redatte allo stato attuale e di progetto.</p>	<p><i>Non si comprende se gli elaborati di cui ai Punti a) e b) siano riferiti a supplementi del PAPMAA o siano i soli elaborati aggiuntivi per il Piano Attuativo. Dato che tutto l'art 60 (2 pagine) riporta l'elenco degli elaborati necessari alla presentazione del PAPMAA, si dettagliano quali siano gli elaborati richiesti per la presentazione di un PAPMAA con valore di Piano Attuativo in modo da RENDERE ESAURIENTE ED ESAUSTIVA LA NORMA.</i></p>	<p>Nell' ipotesi di cui al precedente comma 1, a corredo degli elaborati progettuali del PAPMAA devono essere prodotte: a) documentazione fotografica dalla breve – media – lunga distanza da e verso il bene oggetto di tutela, e del complesso e dell' area di pertinenza; b) sezioni territoriali adeguate alla tipologia di intervento, all' andamento morfologico dei suoli, all' inserimento trasversale, redatte allo stato attuale e di progetto. La documentazione aggiuntiva richiesta per dare valore di Piano Attuativo al PAPMAA risulta:</p>

Art. di riferimento del R.U. con porzione del brano da osservare	Nota critica alla norma o Enunciato che si vuole sia trattato in quanto non contenuto nella norma	Proposta di nuovo testo normativo a correzione o di nuova scrittura
<p>art.li 64 – Manufatti per l'attività agricola amatoriale 65 - Box per il ricovero amatoriale di equini 66 - Altri manufatti per il ricovero amatoriale di animali di bassa corte, felini e cani 67 - Manufatti per il ricovero di bovini, suini e ovicaprini</p>	<p>Vengono inseriti nelle NTA del PO i limiti dimensionali e le specifiche dei manufatti amatoriali che attualmente sono normati dal Regolamento Edilizio All."B". Si ritiene più razionale che tali specifiche afferiscano ad un Regolamento Edilizio (come attualmente è) invece che a un PO, strumento più flessibile e di più semplice modificazione in caso di sopravvenute esigenze da parte del Consiglio Comunale.</p>	<p>Le condizioni per l'installazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale viene normata dal Regolamento Edilizio.</p>
<p>art. 70 Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola</p>		
<p>comma 6: Ove l'intervento comporti perdita della destinazione agricola per S.E. pari o superiore a mq 300, il mutamento è soggetto a previa approvazione di programma aziendale avente valenza di Piano attuativo ovvero, ove il proprietario non rivesta qualifica di imprenditore agricolo, di Piano di recupero, nel rispetto dei requisiti che seguono:</p>	<p>Il limite posto di 300 mq oltre i quali viene richiesto un PAPMAA con valore di Piano Attuativo o Piano di Recupero risulta troppo basso e penalizzante ai fini di interventi comunque volti al recupero di volumetrie esistenti. L'art. 107 della L.R. 65/14 e smi pone l'obbligatorietà dei Piani Attuativi <u>solo per gli interventi di ristrutturazione urbanistica</u> (oltre che per la compensazione urbanistica), nei casi di cui all'art. 74 c. 13 (immobili a destinazione agricola) e art. 79 c. 2 lett i bis) (destinazione d'uso non agricola); ristrutturazione urbanistica come definita dall'art. 134 c.1 lett. f: <u>"quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale"</u>. Non risulta obbligatorio e viene quindi lasciato alla pianificazione urbanistica comunale l'estensione della procedura ad altre fattispecie di interventi edilizi. Si ribadisce come osservato per l'art. 61 che lo strumento pianificatorio in ambito agricolo è il Programma di Ambientale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale che viene</p>	<p>In primis: Ove l'intervento comporti perdita della destinazione agricola con interventi ristrutturazione urbanistica, il mutamento è soggetto a previa approvazione di programma aziendale avente valenza di Piano attuativo ovvero, ove il proprietario non rivesta qualifica di imprenditore agricolo, di Piano di recupero, nel rispetto dei requisiti che seguono: ... In subordine: Ove l'intervento comporti perdita della destinazione agricola per S.E. pari o superiore a mq 600, il mutamento è soggetto a previa approvazione di programma aziendale avente valenza di Piano attuativo ovvero, ove il proprietario non rivesta qualifica di imprenditore agricolo, di Piano di recupero, nel rispetto dei requisiti che seguono:</p>

	<p><i>valutato con pareri degli enti proposti e convenzionato con il Comune.</i></p> <p><i>Introdurre una DOPPIA PIANIFICAZIONE PARALLELA con relative convenzioni e doppie procedure in caso di varianti comporta adempimenti eccessivi e non economicamente sostenibili da operatori del comparto agricolo. Comunque il limite posto di 300 mq oltre i quali viene richiesto un PAPMAA con valore di Piano Attuativo od un Piano di Recupero risulta troppo basso e penalizzante per interventi che si basano su scelte rapide in relazione all'andamento mutevole dei mercati e ad una flessibilità di realizzazione degli interventi previsti.</i></p>	
--	--	--

Art. di riferimento del R.U. con porzione del brano da osservare	Nota critica alla norma o Enunciato che si vuole sia trattato in quanto non contenuto nella norma	Proposta di nuovo testo normativo a correzione o di nuova scrittura
art. 81 Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale		
<p>comma 2: Unicamente tramite approvazione di programma aziendale, sono ammesse nuove costruzioni rurali, comunque in adiacenza di nuclei o preesistenze edilizie e con l'osservanza dei criteri di contestualizzazione morfologica. A tale scopo i relativi progetti dovranno essere corredati da dettagliate descrizioni dei materiali, delle finiture, dei colori con cui saranno eseguite le costruzioni, fornendo inoltre rilievi grafici e fotografici dell'area d'intervento dai quali siano visibili le caratterizzazioni tipo-morfologiche degli edifici esistenti, le preesistenze arboree e le sistemazioni delle pertinenze.</p>	<p>La prescrizione di utilizzare in modo esclusivo lo strumento del Piano Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale ai fini della realizzazione di nuove costruzioni rurali risulta in contrasto con la possibilità di realizzazione diretta prevista dall'art. 70 della L.R. 65/14 e smi "Installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale"; l'agricoltura, settore attualmente in profonda crisi a causa dell'aumento dei costi dell'energia e delle materie prime (vedasi la chiusura di un elevato numero di stalle con conseguente riduzione del patrimonio zootecnico locale) ha bisogno di iter amministrativi veloci in base a scelte aziendali di breve termine effettuate in base alle mutevoli condizioni di mercato. D'altra parte LA REALIZZAZIONE DI MANUFATTI LIMITATI ALLO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA A CARATTERE TEMPORANEO E/O RIMOVIBILE NON COMPORTA TRASFORMAZIONI IRREVERSIBILI DELLO STATO DEI LUOGHI e consente di risolvere situazioni contingenti. Tutto quanto richiesto dalla norma in relazione alle scelte progettuali può essere assolto anche nell'ambito delle Scia o Permessi di Costruire richiesti per la loro realizzazione senza aggravio di costi e di tempi per le Aziende. La norma generale dell'art. 70 è stata voluta dal legislatore regionale per dare una qualche semplificazione a piccoli progetti e si ritiene non debba essere contrastata nella sua applicazione. <u>La lettura degli artt.li 81 ed 82 evidenzia che su oltre la metà del</u></p>	<p>Unicamente tramite approvazione di programma aziendale, Sono ammesse nuove costruzioni rurali, comunque in adiacenza di nuclei o preesistenze edilizie e con l'osservanza dei criteri di contestualizzazione morfologica. A tale scopo i relativi progetti.....</p>

	<u>territorio comunale risulterebbero non realizzabili manufatti temporanei e/o rimovibili di cui all'art. 70 della L.R. 65/14 e smi</u>	
art. 82 Aree fragili del territorio aperto		
<p>comma 3: Unicamente tramite approvazione di un programma aziendale sono ammesse nuove costruzioni rurali, comunque in adiacenza di nuclei rurali, o preesistenze edilizie, e con l'osservanza dei criteri di contestualizzazione morfologica. A tale scopo i relativi progetti dovranno essere corredati da dettagliate descrizioni dei materiali, delle finiture, dei colori con cui saranno eseguite le costruzioni, fornendo inoltre rilievi grafici e fotografici dell'area d'intervento dai quali siano visibili le caratterizzazioni tipo-morfologiche degli edifici esistenti, le preesistenze arboree e le sistemazioni delle pertinenze. In dette aree non è consentita l'attività di agriturismo e agrisosta per camper.</p>	<p><i>La prescrizione di utilizzare in modo esclusivo lo strumento del Piano Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale ai fini della realizzazione di nuove costruzioni rurali risulta in contrasto con la possibilità di realizzazione diretta prevista dall'art. 70 della L.R. 65/14 e smi "Installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale"; l'agricoltura, settore attualmente in profonda crisi a causa dell'aumento dei costi dell'energia e delle materie prime (vedasi la chiusura di un elevato numero di stalle con conseguente riduzione del patrimonio zootecnico locale) ha bisogno di iter amministrativi veloci in base a scelte aziendali di breve termine effettuate in base alle mutevoli condizioni di mercato. D'altra parte LA REALIZZAZIONE DI MANUFATTI LIMITATI ALLO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA A CARATTERE TEMPORANEO E/O RIMOVIBILE NON COMPORTA TRASFORMAZIONI IRREVERSIBILI DELLO STATO DEI LUOGHI e consente di risolvere situazioni contingenti. Tutto quanto richiesto dalla norma in relazione alle scelte progettuali può essere assolto anche nell'ambito delle Scia o Permessi di Costruire richiesti per la loro realizzazione senza aggravio di costi e di tempi per le Aziende. La norma generale dell'art. 70 è stata voluta dal legislatore regionale per dare una qualche semplificazione a piccoli progetti e si ritiene non debba essere contrastata nella sua applicazione</i></p> <p><u>La lettura degli artt.li 81 ed 82 evidenzia che su oltre la metà del territorio comunale risulterebbero non realizzabili manufatti temporanei e/o rimovibili di cui all'art. 70 della L.R. 65/14 e smi</u></p>	<p>Unicamente tramite approvazione di un programma aziendale Sono ammesse nuove costruzioni rurali, comunque in adiacenza di nuclei rurali, o preesistenze edilizie, e con l'osservanza dei criteri di contestualizzazione morfologica. A tale scopo i relativi progetti.....</p>
art. 83 Ambiti di protezione storico ambientale		
<p>comma 3 lett c): possibilità di realizzare impianti tecnologici</p>	<p><i>La prescrizione di utilizzare in modo esclusivo lo strumento del Piano</i></p>	<p>possibilità di realizzare impianti tecnologici per pubblica utilità e</p>

<p>per pubblica utilità e manufatti agricoli di cui sia dimostrata la necessità dai programmi aziendali e di cui non sia possibile la localizzazione esterna all'area</p>	<p><i>Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale ai fini della realizzazione di nuove costruzioni rurali risulta in contrasto con la possibilità di realizzazione diretta prevista dall'art. 70 della L.R. 65/14 e smi "Installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale"; l'agricoltura, settore attualmente in profonda crisi a causa dell'aumento dei costi dell'energia e delle materie prime (vedasi la chiusura di un elevato numero di stalle con conseguente riduzione del patrimonio zootecnico locale) ha bisogno di iter amministrativi veloci in base a scelte aziendali di breve termine effettuate in base alle mutevoli condizioni di mercato. D'altra parte LA REALIZZAZIONE DI MANUFATTI LIMITATI ALLO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA CON IMPEGNO ALLA RIMOZIONE ALLA FINE DI TALE ATTIVITÀ NON COMPORTA TRASFORMAZIONI IRREVERSIBILI DELLO STATO DEI LUOGHI e consente di risolvere situazioni contingenti. Tutto quanto richiesto dalla norma in relazione alle scelte progettuali può essere assolto anche nell'ambito delle Scia o Permessi di Costruire richiesti per la loro realizzazione senza aggravio di costi e di tempi per le Aziende. La norma generale dell'art. 70 è stata voluta dal legislatore regionale per dare una qualche semplificazione a piccoli progetti e si ritiene non debba essere contrastata nella sua applicazione <u>La necessità della realizzazione di nuovi manufatti agricoli può essere dimostrata anche senza redazione di formale Piano di Miglioramento Agricolo Aziendale.</u></i></p>	<p>manufatti agricoli di cui sia dimostrata la necessità dai programmi aziendali o manufatti temporanei e/o rimovibili in ottemperanza dell'art. 70 della L.R. 65/14 e smi, e di cui non sia possibile la localizzazione esterna all'area</p>
---	---	---

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

art. 57 comma 2 lett. f): si ricorda che il PO, in coerenza alla LR 65/2014, nonché al PSIM, che individua le tutele paesaggistiche anche in relazione all'intervisibilità del territorio, articola la disciplina degli interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale in coerenza alla disciplina paesaggistica. Si ritiene pertanto il presente punto dell'osservazione non meritevole di accoglimento e di demandare gli esiti della richiesta dell'osservante alla fase istruttoria.

art. 57 comma 11: tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e i limiti introdotti risultano coerenti con le necessità dell'Ente pianificatore e pertanto si ritiene che il presente punto dell'osservazione, che richiede l'inserimento della specificazione degli "annessi realizzati secondo tipologie tradizionali in muratura" non sia meritevole di accoglimento.

art.58, comma 2: si ritiene accolta la modifica richiesta, in coerenza all'osservazione di ufficio di cui al prot. 8746 del 21/04/2023 e a cui si rimanda per maggior dettaglio, nella misura in cui si propone la modifica del comma come segue:

2. La costruzione di nuovi edifici rurali ad uso residenza agricola è consentita nel territorio rurale ove ne sia dimostrata la necessità in rapporto alla conduzione aziendale per una S.E. massima di 130 mq per unità SU (di cui all'art. 12 D.P.G.R 39/R/2018) massima di 110 mq per unità abitativa che comunque non può eccedere i 150 metri quadrati di superficie calpestabile (Scal) di cui all'art.11 del DPGR 39/R/2018, commisurando l'intervento la volumetria complessiva (la volumetria dei nuovi edifici rurali ad uso residenza agricola è determinata ai sensi dell'art. 23 del D.P.C.R. 39R/2018) alle esigenze della famiglia dell'imprenditore o dei salariati fissi e nel rispetto dei seguenti criteri: (...)

art.58, comma 4: si ritiene accolta la modifica richiesta, in coerenza all'osservazione di ufficio di cui al prot. 8746 del 21/04/2023 e a cui si rimanda per maggior dettaglio, nella misura in cui si propone la modifica del comma come segue:

4. La realizzazione di annessi unità abitative non deve, inoltre, interrompere la continuità delle [...]

art.60, comma 7: tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e i limiti introdotti risultano coerenti con le necessità dell'Ente pianificatore e pertanto si ritiene che il presente punto dell'osservazione, che richiede la modifica del differimento delle opere previa richiesta da parte dell'Ente non sia meritevole di accoglimento.

art.60, comma 8: si ritiene accolta la modifica richiesta e si propone la modifica del comma come segue:

- d) non comportino incremento della superficie utile calpestabile (Scal) complessiva di nuova realizzazione prevista dal programma aziendale;
- e) non comportino incremento superiore al 20% della superficie calpestabile (Scal) per singolo edificio di nuova realizzazione;

art.61, comma 1, lett. a): tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e i limiti introdotti risultano coerenti con le necessità dell'Ente pianificatore e pertanto si ritiene che il presente punto dell'osservazione, che richiede la modifica del differimento delle opere previa richiesta da parte dell'Ente non sia meritevole di accoglimento.

art.61, comma 1, lett. b): tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e i limiti introdotti risultano coerenti con le necessità dell'Ente pianificatore e pertanto si ritiene che il presente punto dell'osservazione, che richiede la modifica del differimento delle opere previa richiesta da parte dell'Ente non sia meritevole di accoglimento.

art.61, comma 3: si ritiene accolta la modifica richiesta, in coerenza all'osservazione di ufficio di cui al prot. 8746 del 21/04/2023 e a cui si rimanda per maggior dettaglio, nella misura in cui si propone la modifica del comma come segue:

3. Nell'ipotesi di cui al precedente comma 1, a corredo degli elaborati progettuali **di cui all'art. 109 della L.R. 65/2014 devono** essere prodotte:

artt. 64-67: in coerenza alla LR 65/2014, la disciplina e i limiti introdotti risultano coerenti con le necessità dell'Ente pianificatore e pertanto si ritiene che il presente punto dell'osservazione, che richiede l'eliminazione degli articoli, non sia meritevole di accoglimento.

art.70, comma 6: si ritiene parzialmente accolta la modifica richiesta nella misura in cui il comma 6 è stato revisionato (introducendo il dimensionamento di riferimento a 500 mq) in forza dell'osservazione di ufficio di cui al prot. 8746 del 21/04/2023 e a cui si rimanda per maggior dettaglio. Si propone la modifica del comma come segue:

6. Ove l'intervento comporti perdita della destinazione agricola per S.E. pari o superiore a mq **300-500**, il mutamento è soggetto a previa approvazione di programma aziendale avente valenza di Piano attuativo ovvero, ove il proprietario non rivesta qualifica di imprenditore agricolo, di Piano di recupero, nel rispetto dei requisiti che seguono:

art.81, comma 2: tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e i limiti introdotti risultano coerenti con le necessità dell'Ente pianificatore e pertanto si ritiene che il presente punto dell'osservazione, che richiede l'eliminazione dell'approvazione del programma aziendale non sia meritevole di accoglimento.

art.82, comma 3: tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e i limiti introdotti risultano coerenti con le necessità dell'Ente pianificatore e pertanto si ritiene che il presente punto dell'osservazione, che richiede l'eliminazione dell'approvazione del programma aziendale non sia meritevole di accoglimento.

art.83, comma 3, lett. c): si ritiene parzialmente accolta la modifica richiesta nella misura in cui il comma 3, lett. c) è stato eliminato in forza dell'osservazione di ufficio di cui al prot. 8746 del 21/04/2023 e a cui si rimanda per maggior dettaglio.

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 161

numero di protocollo: **8930**

data di registrazione: **26/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: Omissis

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Aspetti normativi
- Aspetti cartografici
- Schedatura/Classificazione
- Altro (specificare): Disciplina aree di trasformazione

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Omissis	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	57	1061 - 1064	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante, in merito ad alcuni lotti non ancora edificati ma facenti parte del comparto 86/C in Luco di Mugello, chiede la possibilità di incrementare sia la SE che l'altezza massima di progetto del piano attuativo convenzionato ed in essere.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

La richiesta dell'osservante si configurerebbe come una variante al piano attuativo, contemplata dalla l.r. 65/2014 all'art.112: la legge ammette varianti a condizione che non comportino aumento della SE, non modifichino il perimetro del piano attuativo e non comportino riduzione degli standard

urbanistici in previsione. Per quanto riguarda le altezze si specifica che “*possono essere modificate laddove non superino quelle previste dal piano operativo*”.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

