

RC RELAZIONE FINALE E SULLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSERVAZIONI AL R.U.C.

ADOZIONE:

Del. C.C. n. 31 del 09.04.2014

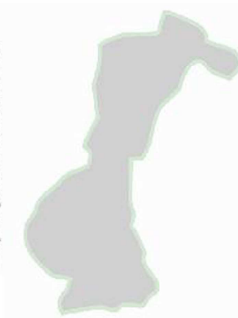
Sindaco e Assessore all'Urbanistica: GIOVANNI BETTARINI
Redattore: Arch. PAOLO PINARELLI

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

Ufficio di Piano Coordinatore: GEOM. ROMANO CHIOCCI

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

Progetto grafico: Antonella Perretta



APPROVAZIONE:

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

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



PREMESSA

In data 9 aprile 2014 con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 è stato adottato il Regolamento Urbanistico del comune di Borgo San Lorenzo.

In data 4.6.2014 è stato pubblicato sul B.U.R.T. unitamente agli atti di Valutazione Ambientale Strategica.

Dal 4 giugno 2014 fino al 3 agosto 2014 sono decorsi i termini per la presentazione di osservazioni ai sensi dell'articolo 17 della L.R. 1/2005.

Nel suddetto periodo sono state presentate n. 244 osservazioni.

Di queste, 31 (13%) riguardano esclusivamente la normativa, 55 (22,5%) riguardano aree ubicate nel territorio aperto e 75(31%) sono inerenti al Capoluogo.

Delle 244 osservazioni, a seguito dell'istruttoria dell'ufficio, 40(pari al 16,4) risultano accoglibili, 59 (pari al 24,2%) risultano parzialmente accoglibili e 145 (pari al 59,4%) risultano non accoglibili.

L'ufficio di piano conseguentemente all'adozione del regolamento ha svolto una serie di attività così riassumibili:

- Redazione di Registro delle osservazioni in ordine di presentazione contenente la data dell'istanza e il protocollo, il nominativo dell'intestatario, l'ubicazione, l'UTOE di appartenenza ed una breve sintesi dei contenuti;
- Individuazione e georeferenziazione delle osservazioni cartograficamente individuabili con redazione di elaborato contrassegnato con la sigla IO (Individuazione Osservazioni);
- Redazione documento di lavoro per la Commissione Consiliare, presentazione e approvazione da parte della stessa;
- Esame istruttorio delle osservazioni presentate con redazione di scheda contenente i seguenti dati:
 - nominativi dei richiedenti e dati dell'area interessata dall'istanza;
 - riferimenti a precedenti osservazioni al Piano Strutturale, all'Avviso pubblico esposto precedentemente all'adozione e ad eventuali contributi inoltrati;
 - Estratti grafici di individuazione (solo per quelle individuabili);

- Sintesi delle norme di riferimento contenute nel RUC e dell'osservazione presentata;
 - Sintesi tecnico-istruttoria con proposta di accoglibilità o meno;
 - Individuazione dei vincoli sovraordinati e indicazione degli effetti o prescrizioni relative all'area oggetto di osservazione;
- Predisposizione della nuova cartografia a seguito dell'accoglimento delle osservazioni;
 - Modifica e integrazione delle Norme tecniche a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e all'adeguamento alla nuova legge regionale in materia di edilizia e urbanistica, n. 65/2014, all'entrata in vigore del Regolamento regionale sull'unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi, n. 64/R, alle prescrizione del PIT con valenza di Piano paesaggistico ed alla conferenza dei servizi relativa agli aspetti geologici, idraulici e sismici;
 - Correzione delle tabelle del dimensionamento a seguito di osservazione della Regione di errori di inserimento dati dovuti a correzioni di schede di trasformazione, per errori sulla tipologia di funzione individuata e a seguito delle modifiche intervenute in sede di adozione consiliare ove con emendamenti sono state modificate o stralciate alcune aree;
 - Illustrazione delle osservazioni presentate e della sintesi tecnica con proposta di provvedimento, redatta dall'ufficio e assistenza alla Commissione Consiliare nelle sedute svolte per la valutazione puntuale delle singole osservazioni;
 - Redazione, congiuntamente al professionista abilitato ad approfondire il settore della tutela paesaggistica, del documento di congruità del regolamento Urbanistico adottato con il PIT avente valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PPR);
 - Assistenza ai professionisti incaricati degli aspetti geologici e idraulici per gli aspetti ricognitivi sul territorio effettuati congiuntamente con tecnici del Genio Civile e dell'Autorità di Bacino dell'Arno;
 - Modifica della cartografia della pericolosità dei processi geomorfologici di versante e di frana necessari anche ai fini della conferma delle condizioni di pericolosità del Regolamento Urbanistico e per definire la fattibilità degli interventi di trasformazione, con riallineamento della cartografia del PAI dell'Autorità di Bacino del fiume Arno;
 - Modifica e integrazioni delle schede di trasformazione a seguito dell'accoglimento delle osservazioni, delle modifiche conseguenti all'adeguamento delle situazioni di pericolosità

geomorfologica e idraulica intervenute successivamente all'adozione, in base agli approfondimenti richiesti in sede di conferenza dei servizi e implementazione di alcune schede per recepimento delle misure di mitigazione indicate dalle schede di valutazione della VAS;

- Modifica e implementazione delle norme tecniche relativamente alla sezione riguardante gli aspetti geologici-idraulici e sismici a seguito delle richieste in sede di conferenza da parte del Genio Civile e A.d. B.

CRITERI GENERALI

Nella Relazione Generale afferente il Regolamento Urbanistico adottato venivano evidenziati gli obiettivi scelti con la prima redazione nella visione del Piano Strutturale vigente, attuando quelli inerenti il recupero, limitando le crescite edilizie assecondando le condizioni socio-economiche del momento storico.

Anche a seguito delle osservazioni meritevoli di accoglimento restano confermati gli obiettivi indicati in sede di adozione:

obiettivi	Azioni del RUC
Tutela del paesaggio	<i>Norme di protezione e tutela contenute nelle NTA, Titolo II – Capo III</i>
Tutela dell'ambiente	<i>Censimento delle risorse sintetizzate nel rapporto ambientale con individuazione delle aree di degrado, norme specifiche per l'adozione di misure per la sostenibilità delle trasformazioni di cui al Capo III della Parte II delle NTA.</i>

Presidio del territorio rurale	<i>Riconoscimento della funzione fondamentale di mantenimento del territorio delle aziende agricole minori e dell'agricoltura amatoriale che possono attrezzarsi con strutture di tipo precario attraverso un percorso "facilitato". Vengono ammesse nel territorio rurale attività non agricole ma compatibili con esso in funzione della fruizione e della valorizzazione dello stesso. Titolo III - Capo IV NTA.</i>
Consolidamento del patrimonio edilizio esistente	<i>Schedatura del patrimonio edilizio di valore storico e testimoniale con tutela degli elementi di pregio attraverso attribuzione di idonee categorie di interventi ammessi. Norme sulle addizioni volumetriche nelle aree urbanizzate e sugli ampliamenti pertinenziali nel territorio aperto per l'utilizzo ottimale delle residenze con limitazioni sui frazionamenti di superfici ridotte che condizionino la vivibilità degli ambienti. NTA - Titolo III – Disciplina del sistema insediativo.</i>
Dotare il territorio di infrastrutture e opere pubbliche	<i>Censimento della rete stradale, in particolare di quella secondaria vicinale con norme di mantenimento e valorizzazione e la ricognizione delle aree pubbliche a verde e parcheggi, con inserimento di nuove previsioni o di riconversioni ai fini del miglioramento della rete viaria e delle aree di parcheggio. La previsione, oggi già attuata, di una nuova pista ciclo-pedonale che consente l'usufruzione della zona fluviale lungo la Sieve. Nuove previsioni infrastrutturali legate ad interventi privati derivati da pubblico avviso. Inserimento nello studio-progetto di rigenerazione urbana della zona della "Soterna" promosso dalla Regione con A.N.C.I.</i>

L'intero pacchetto delle osservazioni presentate è stato suddiviso per UTOE di appartenenza e per tipologia, riportando i sottostanti risultati:

UTOE	TIPOLOGIA	N°	Accoglibile	Accogl. Parzialmente	Non Accogl.
N. 1 – Casaglia		0	0	0	0
N. 2 – del Crinale		1	0	0	1

N. 3 – Luco e Grezzano		56	10	16	30
N. 4 – Ronta e Panicaglia		39	2	11	26
N. 5 – Mucciano		2	0	1	1
N. 6 – Borgo S.Lorenzo		87	16	9	62
N. 7 – del fiume Sieve		13	1	3	9
N. 8 - Polcanto		5	1	1	3
N. 9 – San Cresci e monte Giovi		9	0	3	6
N. 10 – dei monti Senario e Calvana		0	0	0	0
	- Normativa	24	7	10	7
	- Enti	8	3	5	0
Totali		244	40	59	145

I criteri adottati per le controdeduzioni delle osservazioni sono coerenti con quelli applicati in sede di formazione del Regolamento che hanno costituito la trama delle scelte di pianificazione in sede di adozione e perciò ribadite in sede esame delle osservazioni, precisando che gli accoglimenti non comportano in generale un incremento del dimensionamento adottato anche a seguito dello stralcio di alcuni interventi aventi una discreta capacità edificatoria.

Nell'utilizzo del territorio comunale, in base al principio di contenere l'occupazione di nuovo suolo non urbanizzato, utilizzando al meglio aree già urbanizzate o compromesse da previsioni non attuate, nonché al principio di incentivare le attività produttive e che possono portare un incremento di occupazione, già in sede di avvio di procedimento, sono state stabilite le seguenti priorità:

- a. Riconversione **aree industriali dismesse**, e in generale aree già urbanizzate in condizioni di degrado
- b. Saturazione di **aree interstiziali** all'interno di tessuti urbani già consolidati
- c. Saturazione di **aree residuali** all'interno di lottizzazioni recenti non completate
- d. Saturazione di **aree contigue** ad aree già urbanizzate
- e. Completamento di **previsioni non attuate** della pianificazione previgente

- f. Insediamento di **attività generatrici di occupazione** ed indotto economico sul territorio
- g. Consolidamento del **patrimonio edilizio esistente** e tutela degli edifici di pregio e storico-testimoniali

Allo scopo di garantire una corretta valutazione delle istanze di osservazione presentate in relazione alle vigenti normative e alla giurisprudenza di riferimento, con Determinazione dirigenziale n.667 del 30.12.2015, si è affidato un incarico di consulenza legale, che valutasse la sintesi tecnica effettuata dall'ufficio di piano da cui scaturisce la proposta di proposta di provvedimento da assumere. A tale scopo L'avvocato incaricato ha preso in esame una serie di 18 osservazioni scelte dall'ufficio tra quelle ritenute di più complessa valutazione, inerenti argomenti di valenza sia specifica che generale e su queste ha rimesso un parere del quale è stata tenuta debita considerazione nella stesura definitiva delle schede tecniche di controdeduzione. Il parere risulta archiviato tra gli atti concorrenti alla formazione e approvazione del RUC.

Pertanto, a seguito dei criteri adottati e tenuto conto del citato parere legale, sono risultate accoglibili quelle osservazioni rispettose di tali criteri, portatrici di opere di interesse per la collettività, nel rispetto della sostenibilità, per l'utilizzo delle risorse territoriali e di miglioramento della fruibilità dei luoghi.

NORME DI RIFERIMENTO e STUDI DI SETTORE

Nel periodo intercorso tra l'adozione del Regolamento Urbanistico e la conclusione dell'esame delle osservazioni, sono intervenute varie modifiche legislative e normative che hanno indotto una revisione di alcuni aspetti del RUC e hanno determinato l'assunzione di alcune controdeduzioni alle osservazioni. Principalmente:

- Approvazione della nuova legge per il governo del territorio, L.R.65/2014 del 10/11/2014 B.U.R.T. n. 53, che ha introdotto modifiche soprattutto in merito alla disciplina delle destinazioni d'uso dei fabbricati ed alla disciplina degli interventi ammessi nel territorio rurale;
- Entrata in vigore del Regolamento regionale 64/R in materia di unificazione dei parametri edilizi ed urbanistici che ha introdotto modifiche soprattutto nelle definizioni di Volume e

Superficie Utile Lorda S.U.L., recepite con specifico richiamo introdotto all'articolo 7 comma 5 delle NTA;

- Sulla base degli adeguamenti richiesti conseguentemente agli studi effettuati ed all'evoluzione normativa-interpretativa, da parte del Genio Civile e dell'Autorità di Bacino del fiume Arno, che hanno portato alla revisione della pericolosità idraulica, ai sensi delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico del fiume Arno e ai sensi del D.P.G.R. 53/R del 25 ottobre 2011, è stato completato lo studio di approfondimento. Su tale presupposto è stato osservato il Piano Gestione Rischio Alluvioni, con conseguente accoglimento dell'istanza e inserimento nello stesso dello studio che ha riallineato le carte della pericolosità idraulica tra i due enti sovraordinati.

L'analisi geomorfologica del territorio è stata condotta adottando una legenda che individua forme il più possibile corrispondenti sia alla normativa del PAI Arno che della DGR 53/R/2011, unificando i criteri non coincidenti di individuazione degli elementi che originano i dissesti ed i processi evolutivi che li generano.

Sono infine stati condotti anche adeguamenti ed approfondimenti inerenti la pericolosità sismica che hanno portato alla redazione della nuova carta della pericolosità sismica sulla base degli studi di Microzonazione sismica realizzati nel 2013.

L'approvazione del RUC avviene ai sensi della L.R. 1/2005, in forza dell'articolo 231 della LR. 65/2014 che, approvata in data 10 novembre 2014, ha sostituito la n. 1 del 3 gennaio 2005.

MODIFICHE ELABORATI

A seguito dell'accogliibilità delle osservazioni, delle modifiche al quadro normativo di riferimento e degli approfondimenti di settore condotti, risultano modificati i seguenti elaborati:

Elaborati RUC	Modifiche e nuovi elaborati
• Quadro conoscitivo	
- CMP - Carta Propositiva	<i>Inserimento proposta nuovo raccordo stradale sulla strada regionale Faentina</i>
- CP – Carta della Periodizzazione	<i>Tavole nCP07 per correzione relative a edifici non correttamente individuati nel collocamento temporale</i>

• Indagini Geologiche e Idrauliche	
- CPI – Carta della pericolosità Idraulica	Nuova carta
- CPS – Carta della pericolosità Sismica	Nuova carta
- CG – Carta Geomorfologica	Nuova carta
- CPG – Carta della pericolosità Geologica	Nuova carta
- RG – Relazione Geologica di fattibilità	Adeguata a seguito degli studi e approfondimenti
- CSF – Carte sinottiche di fattibilità Capoluogo e frazioni	“ “ “ “ “ “ “
- CF – Classificazione di fattibilità delle previsioni di RU e relative prescrizioni	“ “ “ “ “ “ “
- R01 -	
- Tnn/nn	
• Progetto	
- RT – Relazione tecnica generale	Correzione estratto cartografico pagina 47 e frontespizio con
- NTA – Norme Tecniche di Attuazione	Correzione e implementazioni a seguito delle osservazioni accoglibili, variazione normative, errori e refusi: <ul style="list-style-type: none"> - Art. 3: correzioni per refusi - Art. 6: correzione per refusi – Inserito comma 4 per specifica Piano comunale Impianti Pubblicitari - Art. 7, c.3 lett. b.: Inserito punto sui Piani Particolareggiati PP - Art. 7, c. 5: inserito riferimento ai Parametri urbanistici ed edilizi a seguito dell'entrata in vigore del DPGR 11 novembre 2013, n. 64R - Art. 8, lett. e.: Inserito punto riguardante i manufatti pertinenziali afferenti l'area soggetta ad evento franoso del 2014 nella frazione di Panicaglia - Art. 9, c.2 lett. a.: Inserita destinazione ricettiva extra-alberghiera - Art.9, c.2 lett. e.: rimossa destinazione attività ricettive extra-alberghiera - Art. 9, c.2. Lett. g.: inserito richiamo alla normativa su sale da gioco e ludopatia, L.R. 57/2013 - Art. 11- deroghe: adeguamento articolo alla L.R. 65/2015

- Artt. 14-15-16-17: adeguamento articoli a seguito degli studi e approfondimenti idraulici-geologici e sismici ed alla L.R. 21/2012, al DPGR 53/R/2011, alla L.R. 65/2015
- Art. 21, punto 4.: Correzione del comma 3 conformandolo all'art. 12 delle norme di PTCP
- Art. 26 c.1.: Inserimento punto inerente la possibilità di realizzare impianti solari termici integrati con le coperture
- Art. 28 c. 5.: Adeguamento del punto alla normativa della L.R. 65/2015 che ha eliminato i preventivi atti di assenso con norma di tutela equivalente
- Art. 30 c.5.: inserito comma che disciplina la realizzazione di piscine nei parchi e giardini storici
- Art. 37 c.1.: inserita la destinazione "Protezione Civile"
- Art. 37 c.7.: inserita precisazione su tipologia interventi
- Art. 38 c.1.: inserita la destinazione " Attrezzature di Servizio"
- Art. 43 c1.: Adeguamento descrizione dell'area alla definizione del DPGR 9 febbraio 2007, n. 2/R
- Art. 48 c.5.: adeguamento della norma inerente l'attività agrituristica alle modifiche apportate in merito dalla L.R. 28 dicembre 2009, n. 80
- Art. 49 c. 7-8.: inserimento di comma relativo a normativa per la valorizzazione del patrimonio agroforestale della Toscana e la rete escursionistica
- Art. 50 c.4.: inserimento specifica per la costruzione di edifici rurali abitativi con limiti di superficie massima
- Art. 50 c.5.: inserimento comma per la regolamentazione di volumi tecnici di tipo agricolo in assenza di PAPMAA
- Art. 51: il contenuto è stato sostituito a seguito della L.R. 65/2015 che ha abrogato la norma di riferimento, con la normativa sul "Cimitero animali d'affezione"
- Art. 52 c. 6.: comma inserito a seguito di osservazione della Provincia in merito alla realizzazione di manufatti reversibili in ambito di aree periurbane allo scopo di contenerne la realizzazione
- Art. 54 c. 3.: inserimento di regolamentazione attinente il patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola per consentire, a particolari condizioni, di poter realizzare ampliamenti volumetrici anche interrati atti al miglioramento funzionale delle residenze esistenti
- Art. 54 c. 4.: inserimento specifica sui frazionamenti di unità residenziali che consenta la realizzazione una prima unità derivata inferiore al minimo di superficie utile stabilita
- Art. 54 c. 5. Inserimento di precisazioni inerenti la ricostruzione di ruderi
- Art. 57 c.1 lett.a.: inserimento di precisazione in ordine

alla realizzazione di attrezzature sportive pertinenziali

Art. 57 c. 2-3.: i comma sono stati inseriti, a seguito di osservazione della Regione, per precisare il legame inscindibile tra le attrezzature e le attività e per rafforzare la tutela paesaggistica e delle risorse territoriali

- Art. 59 c 5-6.: comma inseriti per specifiche in merito alle costruzioni rurali e a tutela della vocazione agricola delle aree rurali
- Art. 62 c.1lett.b.: modifica norma attinente la realizzazione di posti auto pertinenziali con previsione di monetizzazione ove dimostrata l'impossibilità al reperimento in luogo di semplice deroga
- Art. 64: correzione norma attinente la realizzazione di autorimesse pertinenziali per adeguamento alla normativa di cui alla L. 122/89
- Art. 65 c.2.: comma inserito per i frazionamenti di unità residenziali che consenta la realizzazione una prima unità derivata inferiore al minimo di superficie utile stabilita
- Art. 66 c.3.: Adeguamento del punto alla normativa della L.R. 65/2015, che ha eliminato i preventivi atti di assenso, con norma di tutela equivalente
- Art. 67 c.3.: idem come norma di cui all'articolo precedente
- Art. 69 c.6 lett.c.: correzione della norma riferita ad edifici realizzati dopo l'approvazione del vigente PRG per consentire limitate addizioni volumetriche funzionali alla corretta fruizione delle unità residenziali
- Art. 71c.4.: integrazione della norma che consente a la vendita al dettaglio di prodotti connessi all'attività svolta nell'area produttiva, estendendo tale possibilità a prodotti "connessi" e non solo "prodotti" nei limiti di una superficie di vendita non superiore al 20% a quella destinata all'attività produttiva.
- Art. 75 c.4.:inserimento di precisazione relativa al completamento degli interventi di lottizzazione non completati nei termini stabiliti dalla convenzione stipulata
- Art. 76 c.3.: comma implementato a seguito della verifica di congruità con il PIT avente valenza di Piano Paesaggistico Regionale
- Art. 77 c.5.: comma inserito per specifica attinente le destinazioni d'uso ammesse sugli edifici esistenti in tali zona
- Art. 86 c.7 lett. a.: comma corretto a seguito dell'entrata in vigore del DPGR 11 novembre 2013, n. 64/R
- Artt. Vari: correzione di refusi, adeguamenti normativi, inserimento di sigle su singoli articoli riferiti a quelle indicati sulla cartografia

<p>- TDIM – Tabelle dimensionamento</p>	<p>Modificate a seguito del contributo della Regione inerente la non corrispondenza di alcuni dati tra le varie tabelle e quella riepilogativa ed a seguito delle osservazioni accoglibili e dello stralcio di alcuni interventi</p>
<p>- CV – Carta dei vincoli</p>	<p>- adeguamento delle carte alla ricognizione cartografica approvata con il PIT avente valenza di Piano Paesaggistico e adeguamento della perimetrazione delle aree urbanizzate.</p> <p>- su tutte le carte modificata la legenda per una migliore comprensione riferita ad alcuni retini e simboli con inserimento di carta di base al 10.000 contenente informazioni più complete e di maggior dettaglio</p>
<p>- TA – Carta del territorio Aperto</p>	<p>Specifica delle principali modifiche/correzioni/inserimenti nelle tavole grafiche del TA:</p> <p>TA01: - Modificata la legenda per una migliore comprensione riferita ad alcuni retini e simboli - Modifica del tracciato viario in loc. "Case Risolaia</p> <p>TA02 - Modificata la legenda per una migliore comprensione riferita ad alcuni retini e simboli</p> <p>TA03 - Modificata la legenda per una migliore comprensione riferita ad alcuni retini e simboli - modifica del perimetro area urbanizzata di Casaglia a seguito osservazione Regione Toscana</p> <p>TA04 - Modificata la legenda per una migliore comprensione riferita ad alcuni retini e simboli - modifica del perimetro aree urbanizzate di Panicaglia e Grezzano - stralcio area di trasformazione adottata PR12 - inserita simbologia di area per protezione civile su Aviosuperficie di Figliano - correzione perimetri e ubicazione dei laghetti di fondovalle da realizzare ai fini irrigui e di protezione civile - modifica visibilità area perimetrata Villa di Ferracciano</p> <p>TA05 - Modificata la legenda per una migliore comprensione riferita ad alcuni retini e simboli - modifica del perimetro area urbanizzata di Ronta - correzione perimetro area di trasformazione PR23 in località Mucciano - rivisto retino perimetro area di degrado ambientale PR26 in località Il Salto - rivisto retino perimetro area turistico ricettiva in loc. Cerreto-Ronta non conforme alla grafica di legenda</p> <p>TA06 - Modificata la legenda per una migliore comprensione riferita ad alcuni retini e simboli</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - modifica del perimetro area urbanizzata del Capoluogo - Modifica aree sensibili di fondovalle in conseguenza del restringimento del perimetro delle aree urbanizzate - rivisto retino perimetro area di degrado ambientale in località Tassaia - rettifica tracciato nuova pista ciclopedonale in destra Sieve tra il Capoluogo e loc. Cardetole - correzione perimetri e ubicazione dei laghetti di fondovalle da realizzare ai fini irrigui e di protezione civile <p>TA07 - Modificata la legenda per una migliore comprensione riferita ad alcuni retini e simboli</p> <ul style="list-style-type: none"> - modifica del perimetro area urbanizzata del Capoluogo, di Sagginale e di Rabatta - Modifica aree sensibili di fondovalle in conseguenza del restringimento del perimetro delle aree urbanizzate - rettifica tracciato nuova pista ciclopedonale in destra Sieve tra il Capoluogo e loc. Cardetole <p>TA08 - Modificata la legenda per una migliore comprensione riferita ad alcuni retini e simboli</p> <ul style="list-style-type: none"> - operata leggera rettifica del perimetro dell'area del Centro Tecnico Federale del Motocross di Polcanto - inserita area per servizi privati di interesse pubblico, socio-culturale-sportiva in località Poggiolo-Salaiole <p>TA09 - Modificata la legenda per una migliore comprensione riferita ad alcuni retini e simboli</p>
<p>- AU – Carta delle Aree Urbanizzate</p>	<p>AU01 - Modificata la legenda per una migliore comprensione riferita ad alcuni retini e simboli</p> <ul style="list-style-type: none"> - modifica del perimetro area urbanizzata di Casaglia a seguito osservazione Regione Toscana <p>AU02 - Modificata la legenda per una migliore comprensione riferita ad alcuni retini e simboli</p> <p>AU03 - Modificata la legenda per una migliore comprensione riferita ad alcuni retini e simboli</p> <ul style="list-style-type: none"> - modifica del perimetro area urbanizzata di Ronta - correzione tratto di viabilità da pubblica a privata nei pressi del parcheggio limitrofo all'attività alberghiera della frazione - trasformazione di area destinata a verde pubblico attrezzato in area a verde privato limitrofa a via dei Lastroni - correzione limiti area di trasformazione ID17 - inserimento di edificio in zona B2 in luogo dell'adottata B1 al limite nord di via Stefaneschi <p>AU04 - Modificata la legenda per una migliore</p>

	<p><i>comprensione riferita ad alcuni retini e simboli</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>modifica del perimetro area urbanizzata di Ronta</i> - <i>modifica di area B1 in area per viabilità ai fini della realizzazione della rotatoria all'intersezione tra v.le F.lli Rosselli e via Faentina con attribuzione di categoria di sostituzione edilizia a manufatto posto su tale area</i> - <i>riduzione dell'area destinata a parco e giardino storico di villa Gerini per porzione mai adibita a tale scopo, in area verde connettivo -VC</i> <p>AU05 - <i>Modificata la legenda per una migliore comprensione riferita ad alcuni retini e simboli</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>modifica del perimetro area urbanizzata di Grezzano</i> - <i>deperimetrazione di piccola area da verde urbano a zona residenziale B2 in quanto resede esclusivo di abitazione nei pressi del nucleo storico consolidato</i> - <i>modifica di due aree destinate a verde urbano in aree inedificate di frangia per le caratteristiche della stessa e la loro ubicazione marginale alla frazione e nei pressi della viabilità che non consente la fruizione a verde</i> - <i>correzione della destinazione d'uso della chiesa e canonica di S. Stefano a Grezzano e identificazione di adiacente area come privata di pubblico interesse in quanto a suo diretto servizio</i> - <i>modifica destinazione d'uso edificio posto in località "il Mulino" contenente le stanze del mulino ad acqua facenti parte del museo diffuso, da area per servizi privati di interesse pubblico a residenziale B2 in quanto destinazione prevalente</i> <p>AU06 - <i>Modificata la legenda per una migliore comprensione riferita ad alcuni retini e simboli</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>riconduzione di area già compresa nel vigente PRG alla situazione riconosciuta con la scheda di compatibilità afferente il Piano Strutturale, riattribuzione della capacità edificatoria originale con possibilità di destinazione d'uso sia residenziale che produttiva, in luogo di una destinazione adottata di credito edilizio da spendere in area di atterraggio</i> - <i>deperimetrazione di piccola area da verde urbano a zona residenziale B2 in quanto resede esclusivo di abitazione nei pressi della parte terminale via via Don Dino Margheri</i> - <i>ripristino in via Farnocchia di area di trasformazione (ST ID6A) ridotta in sede di adozione, con nuovo accesso da via Piave, ai fini</i>
--	--

	<p>di una corretta distribuzione delle capacità edificatorie a seguito di scheda di compatibilità del PS</p> <p>AU07 - Modificata la legenda per una migliore comprensione riferita ad alcuni retini e simboli - corretta la destinazione d'uso di un'area indicata come produttiva in residenziale B2 in quanto tale destinazione risulta prevalente - correzione piccola area di pertinenza ad abitazione, da IF a B2</p> <p>AU08 - Modificata la legenda per una migliore comprensione riferita ad alcuni retini e simboli - modifica del perimetro area urbanizzata di Panicaglia</p> <p>AU09 - Modificata la legenda per una migliore comprensione riferita ad alcuni retini e simboli - modifica del perimetro area urbanizzata del Capoluogo - correzione limiti perimetri tra area BD e B4 in relazione alle pertinenze legate a residenza e attività produttive in località La Torre</p> <p>AU10 - Modificata la legenda per una migliore comprensione riferita ad alcuni retini e simboli - modifica del perimetro area urbanizzata el Capoluogo - modifica area di trasformazione PL37 con ampliamento superficie di intervento e attribuzione di una superficie di atterraggio aggiuntiva a quella esistente di 1900 mq di SUL</p> <p>AU11 - Modificata la legenda per una migliore comprensione riferita ad alcuni retini e simboli - correzione area destinata a parcheggio e verde urbano nei pressi del recente intervento edilizio di via XI settembre - corretta la destinazione d'uso di un'area, in via Divisione Partigiana Garibaldi indicata come produttiva, in residenziale B3 in quanto tale destinazione risulta prevalente</p> <p>AU12 - modificata la legenda per una migliore comprensione riferita ad alcuni retini e simboli - modificata area retro edificio condominiale di v.le Kennedy da verde urbano ad area pertinenziale B3 - correzione piccola area da viabilità pubblica a residenziale B3 trattandosi di area di accesso all'edificio di proprietà privata - corretta la destinazione d'uso di un edificio indicato come commerciale in residenziale B2 in quanto tale destinazione risulta prevalente</p> <p>AU13 - Modificata la legenda per una migliore comprensione riferita ad alcuni retini e simboli</p>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> - <i>modifica del perimetro area urbanizzata del Capoluogo</i> - <i>stralciata previsione di viabilità che dall'area di trasformazione denominata PL36 proseguiva fino a scavalcare il torrente Le Cale</i> - <i>inserita simbologia di infrastrutture per la comunicazione elettronica in area produttiva</i> <p>AU14</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Modificata la legenda per una migliore comprensione riferita ad alcuni retini e simboli</i> - <i>modifica del perimetro area urbanizzata del Capoluogo</i> - <i>stralciata previsione di viabilità che dall'area di trasformazione denominata PL36 proseguiva fino a scavalcare il torrente Le Cale</i> - <i>correzione perimetro tra area produttiva e area per servizi comunali in relazione alle proprietà e all'utilizzo</i> - <i>modifica perimetro area di trasformazione PL55a con suddivisione in PL55a1 e PL55a2 per modifica tipologia intervento e potenzialità edificatorie</i> - <i>correzione perimetro area di trasformazione PL55b e sua trasformazione in PC55b per modifica tipologia intervento e potenzialità edificatorie</i> - <i>inserimento intervento di trasformazione ID63 in c.so Matteotti per realizzazione intervento di sopraelevazione a carattere residenziale</i> - <i>inserimento intervento di trasformazione PR59 in via Caiani in luogo di area residenziale B2 per consentire il recupero di un complesso ex rurale</i> - <i>rettifica perimetro di area privata di interesse pubblico, destinata ad eventi culturali e sociali in riferimento all'effettiva proprietà e all'utilizzo della stessa, in favore di edifici adiacenti ubicati in via del Pozzino e c.so Matteotti destinati a residenza</i> <p>AU15</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Modificata la legenda per una migliore comprensione riferita ad alcuni retini e simboli</i> - <i>modifica del perimetro area urbanizzata del Capoluogo</i> - <i>inserimento intervento di trasformazione PR59 in via Caiani in luogo di area residenziale B2 per consentire il recupero di un complesso ex rurale</i> - <i>modifiche al perimetro del PR38 per scorporo edifici ed aree non attinenti l'intervento di recupero</i> - <i>modificata area retro edificio condominiale di via Modigliani da verde urbano ad area pertinenziale B3</i> <p>AU16</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Modificata la legenda per una migliore</i>
--	--

	<p>comprensione riferita ad alcuni retini e simboli</p> <ul style="list-style-type: none"> - modifica del perimetro area urbanizzata di Rabatta - inserimento interventi diretti residuali a completamento della lottizzazione artigianale di Rabatta identificati come ID61 e ID62 <p>AU17 - Modificata la legenda per una migliore comprensione riferita ad alcuni retini e simboli</p> <p>Au18 - Modificata la legenda per una migliore comprensione riferita ad alcuni retini e simboli</p> <ul style="list-style-type: none"> - modifica del perimetro area urbanizzata di Sagginale - inserimento area di trasformazione residenziale (ST PC60) ripristinando la previsione di cui alla scheda di compatibilità del PS nell'abitato di Sagginale <p>AU19 - Modificata la legenda per una migliore comprensione riferita ad alcuni retini e simboli</p> <p>AU20 - Modificata la legenda per una migliore comprensione riferita ad alcuni retini e simboli</p> <p>AU21 - Modificata la legenda per una migliore comprensione riferita ad alcuni retini e simboli</p>
<p>- ST – Schede aree di Trasformazione</p>	<ul style="list-style-type: none"> - alcune schede risultano integrate a seguito della richiesta del Genio Civile di inserire l'indicazione dei battenti idraulici per la messa in sicurezza e nello specifico: nn. ID33-ID49-ID53-PC29-PC60-PL34-PL37-PR38-PR59 - Schede variate per inserimento delle misure di mitigazione indicate dalle schede di valutazione –VAS, correzione di errori materiali o a seguito di osservazioni: <ul style="list-style-type: none"> - nn. PC03 – PC04 – PR07 – PR14 – ID16 – PR23 – PR24 – PL25 – PR26 – ID33 – PL34 – PP35 – PL36 – PL37 – PC39 – PL55a1 – PL55a2 – PC55b - Nuove schede inserite a seguito di osservazioni: <ul style="list-style-type: none"> - ID6A - PR59 – PC60 – ID61 – ID62 – ID63
<p>- SE – Schede degli edifici tutelati, di pregio, di valore storico</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Alcune schede riguardanti il patrimonio edilizio esistente sono state modificate, corrette o implementate per la correzione di errori formali, di refusi o a seguito di osservazione: <ul style="list-style-type: none"> nn. 18 – 30 – 37 – 49 - 65 – 73 - 78 – 84 – 114 – 123 – 133 -136 – 137 – 143 - sono poi state redatte nuove schede a seguito di osservazioni: <ul style="list-style-type: none"> 13A – 13B - 156 – 157 – 158

<ul style="list-style-type: none"> • Valutazione 	
<ul style="list-style-type: none"> - RA3 – Schede di valutazione delle aree di trasformazione 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>L'allegato è stato integrato con aggiornamento di alcune schede a seguito della modifica della scheda di trasformazione per accoglimento di osservazioni e con la redazione di nuove schede attinenti interventi oggetto di nuove schede di trasformazione conseguenti ad accoglimento di osservazioni (PR59 – PC60)</i>
<ul style="list-style-type: none"> - RA – Rapporto Ambientale 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Adeguamento degli elaborati a seguito dell'osservazione inerente la VAS inoltrata da ARPAT e dell'accoglimento della stessa come da controdeduzioni.</i>
<ul style="list-style-type: none"> - RA1 – Quadro logico 	
<ul style="list-style-type: none"> - RA4 – Sintesi non tecnica 	
<ul style="list-style-type: none"> - VI – Valutazione di incidenza 	

CONCLUSIONI

L'accoglimento di una parte delle osservazioni presentate non ha modificato gli obiettivi che questo primo RUC ha scelto, nella visione del Piano Strutturale vigente, di attuare le finalità del recupero e di limitare le crescite edilizie, sostanzialmente e prevalentemente di tipo residenziale, assecondando le condizioni socio-economiche del momento storico.

La principale attenzione del regolamento viene quindi confermata a riguardo della tutela e della riqualificazione delle dotazioni territoriali, dell'integrità paesistica e geomorfologica del contesto rurale e del consolidamento del territorio urbanizzato. In merito alle situazioni di carattere geomorfologico e idrauliche si sottolinea il completamento degli studi idraulici, avviati in sede di conferenza dei servizi indetta con il Genio Civile e l'Autorità di Bacino, che hanno portato a identificare classi di pericolosità elevata, a riguardo di varie zone del Capoluogo, impedendo di identificare all'interno di esse interventi di trasformazione. Nel contempo sono state individuate opere e azioni di mitigazione atte alla riduzione del rischio per la messa in sicurezza delle zone urbane e periurbane che consentiranno una fruizione appropriata della città esistente e la possibilità di uno sviluppo rispettoso delle caratteristiche orografiche e morfologiche dei luoghi. Particolari misure cautelative sono state poi introdotte, nella sezione normativa della disciplina delle risorse essenziali di cui al Titolo II, allo scopo di salvaguardare l'integrità idrogeologica del nostro territorio ed in particolare dei margini urbani delimitati da situazioni particolarmente

delicate date dall'interazione tra le conformazioni morfologiche e idrauliche (in particolare Ronta, Polcanto e Casaglia).

Si evidenzia infine lo studio di rigenerazione urbana effettuato a seguito dell'accordo stipulato tra Regione Toscana ed ANCI, che ha visto la fattiva collaborazione della struttura tecnica comunale, riguardante l'area così detta della "Soterna", dalla quale è scaturita una proposta progettuale, ampiamente condivisa con cittadini, operatori e proprietari degli immobili, di recupero di tale area e che al contempo propone una concreta soluzione a riguardo del miglioramento della viabilità di ingresso e uscita dal capoluogo. Tale intervento sarà oggetto di una successiva procedura ricognitiva ai sensi dell'articolo 125 della Legge regionale n. 65 del 10 novembre 2014.