

Comune di Reggello

Città Metropolitana di Firenze

PIANO OPERATIVO

ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014

Arch. Giovanni Parlanti

Progettista

Pian. Emanuele Bechelli

Collaborazione al progetto

Geo Eco Progetti

West Systems S.r.l.

Aspetti Geologici ed Idraulici

PFM srl. Società tra professionisti

Dottore Agronomo Guido Franchi

Dottore Agronomo Federico Martinelli

Studi ambientali e agronomici

Dottorssa Agronomo Irene Giannelli

Collaboratrice studi ambientali e agronomici

Dott. For. Fabrizio D'Aprile

Aspetti della Valutazione Ambientale Strategica

LdP Progetti GIS S.r.l.

Schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente

Avv. Luigi Guccinelli

Consulenza normativa e disciplinare

Piero Giunti

Sindaco

Andrea Così

Assessore all'urbanistica

Arch. Stefano Ermini

Responsabile del Procedimento

Dott.ssa Paola Aglietti

*Garante dell'informazione e
della Partecipazione*



**Controdeduzioni alle
osservazioni pervenute**

Febbraio 2022

PREMESSA

A seguito dell'**adozione del Piano Operativo** del Comune di Reggello, avvenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n.56 del 22/07/2020, sono effettivamente pervenute all'Amministrazione Comunale entro i termini di pubblicazione **n. 178** (centosettantotto) osservazioni di cui **n. 14** (quattordici) fra osservazioni/contributi/pareri e richieste integrazioni da vari Enti sovraordinati e **n.3** osservazione pervenuta fuori termine.

Al fine di procedere all'approvazione del Piano Operativo in tempi celeri, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno anticipare la disamina delle Osservazioni per le quali il loro accoglimento, avrebbe richiesto la convocazione di una nuova Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014; pertanto n.20 osservazioni sono state esaminate nella seduta consiliare con Del. C.C. n. 13/2021. La Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 si è in seguito espressa con verbale del 18.05.2021.

Per ciascuna delle osservazioni è stato espresso un parere che è riportato nelle schede seguenti insieme ai seguenti elementi che illustrano l'osservazione:

- Numero d'ordine dell'osservazione, protocollo e data di presentazione;
- Nome/denominazione dei soggetti osservanti;
- Ubicazione dell'area e/o dell'immobile oggetto dell'osservazione ed identificazione catastale laddove indicata nell'osservazione;
- Riferimento alle Norme di Attuazione del POC;
- Contenuto dell'osservazione;
- Motivazioni per le quali l'accoglimento dell'Osservazione richiederebbe la convocazione della Conferenza di Copianificazione.

Nel caso l'osservazione ponga più quesiti, essi sono stati distinti per consentire risposte specifiche a ciascuna richiesta.

Conclude la proposta di controdeduzione del progettista, con la valutazione sulla possibilità di accogliere, accogliere parzialmente o non accogliere l'osservazione.

Si riporta di seguito l'elenco delle Osservazioni al P.O. di Reggello.

Elenco Osservazioni P.O.

N. P.O.	Prot.	Data	N. P.S.	Nome	Conf. Copian.	Sintesi
1	23927	08/10/2020	1	Città Metropolitana di Firenze		Accolta
2	24351	13/10/2020	---	Mugelli Paolo e Morandini Laura		Accolta
3	25685	22/10/2020	---	Fattori Stefano		Parzialmente accolta
4	28414	17/11/2020	---	Ciapetti Sandra		Accolta
5	28452	17/11/2020	---	Nocentini Jacopo	X	Non accolta [Del. CC n.13/2021]
6	28487	17/11/2020	2	Martini Sandro		Parzialmente accolta
7	28529	17/11/2020	---	Meazzini Marcello e Angela		Non accolta
8	28530	17/11/2020	---	Meazzini Marcello e Angela		Parzialmente accolta
9	28612	18/11/2020	---	Sorelli Lucia e Paolo Graziella		Accolta
10	28713	19/11/2020	---	Pianigiani Giampaolo e Pianigiani Ilaria		Parzialmente accolta
11	28763	19/11/2020	---	Giannoni Manola		Accolta
12	28791	19/11/2020	---	Arch. Darilo Bruschetini		Non accolta
13	28792	19/11/2020	---	Pancani Ugo		Non accolta
14	28884	20/11/2020	---	Bracciali Simonetta		Accolta
15	28990	23/11/2020	---	Pasquini Romano		Accolta
16	29011	23/11/2020	---	Badii Giacomo		Non accolta
17	29163	24/11/2020	---	Guidi Fabio		Parzialmente accolta
18	29319	25/11/2020	3	Rotini Roberto		Non accolta
18BIS	29399	25/11/2020	3BIS	Autorità di Bacino		Richiesta integrazioni
19	29406	25/11/2020	---	Badii Giacomo		Accolta
20	29477	26/11/2020	4	Soprintendenza		Accolta

Piano Operativo

N. P.O.	Prot.	Data	N. P.S.	Nome	Conf. Copian.	Sintesi
21	29482	26/11/2020	---	Ninnetti Valeria		Parzialmente accolta
22	29504	26/11/2020	4BIS	Valente Don Francesco Leg. Rapp. OPERA SALESIANA SAN FRANCESCO DI SALES		Accolta
23	29517	26/11/2020	---	Penzo Renzo		Parzialmente accolta
24	29653	27/11/2020	---	Ricci Pier Luigi		Non accolta
25	29657	27/11/2020	---	Agaj Violeta		Non accolta
26	29781	30/11/2020	5	Inzitari Pasquale	X	Non accolta [Del. CC n.13/2021]
27	29799	30/11/2020	---	Badii Giacomo		Parzialmente accolta
28	29803	30/11/2020	---	Arnetoli Fabrizio e Calcinai Maria Rosa		Non accolta
29	29804	30/11/2020	---	Arnetorli Fabrizio proprietario Soc. ARNETOLI MOTORI srl		Parzialmente accolta
30	29808	30/11/2020	---	Badii Giacomo Leg. Rapp. BADII COSTRUZIONI e tecnico incaricato		Accolta
31	29810	30/11/2020	---	Geom. Lorenzini Giancarlo		Parzialmente accolta
32	29819	30/11/2020	6	Agostinelli Aldo / Aglietti Lorenzo / Luciani Tiziano		Non accolta
33	29928	01/12/2020	---	Lombardi Andrea – Bigazzi Claudia – Vasetti Alvaro – Vasetti Aldo – Vasetti Marcello – Vasetti Patrizia – Vasetti Fabrizio		Parzialmente accolta
34	29936	01/12/2020	---	Piccioli Vittorio e Piccioli Ilaria		Non accolta
35	29951	01/12/2020	---	Sorge Goacchino Leg. Rapp. Soc. COSTRUZIONI EDILI S.G.F.		Parzialmente accolta
36	29953	01/12/2020	---	Sorge Goacchino Leg. Rapp. Soc. COSTRUZIONI EDILI S.G.F.		Non accolta
37	29954	01/12/2020	---	Romoli Filippo Leg. Rapp. IMMOBILIARE ROMOLI srl		Accolta
38	29961	01/12/2020	---	Foggi Fiorenza e Foggi Fernando		Accolta
39	30052	01/12/2020	---	Gori Massimo Leg. Rapp. MA.DO. Immobiliare srl		Non accolta

Piano Operativo

N. P.O.	Prot.	Data	N. P.S.	Nome	Conf. Copian.	Sintesi
40	30059	01/12/2020	---	Bigazzi Pier Paolo		Non accolta
41	30060	01/12/2020	---	Olmi Luciano		Accolta
42	30064	01/12/2020	---	Grassi Lucia		Non accolta
43	30078	01/12/2020	7	Delfino Residenze Srl.	X	Accolta [Del. CC n.13/2021]
44	30107	01/12/2020	---	Meini Fabio		Parzialmente accolta
45	30111	01/12/2020	---	Baldini Michele e Baldini Tamara		Accolta
46	30145	02/12/2020	---	Bigazzi Elisa		Accolta
47	30147	02/12/2020	---	Cannoni Simone e Cannoni Doriano		Non accolta
48	30159	02/12/2020	---	Palazzetti Serena		Non accolta
49	30160	02/12/2020	---	Papi Tiberio		Non accolta
50	30175	02/12/2020	---	Gianmaria Previtali Liquidatore e Soc. San Clemente		Non accolta
51	30176	02/12/2020	---	Gianmaria Previtali Liquidatore e Soc. San Clemente		Parzialmente accolta
52	30200	02/12/2020	---	Chierici Antonio		Parzialmente accolta
52BIS	30201	02/12/2020	9	Gobbini Fabrizio – Vetreria Gobbini Srl.	X	Non accolta [Del. CC n.13/2021]
53	30204	02/12/2020	---	Ognibene Enrico Leg. Rapp. COCI srl		Accolta
54	30277	03/12/2020	---	Nocentini Andrea		Non accolta
55	30285	03/12/2020	---	Boretti Alessandra		Parzialmente accolta
56	30307	03/12/2020	---	Tatini Leonardo e Banchetti Roveno	X	Parzialmente Accolta [Del. CC n.13/2021] Parzialmente Accolta

Piano Operativo

N. P.O.	Prot.	Data	N. P.S.	Nome	Conf. Copian.	Sintesi
57	30333	03/12/2020	---	Bertucci Fabio Leg. Rapp. COAM srl in concordato		Accolta
58	30334	03/12/2020	---	Filippi Franco		Non accolta
59	30467	04/12/2020	---	Badii Giacomo		Non accolta
60	30468	04/12/2020	---	Battaglia Vincenzo		Parzialmente accolta
61	30483	04/12/2020	---	Dedisti Francesco		Non accolta
62	30484	04/12/2020	---	Kloss Saltine		Non accolta
63	30485	04/12/2020	---	Zucchini Giancarlo		Accolta
64	30488	04/12/2020	---	Giusti Daniele		Non accolta
65	30499	04/12/2020	11	Varvarito Vito – Varvarito Servizi /Tuccillo Trasporti	X	Parzialmente accolta [Del. CC n.13/2021] Non accolta
66	30518	04/12/2020	---	Casula Michele		Parzialmente accolta
67	30656	09/12/2020	---	Comune di Figline e Incisa Valdarno		Non accolta
68	30659	09/12/2020	12	Luciani Tiziano		Non accolta
69	30661	09/12/2020	12	Falsini Stefano Leg. Rapp. FALSINI COSTRUZIONI		Parzialmente accolta
70	30663	09/12/2020	---	Predellini Alessandro		Non accolta
71	30664	09/12/2020	14	Terna Rete Italia		Contributo
72	30666	09/12/2020	---	Indiani Graziella		Non accolta
73	30667	09/12/2020	---	Gori Silvia		Non accolta
74	30668	09/12/2020	---	Borgheresi Giancarlo (tecnico incaricato da Carini Giancarlo)		Non accolta
75	30670	09/12/2020	---	Posfortunato Nicola (leg. Rapp. Sambuchi srl) – Salvucci Luciana e Pierozzi Massimo		Parzialmente accolta
76	30676	09/12/2020	15	Pratellesi Mario e Bacci Nanda		Non accolta
77	30676	09/12/2020	---	Pratellesi Mauro		Accolta

Piano Operativo

N. P.O.	Prot.	Data	N. P.S.	Nome	Conf. Copian.	Sintesi
78	30679	09/12/2020	---	Cellai Andrea	X	Non accolta [Del. CC n.13/2021]
79	30680	09/12/2020	---	Fanfani Sandra e Laura		Non accolta
80	30681	09/12/2020	---	Angeli Natalino		Parzialmente accolta
81	30684	09/12/2020	16	RFI – Rete Ferroviaria Italiana		Parzialmente accolta
82	30685	09/12/2020	---	Fabio Senesi – tecnico incaricato		Non pertinente
83	30691	09/12/2020	---	Castelli Alberto – Amm. Unico Soc. BIOCOSTRUIRE SRL		Parzialmente accolta
84	30693 / 30694	09/12/2020	17	Gensini Letizia – Tecnico incaricato		Parzialmente accolta
85	30714	09/12/2020	---	Rolle Adrien	X	Non accolta [Del. CC n.13/2021]
86	30715	09/12/2020	---	Taras Salvatore		Accolta
87	30730	09/12/2020	---	Scarpa Marco		Non accolta
88	31045	11/12/2020	---	Bigazzi Mario		Non accolta
89	31094	11/12/2020	---	Dr.ssa Gialli Sara – Dr.ssa Polverini Fabiola – Dott. Gian Luca Raschi – Leg. Rapp. Soc. Le TORRI		Non accolta
90	31239	14/12/2020	---	Poneti Veronica – Leg. Rapp. IMMOBILIARE INCISA		Parzialmente accolta
91	31241	14/12/2020	---	Poneti Veronica – Leg. Rapp. IMMOBILIARE INCISA		Parzialmente accolta
92	31243	14/12/2020	18	Agostinelli Aldo – Ricceri Daniela		Non accolta
93	31245	14/12/2020	---	Carusi Sirio / carusi Fabio / Carusi Cinzia / Morandi Vanna		Accolta
94	31247	14/12/2020	19	Poneti Veronica – Leg. Rapp. IMMOBILIARE INCISA		Parzialmente accolta
95	31254	14/12/2020	---	Perugi Riccardo / Bruschetini Tisa		Parzialmente accolta

Piano Operativo

N. P.O.	Prot.	Data	N. P.S.	Nome	Conf. Copian.	Sintesi
96	31255	14/12/2020	---	Agostinelli Aldo / Agostinelli Maria / Agostinelli Lidia		Parzialmente accolta
97	31290	14/12/2020	---	Ignesti Federigo – Leg. Rapp. SITIOR srl		ARCHIVIATA
98	31315	14/12/2020	---	Don Simone Imperiosi . Leg. Rapp. Parrocchia Santa Maria Regina a Matassino		Parzialmente accolta
99	32323	14/12/2020	21	TOSCANA ENERGIA		
100	31414	15/12/2020	22	Pinelli Gigliola		Accolta
101	31475	15/12/2020	---	Dr.ssa Sara Gialli, Dr.ssa Fabiola Polverini, Dott. Gian Luca Raschi	X	Non accolta [Del. CC n.13/2021]
102	31716	17/12/2020	23	Regione Toscana – settore tutela della Natura e del Mare & Raggruppamento Carabinieri Biodiversità	X	Accolta
103	31962	18/12/2020	---	Gori Vinicio – Leg. Rapp. Soc. ALLORO srl		Parzialmente accolta
104	31963	18/12/2020	---	Gori Vinicio – Leg. Rapp. Soc. ALLORO srl		Non accolta
104BIS	32086	21/12/2020	23BIS	Ufficio Comunale - Settore Lavori Pubblici	X	Accolta [Del. CC n.13/2021] Parzialmente accolta
105	32312	22/12/2020	24	Garbati Pegna Francesco		Non accolta
106	32332	22/12/2020	---	Arch Lorenzo Bruni		Non accolta
107	32730	28/12/2020	---	Arch. Facchini Luca		Non accolta
108	32849	29/12/2020	---	D'Ascoli Anna Maria		Parzialmente accolta
109	32860	29/12/2020	---	Tatini Eleonora Amm. Unico Soc. FIRENZE CENTRALE MOBILIARE E IMMOBILIARE		Non accolta
110	32861	29/12/2020	---	Tatini Eleonora Amm. Unico Soc. FIRENZE CENTRALE MOBILIARE E IMMOBILIARE		Parzialmente accolta
111	33018	30/12/2020	---	Romiti Rossana		Parzialmente accolta
112	33044	30/12/2020	---	Arch. Gigliola Macri tecnico incaricato da SIS – Società Incisana Sabbia		Parzialmente accolta

Piano Operativo

N. P.O.	Prot.	Data	N. P.S.	Nome	Conf. Copian.	Sintesi
113	33050	30/12/2020	---	Ing. Pasquale Frongillo tecnico incaricato da Immobiliare I CILIEGI		ARCHIVIATA
114	33072	30/12/2020	27	Becagli Alessandro	X	Parzialmente accolta [Del. CC n.13/2021] Parzialmente accolta
115	33073	30/12/2020	---	Becagli Alessandro Leg. Rapp. Azienda Agricola di Pitiana		Parzialmente accolta
116	33074	30/12/2020	---	Becagli Alessandro Leg. Rapp. Azienda Agricola di Pitiana		Accolta
117	33076	30/12/2020	---	Becagli Alessandro Leg. Rapp. Azienda Agricola di Pitiana		Accolta
118	33129	31/12/2020	---	Becagli Alessandro Leg. Rapp. Azienda Agricola di Pitiana		Parzialmente accolta
119	33130	31/12/2020	---	Becagli Alessandro Leg. Rapp. Azienda Agricola di Pitiana		Accolta
120	33131	31/12/2020	---	Becagli Alessandro Leg. Rapp. Azienda Agricola di Pitiana		Parzialmente accolta
121	33139	31/12/2020	---	Grifoni Emiliano – Leg. Rapp. I Laghi della Tranquillità		Non accolta
122	33140	31/12/2020	---	Rabatti Maria		Non accolta
123	33155	31/12/2020	28	Fossi Carlo – Leg. Rapp. Real Estate		ARCHIVIATA
124	33156	31/12/2020	---	Fossi Carlo – Real Estate Valdarno	X	Non accolta [Del. CC n.13/2021]
125	33158	31/12/2020	29	Celai Andrea		Parzialmente accolta
126	33163	31/12/2020	30	Ciofini Leonardo	X	Parzialmente accolta [Del. CC n.13/2021] Parzialmente accolta
127	33168	31/12/2020	---	Malara Francesco		Parzialmente

Piano Operativo

N. P.O.	Prot.	Data	N. P.S.	Nome	Conf. Copian.	Sintesi
						accolta
128	33225	31/12/2020	31	Badiani Riccardo – ASD Circolo Ippico Le Stradacce	X	Accolta [Del. CC n.13/2021] Parzialmente accolta
129	00039	04/01/2021	---	Nocentini Marco		Parzialmente accolta
130	00045	04/01/2021	---	Ciari Andrea		Non accolta
131	00061	04/01/2021	---	Arch. Bruschetini Danilo		Non accolta
132	00067	04/01/2021	---	Fabbri Lorenzo – Leg. Rapp. SIPAFI		Non accolta
133	00069	04/01/2021	---	D'Amato Elena		Non accolta
134	00073	04/01/2021	---	Caligaris Luciana		Parzialmente accolta
135	00074	04/01/2021	---	Arch. Angelo Butti		Non accolta
136	00075	04/01/2021	---	Arch. Angelo Butti		Non accolta
137	00076	04/01/2021	---	Arch. Angelo Butti		Non accolta
138	00100	04/01/2021	---	Badii Giacomo		Parzialmente accolta
139	00101	04/01/2021	---	Arch Darilo Bruschetini		Non accolta
140	00103	04/01/2021	---	Arch Nicola Termini		Parzialmente accolta
141	00114	04/01/2021	---	Arch. Nicola Termini per Bacci Patrizia	X	Non accolta [Del. CC n.13/2021]
141BIS	00181	04/01/2021	---	Ufficio Comunale - Settore Lavori Pubblici		Accolta
142	00196	05/01/2021	32	Regione Toscana – Vari settori	X	Parzialmente accolta
143	00198	05/01/2021	---	ARPAT		Contributo
144	00230	05/01/2021	---	Degl'Innocenti Andrea - P. A. Croce Azzurra Reggello	X	Accolta [Del. CC n.13/2021]

Piano Operativo

N. P.O.	Prot.	Data	N. P.S.	Nome	Conf. Copian.	Sintesi
						Parzialmente accolta
145	00233	05/01/2021	33	Fossi Carlo – Leg. Rapp. Real Estate		Non accolta
146	00234	05/01/2021	---	Pallavicini Laura – Azienda Agricola Le Roverelle	X	Non accolta [Del. CC n.13/2021]
147	00235	05/01/2021	---	Renzi Simone		Non accolta
148	00236	05/01/2021	---	Becattini Marco		Non accolta
149	00237	05/01/2021	---	Ing. Letizia Torniani		Parzialmente accolta
150	00238	05/01/2021	---	Ing. Letizia Torniani		Parzialmente accolta
150BIS	00262	05/01/2021	34	Berti Eleonora		Non accolta
151	00263	05/01/2021	---	Comite Rocco		Non accolta
152	00265	05/01/2021	---	Becattini Daniela		Non accolta
153	00266	05/01/2021	---	Cappello Giovanni - Missione Cristiana Evangelica Internazionale Cristo è la risposta ODV	X	Parzialmente accolta [Del. CC n.13/2021]
154	00269	05/01/2021	---	Pasquini Maurizio		Parzialmente accolta
155	00319	05/01/2021	---	Geom. Emanuele Dei		Non accolta
156	00329	05/01/2021	35	PUBLIACQUA SPA		Contributo
157	00334	05/01/2021	---	Geom. Francesco Failli		Non accolta
158	00393	05/01/2021	---	Comune di Reggello – Resp. Settore Urbanistica		Accolta
159	00405	05/01/2021	---	Comune di Reggello – Resp. Settore Urbanistica		ANNULLATA
160	00410	05/01/2021	---	Monterisi Francesco – Propr. E Leg. Rapp. Costruzioni Edili Monterisi		Parzialmente accolta
161	00411	05/01/2021	---	Tozzi Irene – Amm.re unico Soc. Agricola ai Nonni srl		Non accolta
162	00414	07/01/2021	---	Barbacci Fabrizio		Non accolta

Piano Operativo

N. P.O.	Prot.	Data	N. P.S.	Nome	Conf. Copian.	Sintesi
<u>163</u>	00415	07/01/2021	---	Barbacci Fabrizio		Non accolta
<u>164</u>	00416	07/01/2021	---	Barbacci Fabrizio		Non accolta
<u>165</u>	00417	07/01/2021	---	Barbacci Fabrizio		Non accolta
<u>166</u>	00418	07/01/2021	---	Barbacci Gianfranco – Barbacci Marco – Barbacci Luca		Non accolta
<u>167</u>	00419	07/01/2021	---	Barbacci Gianfranco		Accolta
<u>168</u>	00420	07/01/2021	---	Barbacci Gianfranco – Barbacci Marco – Barbacci Luca		Non accolta
<u>169</u>	00422	07/01/2021	---	Barbacci Gianfranco – Barbacci Marco – Barbacci Luca		Non accolta
<u>170</u>	00423	07/01/2021	---	Tacconi Saturnina		Accolta
<u>171</u>	00424	07/01/2021	---	Nocentini Daphne		Accolta
<u>172</u>	00425	07/01/2021	---	Geom. Diego Sarri		Non accolta
<u>172BIS</u>	02843	03/02/2022	---	Comune di Reggello – Resp. Settore Urbanistica [Fuori termine]		Accolta
<u>173</u>	03811	15/02/2022	--	Comune di Reggello – Resp. Settore Urbanistica [Fuori termine]		Accolta
<u>174</u>	04913	28/02/2022	40	Comune di Reggello – Resp. Settore Urbanistica [Fuori termine]		Accolta

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	1	Data presentazione:	08/10/2020	Prot.	23927
	Proponente:	Città Metropolitana di Firenze				
	Titolo:					
	Ubicazione:					
	Dati catastali:					
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)	x	Osservazione al P.S. n. 1 prot. 23927 del 08/10/2020			

PIANO OPERATIVO	Zona:	
------------------------	-------	--

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

Il proponente necessita un chiarimento circa la coerenza di ogni singolo intervento con il PTCP con particolare riferimento alle prescrizioni ed agli elementi di tutela del territorio. Il proponente chiede la redazione di specifiche tabelle comparative tra ogni intervento previsto e le invarianti del PTCP ed il confronto tra le norme, prescrizioni e direttive.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Accolta**

Vista l'osservazione della Città Metropolitana di Firenze, si redige apposito allegato **B2** di raffronto tra le previsioni di PO e le invarianti del PTCP.

Elaborati modificati: Allegato **B2** alle NTA

----- FINE OSSERVAZIONE N.1 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	2	Data presentazione:	13/10/2020	Prot.	24351
	Proponente:	MUGELLI PAOLO e MORANDINI LAURA				
	Titolo:	Proprietari				
	Ubicazione:	Via S. Agata, 14				
	Dati catastali:	C.T. Fg. 60 part. 7 – 415 - 497				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	ID-8 Art. 42.1.1
------------------------	-------	------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

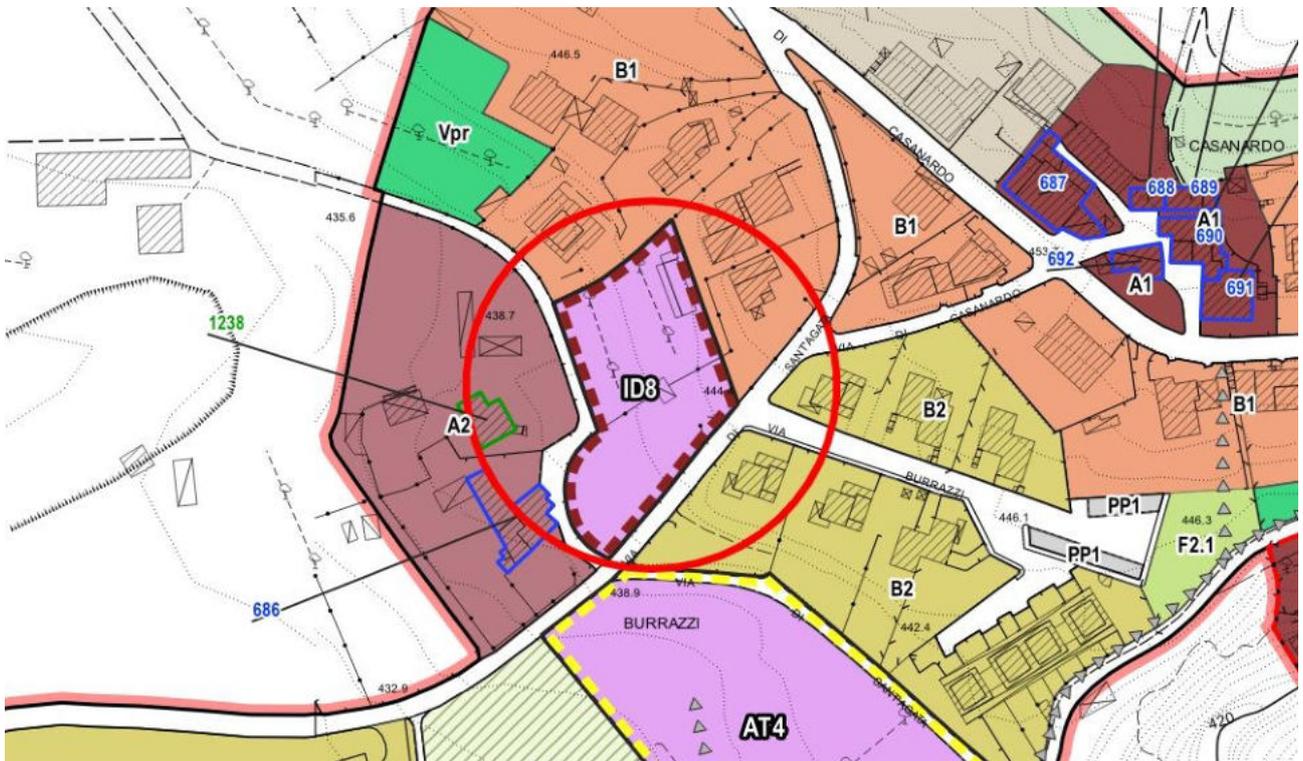
I proponenti evidenziano che la previsione edificatoria ID-8 art. 42.1.1 non sarà utilizzata né direttamente né tantomeno alienata ad altri soggetti. Chiedono pertanto che l'area venga identificata nel P.O.C. come VERDE PRIVATO – Vpr – Art. 44 N.T.A.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Accolta**

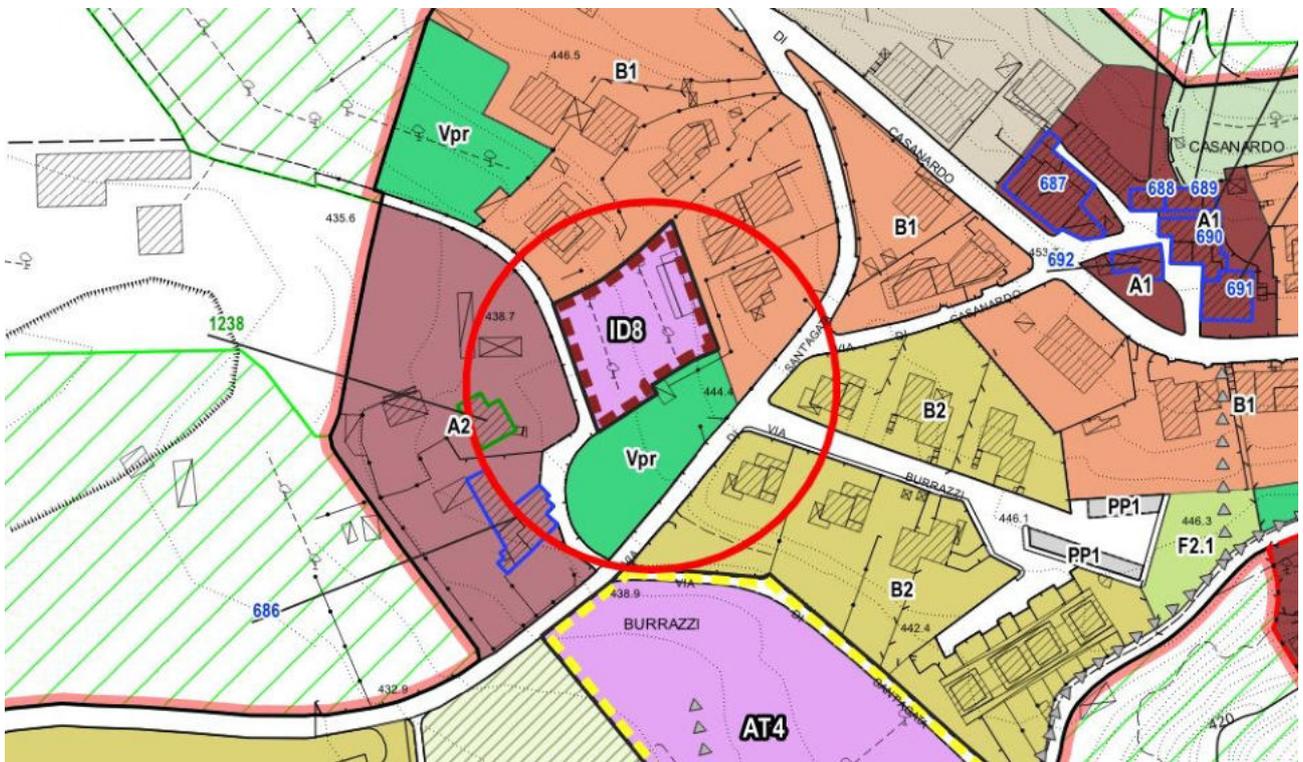
Si ritiene l'osservazione accoglibile, considerata la volontà del richiedente nel voler mantenere l'area Verde Privato (Vpr) e valutato il fatto che ciò non inficia la realizzazione dell'intervento nella proprietà rimanente. Pertanto si propone di ridurre il comparto ID8, riducendo la SE da 230 mq a 115 mq.

Elaborati modificati: Tav. 9, All. **B** – Normativa Urbanistica Specifica, All.**D** – Dimensionamento e verifica standards

Estratto adottato – Oss. 2



Estratto in approvazione – Oss. 2



----- FINE OSSERVAZIONE N.2 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	3	Data presentazione:	22/10/2020	Prot.	25685
	Proponente:	FATTORI STEFANO				
	Titolo:	Proprietario				
	Ubicazione:	Loc. Poggio Giubbiani (angolo Via delle Mimose – Via dei Pini)				
	Dati catastali:	C.T. Fg 59 part 627 - 644				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 11 - Cancelli
------------------------	-------	--------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

Il proponente osserva che sull'area in oggetto è stata eliminata la previsione edificatoria (B/5 art. 27 N.T.A.), infatti nel P.O.C. viene identificata come E0.

Il proponente chiede che l'area venga inserita tra le previsioni B/0 o B/1 previste nelle N.T.A. del P.O.C. agli artt. 41.1.2 e/o 41.2.2.

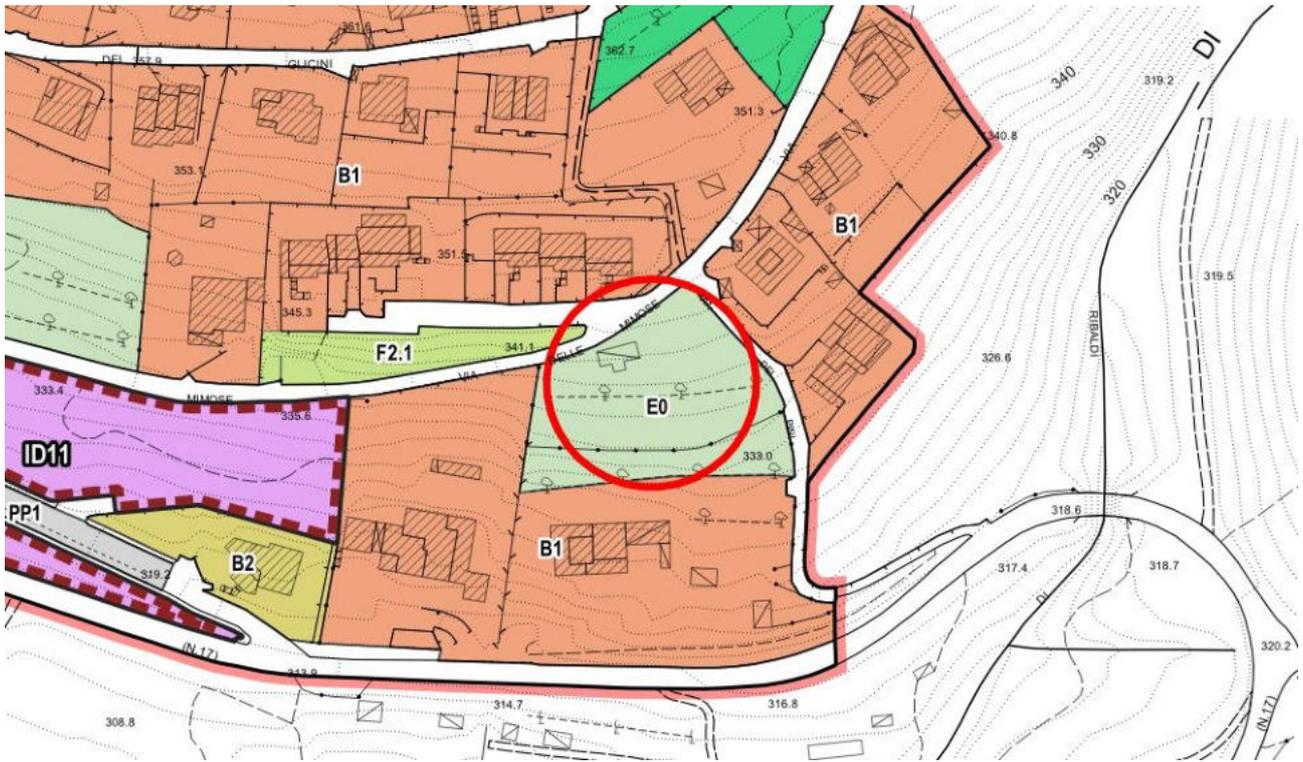
Sottolinea inoltre che le aree limitrofe sono classificate con destinazione B/1 del P.O.C.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Parzialmente accolta**

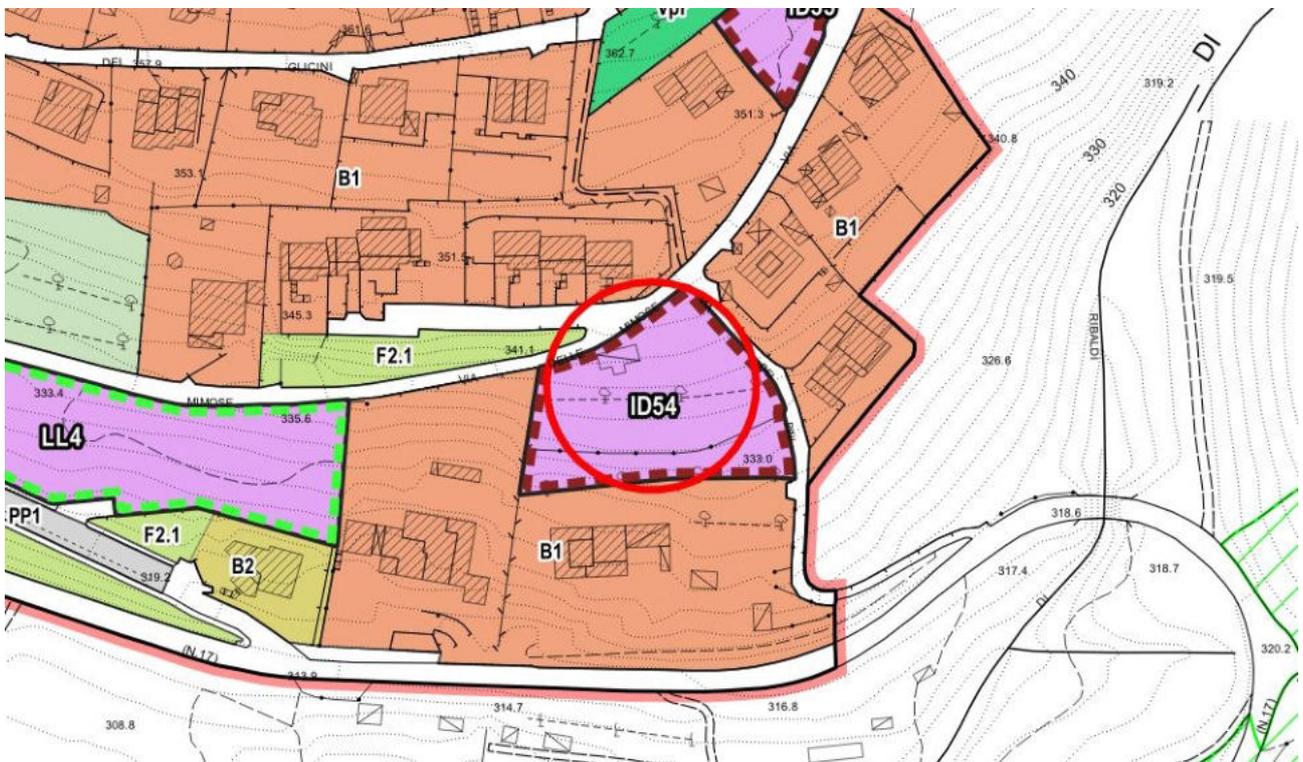
Si ritiene l'osservazione parzialmente accolta, in quanto si condivide l'opportunità di prevedere un intervento di minima entità finalizzato al completamento del tessuto insediativo della località Poggio ai Giubbiani. Pertanto si prevede un nuovo Intervento Diretto (ID) nell'allegato B delle NTA, di SE massima 115 mq, anziché la zona B0 come richiesta dall'osservante.

Elaborati modificati: Tav. 11, All. B – Normativa Urbanistica Specifica, All.D – Dimensionamento e verifica standards

Estratto adottato – Oss. 3



Estratto in approvazione – Oss. 3



----- FINE OSSERVAZIONE N.3 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	4	Data presentazione:	17/11/2020	Prot.	28414
	Proponente:	CIAPETTI SANDRA				
	Titolo:	Proprietaria				
	Ubicazione:	Loc. Piazza				
	Dati catastali:	C.T. Fg 36 part. 264				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	UTOE 2 – Tav. 7 - ID 6 San Donato in Fronzano
------------------------	-------	---

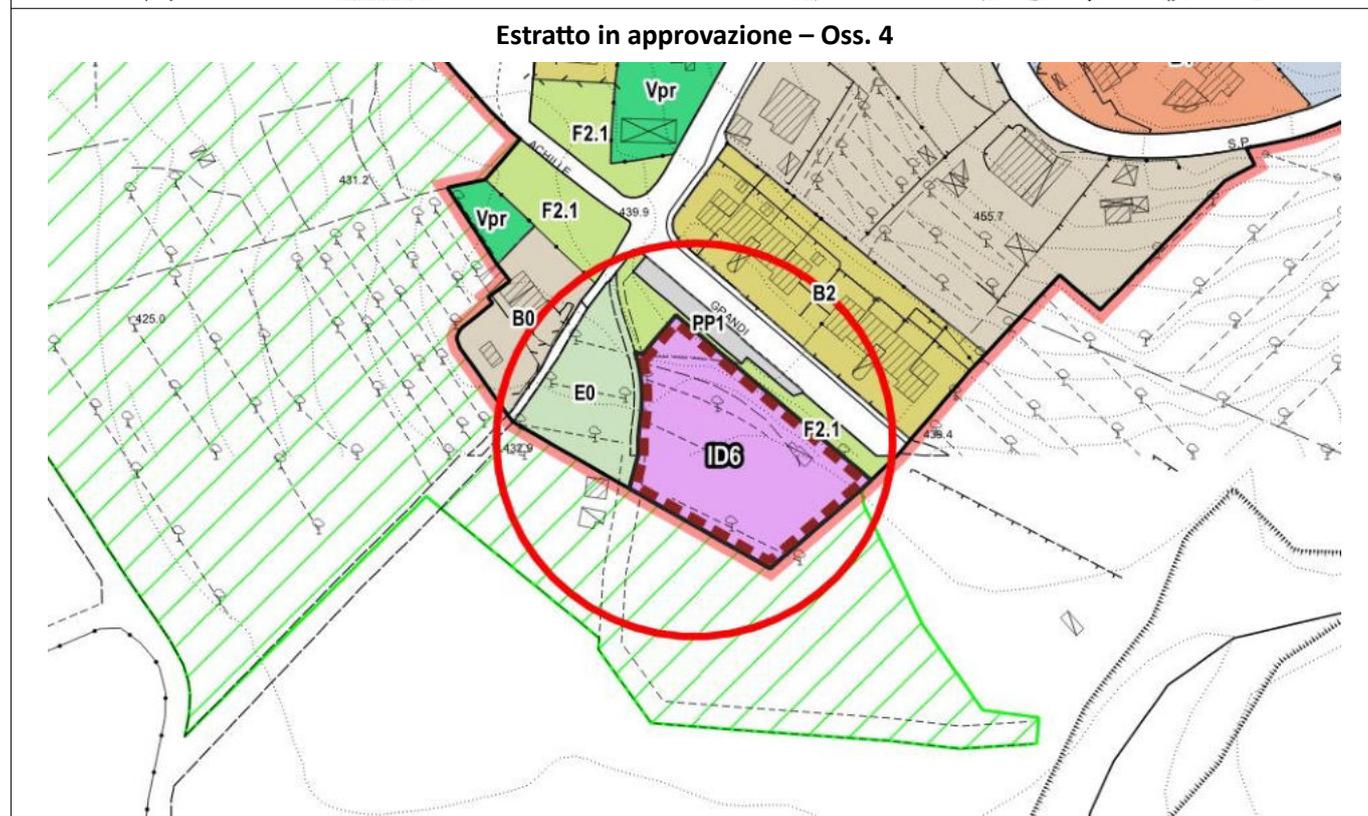
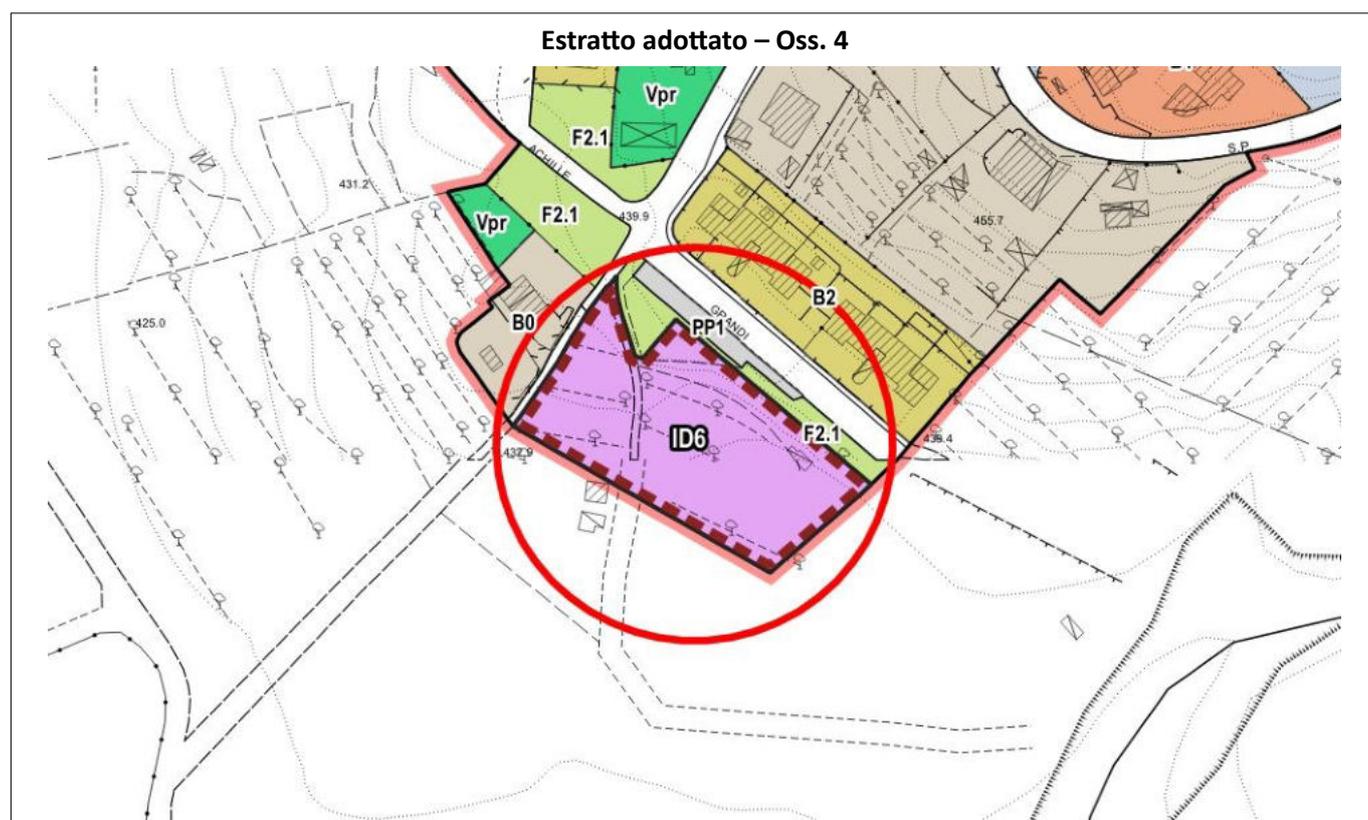
SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

Il proponente osserva che parte della particella catastale 264 del Fg. 36 per circa mq 850 è stata classificata nel P.O.C. come area edificabile (UTOE 2 – Tav 7 ID 6 San Donato in F.). Chiede la classificazione dell'area in oggetto come E0 – Art. 43 N.T.A. perdendo la potenzialità edificatoria.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Accolta**

Si ritiene l'osservazione accoglibile, considerata la volontà del richiedente nel voler mantenere l'area come E0 e valutato il fatto che ciò non inficia la realizzazione dell'intervento nella proprietà rimanente. Pertanto si propone di ridurre il comparto ID6, riducendo la SE da 575 mq a 460 mq.

Elaborati modificati: Tav. 7, All. **B** – Normativa Urbanistica Specifica, All.**D** – Dimensionamento e verifica standards



----- FINE OSSERVAZIONE N.4 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	5	Data presentazione:	17.11.2020	Prot.	28452
	Proponente:	Nocentini Jacopo				
	Titolo:	Comproprietario				
	Ubicazione:	Loc. Conia di Sotto				
	Dati catastali:	F. 14 P. 45 – 55 - 134				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona: E4	Tav. 1 Nord
------------------------	----------	-------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

Necessità di realizzare parcheggio pubblico in località Conia di Sotto su strada presumibilmente vicinale.

MOTIVAZIONE OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

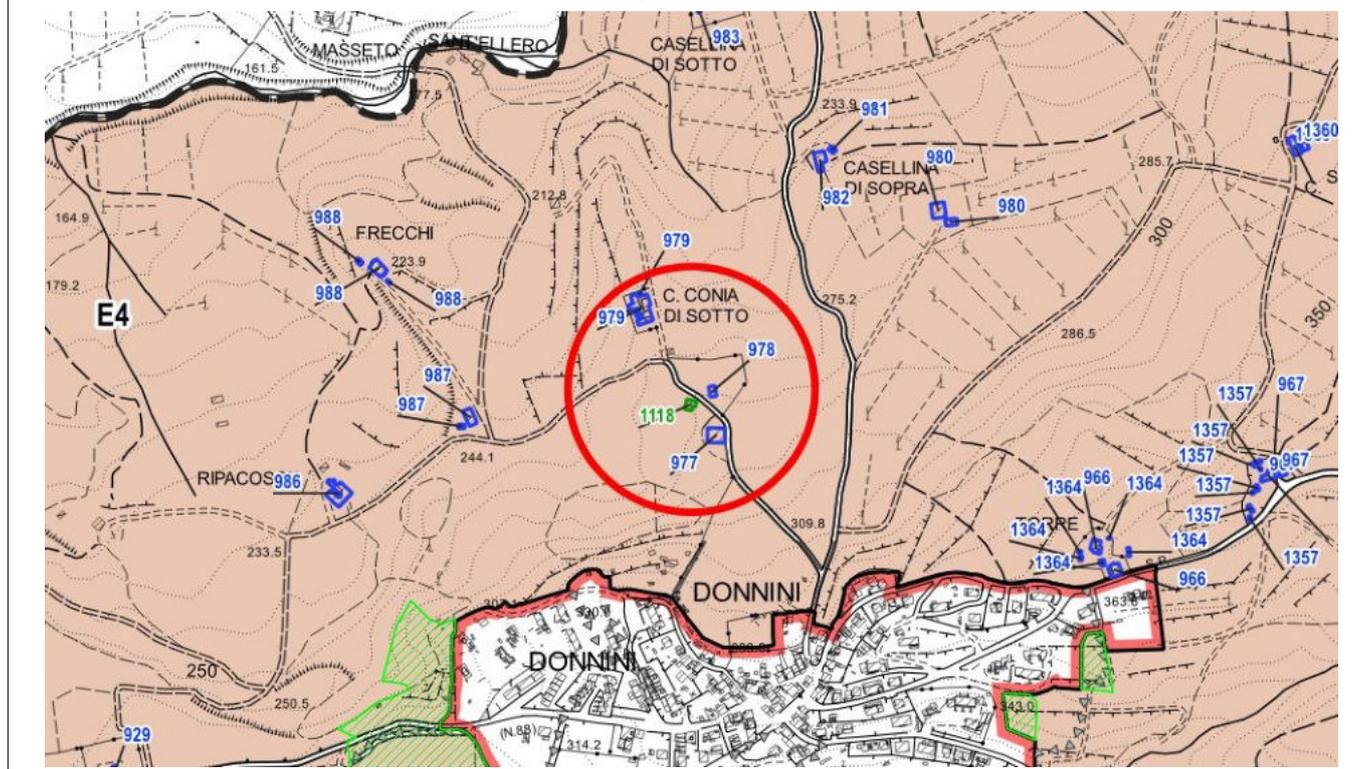
Essendo l'area oggetto dell'Osservazione posta al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato così come individuato negli elaborati di piano, la previsione di parcheggio pubblico è oggetto di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta - [Del. CC n.13/2021]**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto non si ravvisa la necessità di prevedere la realizzazione di un parcheggio pubblico nella località, vista la tipologia di viabilità esistente nell'area e il contesto prevalentemente rurale nella quale è inserita. La disciplina del P.O. per le zone rurali riportate nelle NTA ammette comunque la possibilità di utilizzare gli spazi pertinenziali quali aree per la sosta privata.

Elaborati modificati: -----

Estratto in approvazione – Oss. 5



----- FINE OSSERVAZIONE N.5 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	6	Data presentazione:	17/11/2020	Prot.	28487
	Proponente:	MARTINI SANDRO				
	Titolo:	Comproprietario				
	Ubicazione:	Loc. Matassino – Via di Viesca				
	Dati catastali:	C.T. fg. 113 part. 777 C.F. fg. 113 part. 1084				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)	x	Osservazione n. 2 prot. 28486 del 17/11/2020			

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 20 – Disciplina del territorio
------------------------	-------	-------------------------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area oggetto dell'osservazione costituisce il resede del fabbricato, completamente delimitato/recintato.

L'osservazione al P.S. ne richiede l'inserimento all'interno del Territorio Urbanizzato.

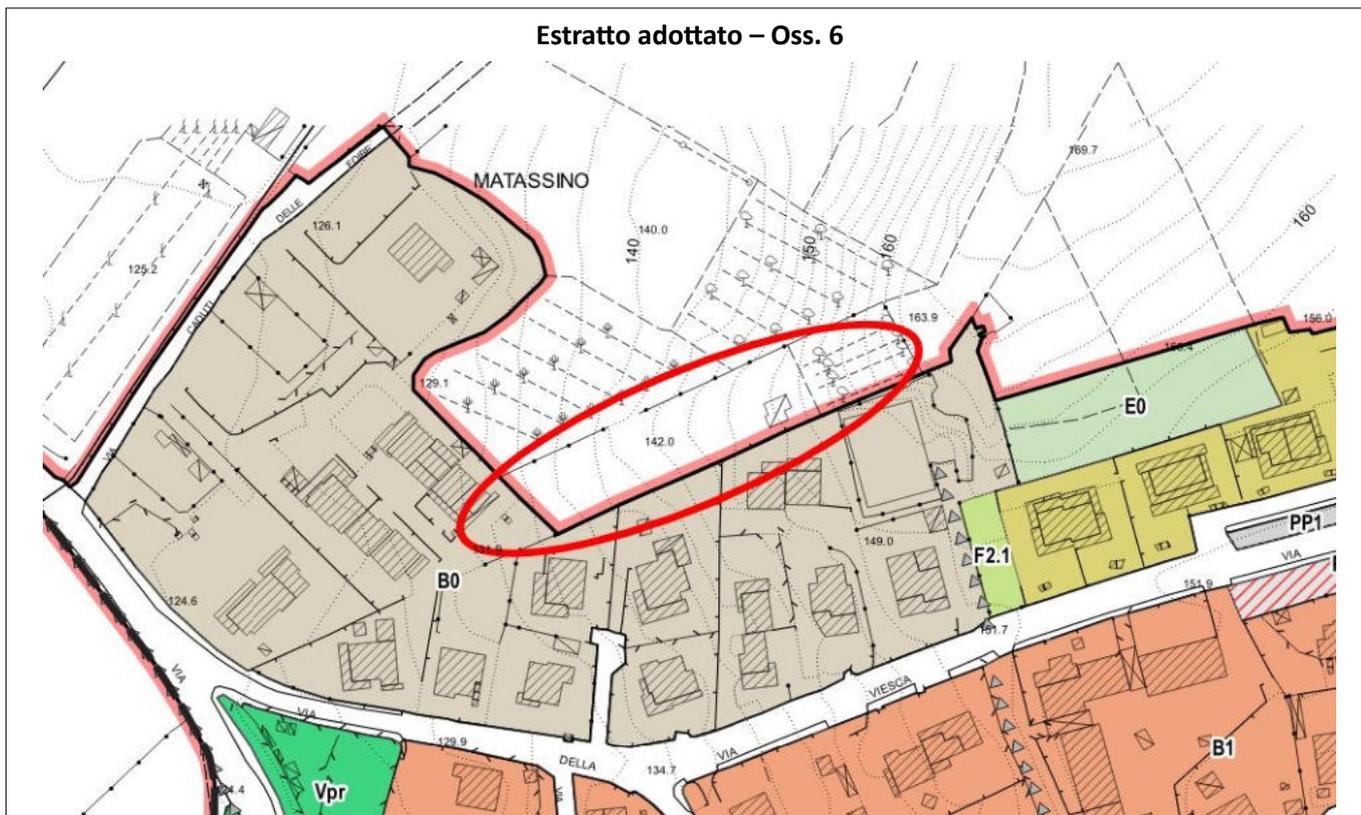
L'osservante con la presente osservazione chiede che sia data alla particella indicata la stessa destinazione urbanistica dell'intorno classificato come B0.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Parzialmente accolta**

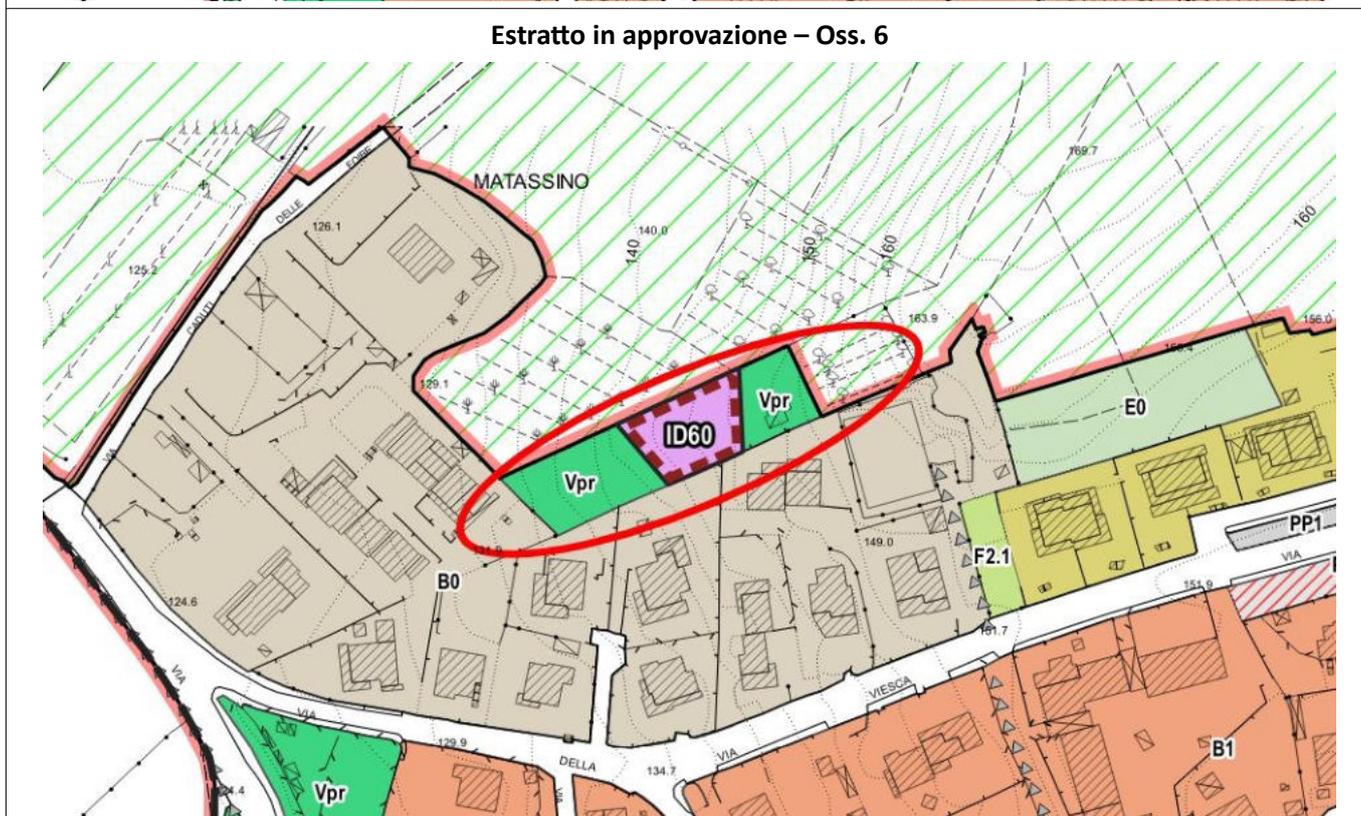
Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile, in quanto nonostante l'ampliamento del Territorio Urbanizzato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 2 al P.S., in quanto l'area presenta le caratteristiche di "area pertinenziale" dei fabbricati esistenti, si ritiene opportuno classificare tali aree come Verde privato (Vpr) e prevedere, anziché la zona B0, un Intervento Diretto (ID) di SE massima pari a 205,44 mq, conforme al permesso di costruire presentato presso l'ufficio tecnico.

Elaborati modificati: Tav. 20, All. B – Normativa Urbanistica Specifica, All.D – Dimensionamento e verifica standards

Estratto adottato – Oss. 6



Estratto in approvazione – Oss. 6



----- FINE OSSERVAZIONE N.6 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	7	Data presentazione:	17/11/2020	Prot.	28529
	Proponente:	MEAZZINI MARCELLO e FUSCO ANGELA				
	Titolo:	proprietari				
	Ubicazione:	Via P. Nenni, 92				
	Dati catastali:	C.T. fg 86 part 79 - 364				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 15 Loc. Bigazzi
------------------------	-------	----------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

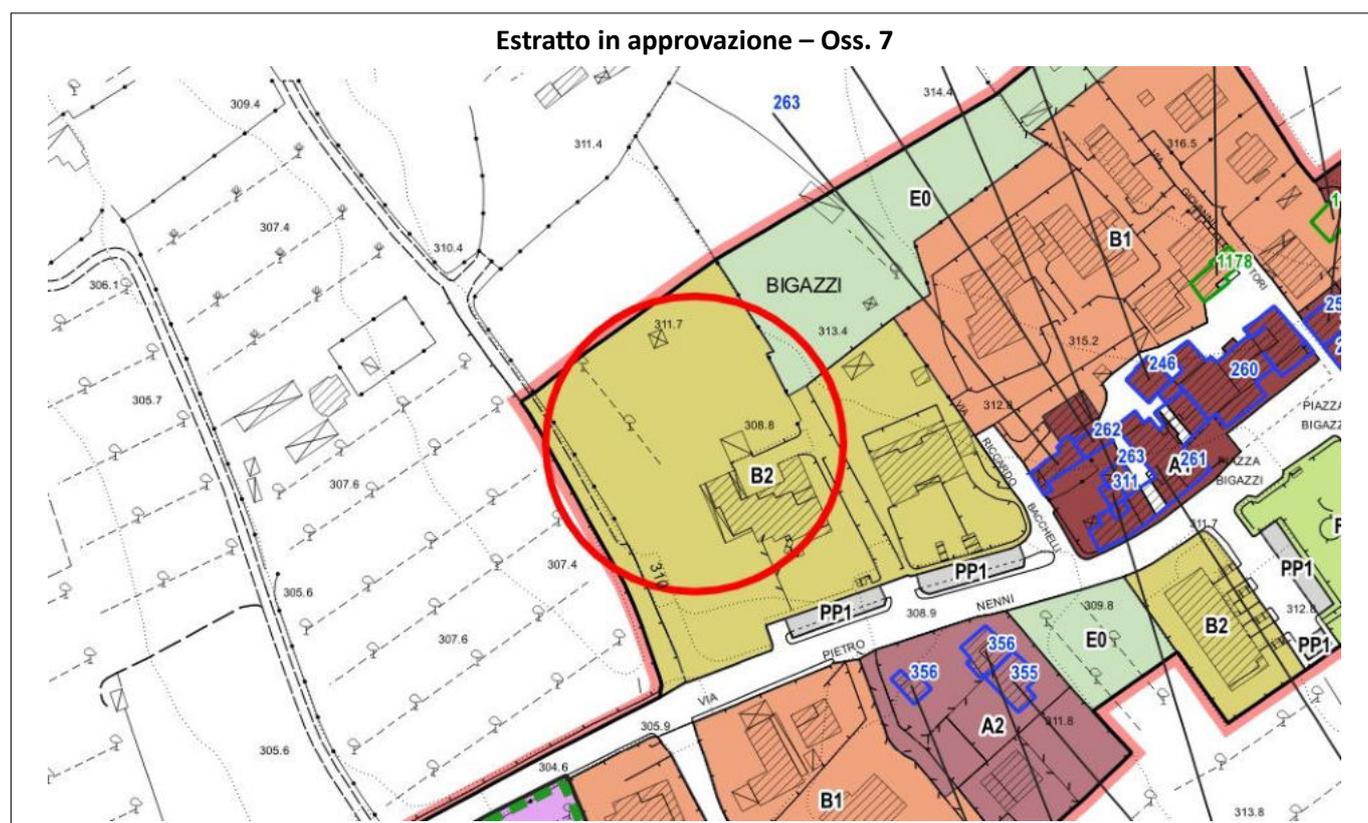
L'area in oggetto è adiacente e circostante all'abitazione dei proponenti e presenta, secondo gli stessi, le caratteristiche di cui all'art. 41.2.1 lettera a) delle N.T.A.

Gli osservanti chiedono che l'area venga classificata come B0 : Tessuto di completamento

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto trattasi di area pertinenziale di tessuto urbano pianificato, originato da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa attuati. Tali aree pertanto sono già state trasformate a seguito di interventi pianificati che hanno stabilito parametri e dimensioni per gli interventi. Non si ritiene pertanto opportuno inserire una zona B0 all'interno di un tessuto già pianificato.

Elaborati modificati: -----



----- FINE OSSERVAZIONE N.7 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	8	Data presentazione:	17/11/2020	Prot.	28530
	Proponente:	MEAZZINI MARCELLO e FUSCO ANGELA				
	Titolo:	proprietari				
	Ubicazione:	Loc. S. Tea – Via E. de Nicola				
	Dati catastali:	C.T. fg. 71 part. 2252				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	UTOE 2 – ID 41 (Allegato B – Schede Norma pag. 342) Tav. 11
------------------------	-------	--

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

La scheda norma relativa all'area in oggetto, riporta una superficie territoriale di mq 1510 ed una superficie edificabile massima di mq 115 che corrisponde ad un IF pari a circa 0,075%.

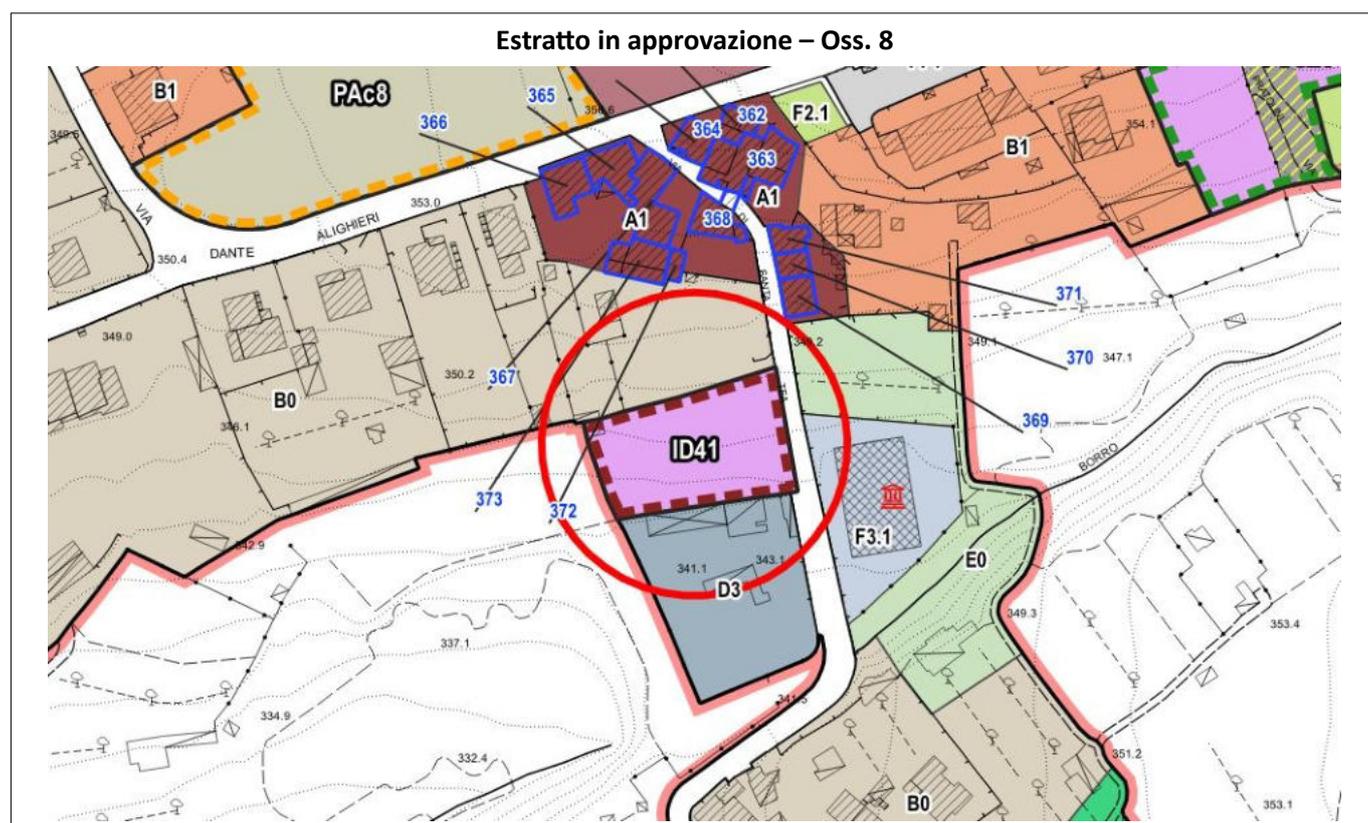
Gli osservanti ritengono che sia irrisorio rispetto all'intera totalità dell'area.

Propongono una superficie edificabile massima pari a mq 250 (IF circa 0,16%) in modo da consentire una tipologia edilizia almeno bifamiliare.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Parzialmente accolta**

Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile, in quanto valutata l'ampiezza del lotto, il dimensionamento complessivo di Piano Strutturale e le caratteristiche dell'area che non presentano particolari peculiarità, si ritiene opportuno consentire maggiore edificabilità all'area, aumentando il comparto ID41 di ulteriori 115 mq di SE per un totale di 230 mq, anziché di 250 mq come richiesto dall'osservante.

Elaborati modificati: All.D – Dimensionamento e verifica standards



----- FINE OSSERVAZIONE N.8 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	9	Data presentazione:	18/11/2020	Prot.	28612
	Proponente:	SORELLI LUCIA e PAOLI GRAZIELLA				
	Titolo:	comproprietarie				
	Ubicazione:	San Clemente - S.R. 69 – Via Verdi				
	Dati catastali:	C.T. fg 21 part. 431				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	UTOE 3 – ID 21 Allegato B - schede norma (pag. 173)
------------------------	-------	---

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area oggetto dell'osservazione è posta all'interno del Territorio Urbanizzato ed il P.O.C. ne prevede un intervento edificatorio diretto (ID 21).

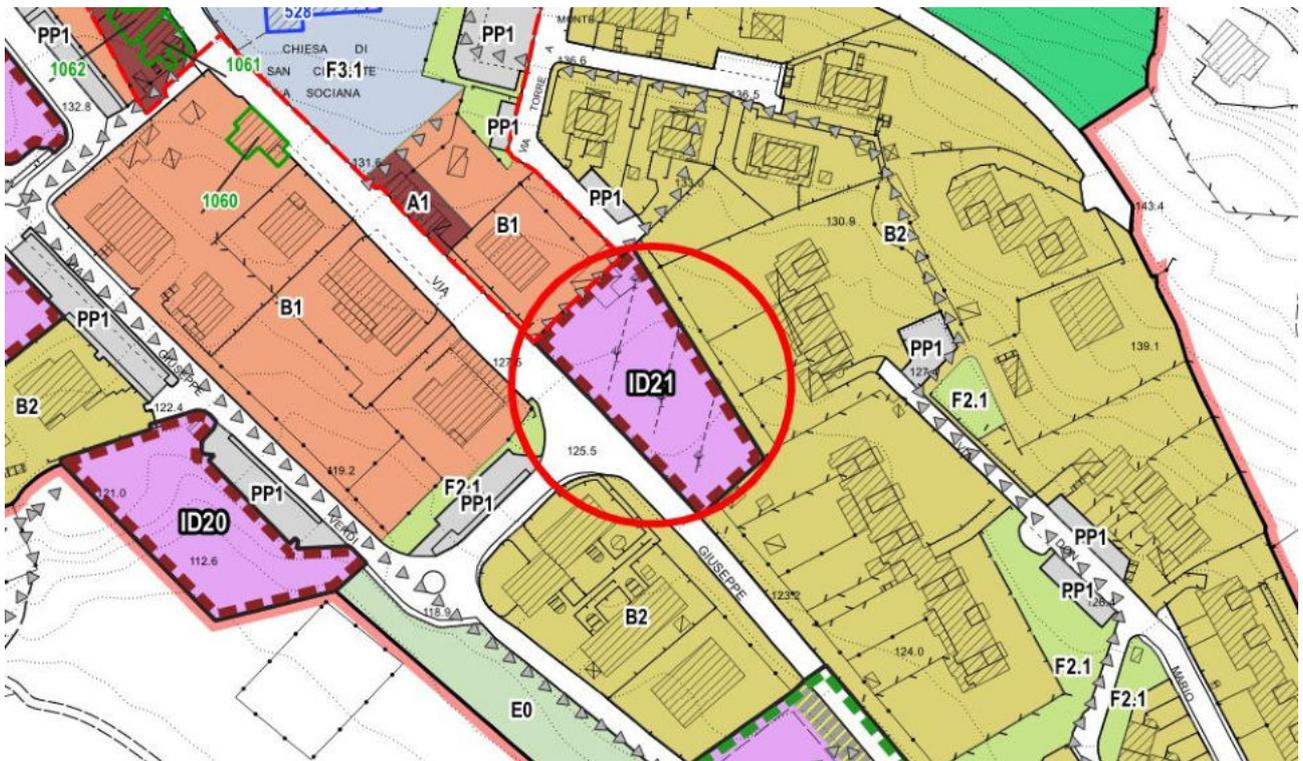
Gli osservanti propongono che l'area continui ad avere una funzione agricola anche se marginale e quindi chiedono che la stessa venga classificata come E0.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Accolta**

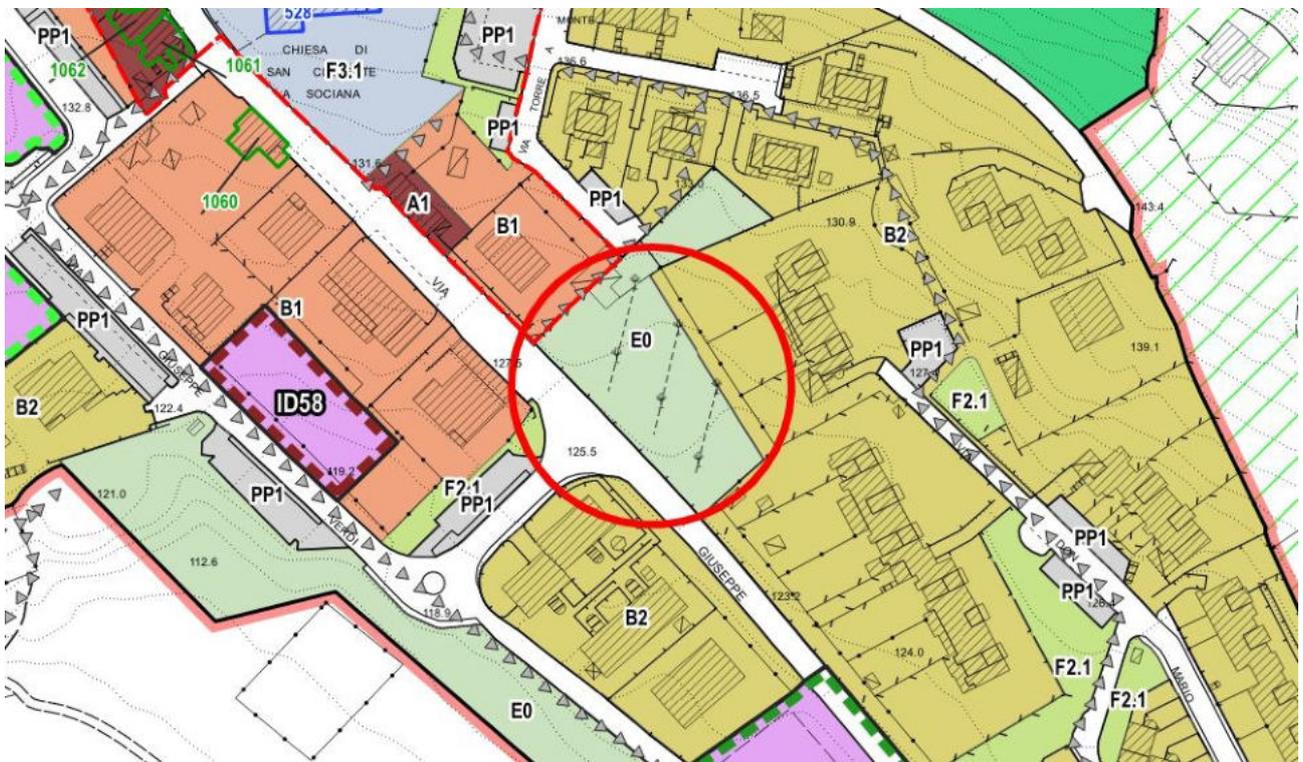
Si ritiene l'osservazione accoglibile, considerata la volontà del richiedente nel voler mantenere l'area a E0. Pertanto si propone di cassare la previsione ID21.

Elaborati modificati: Tav. 6, All. **B** – Normativa Urbanistica Specifica, All.**D** – Dimensionamento e verifica standards

Estratto adottato – Oss. 9



Estratto in approvazione – Oss. 9



----- FINE OSSERVAZIONE N.9 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	10	Data presentazione:	19/11/2020	Prot.	28713
	Proponente:	PIANIGIANI GIANPAOLO e PIANIGIANI ILARIA				
	Titolo:	proprietari				
	Ubicazione:	Vaggio Catigliano Via F. Turati				
	Dati catastali:	C.T. fg 112 part. 586 - 612				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 21
------------------------	-------	---------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area non edificata oggetto dell'osservazione è adiacente all'abitazione principale e presenta una vocazione edificatoria come i lotti confinanti con destinazione B1.

L'attuale destinazione B1 ne inibisce di fatto l'utilizzo in quanto l'ampliamento del fabbricato esistente (come prevede la norma) è impossibile da realizzare a causa della vicinanza del Torrente Resco.

Gli osservanti chiedono pertanto che l'area sia classificata come B0 – tessuto di completamento.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Parzialmente accolta**

Si ritiene l'osservazione parzialmente accolta, in quanto si condivide l'opportunità di prevedere un intervento di minima entità finalizzato al completamento del tessuto insediativo fronte strada della località Vaggio. Pertanto si prevede un nuovo Intervento Diretto (ID) nell'allegato B delle NTA, di SE massima 115 mq, anziché la zona B0 come richiesta dall'osservante, che mantengo l'allineamento stradale con i fabbricati esistenti.

Elaborati modificati: Tav. 21, All. B – Normativa Urbanistica Specifica, All.D – Dimensionamento e verifica standards

Estratto adottato – Oss. 10



Estratto in approvazione – Oss. 10



----- FINE OSSERVAZIONE N.10 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	11	Data presentazione:	19/11/2020	Prot.	28763
	Proponente:	GIANNONI MANOLA				
	Titolo:	comproprietario				
	Ubicazione:	Donnini Via del Pratolino				
	Dati catastali:	C.T fg. 14 part 865/924/1045/1047 (tutte in parte) C.F. fg. 14 part 712				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 4
------------------------	-------	--------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

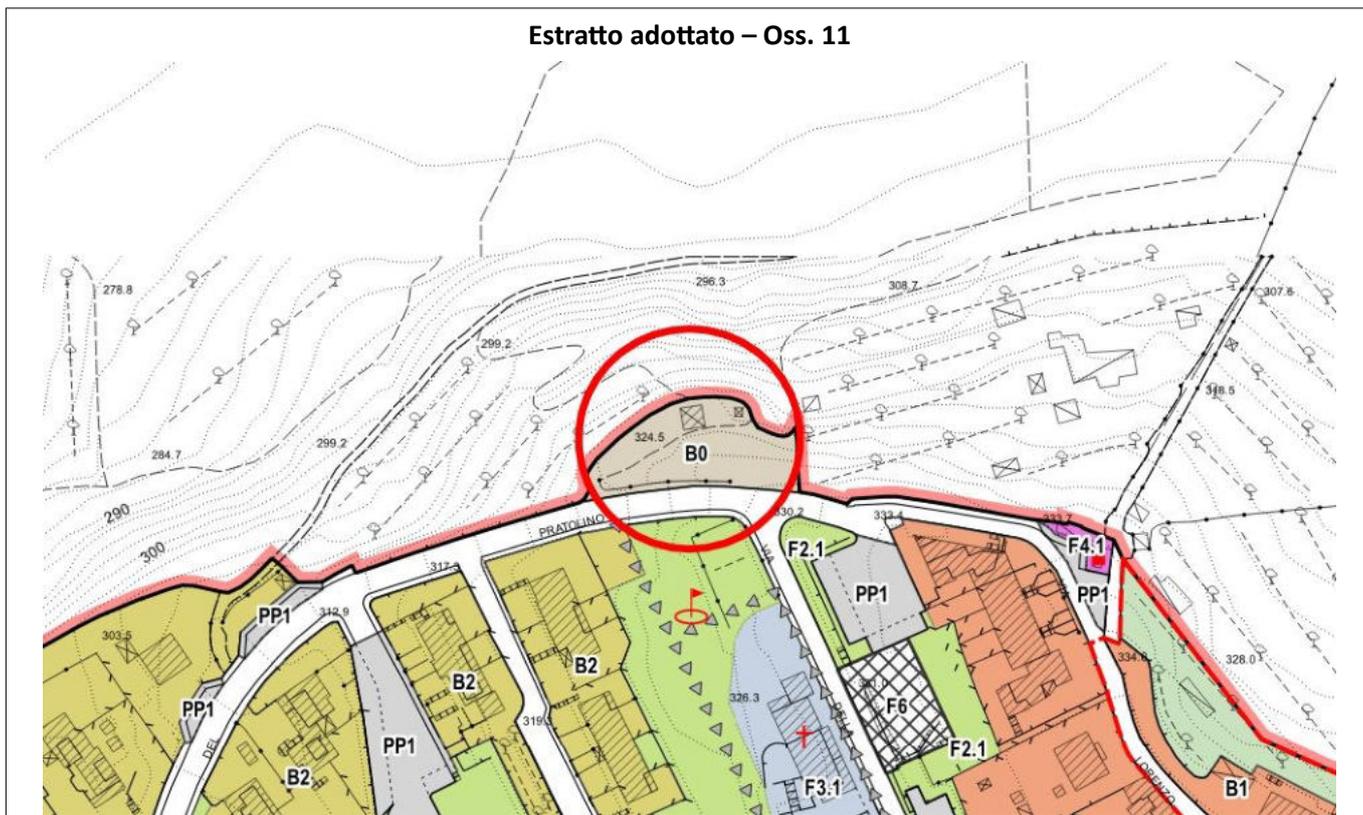
L'osservante chiede che l'area classificata come B0 (particelle catastali indicate) venga classificata come B1 in quanto la classificazione B0 risulta incompatibile con l'art. 72 N.T.A. relativo alla "fattibilità nelle aree a pericolosità geomorfologica e da frana del PAI"

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Accolta**

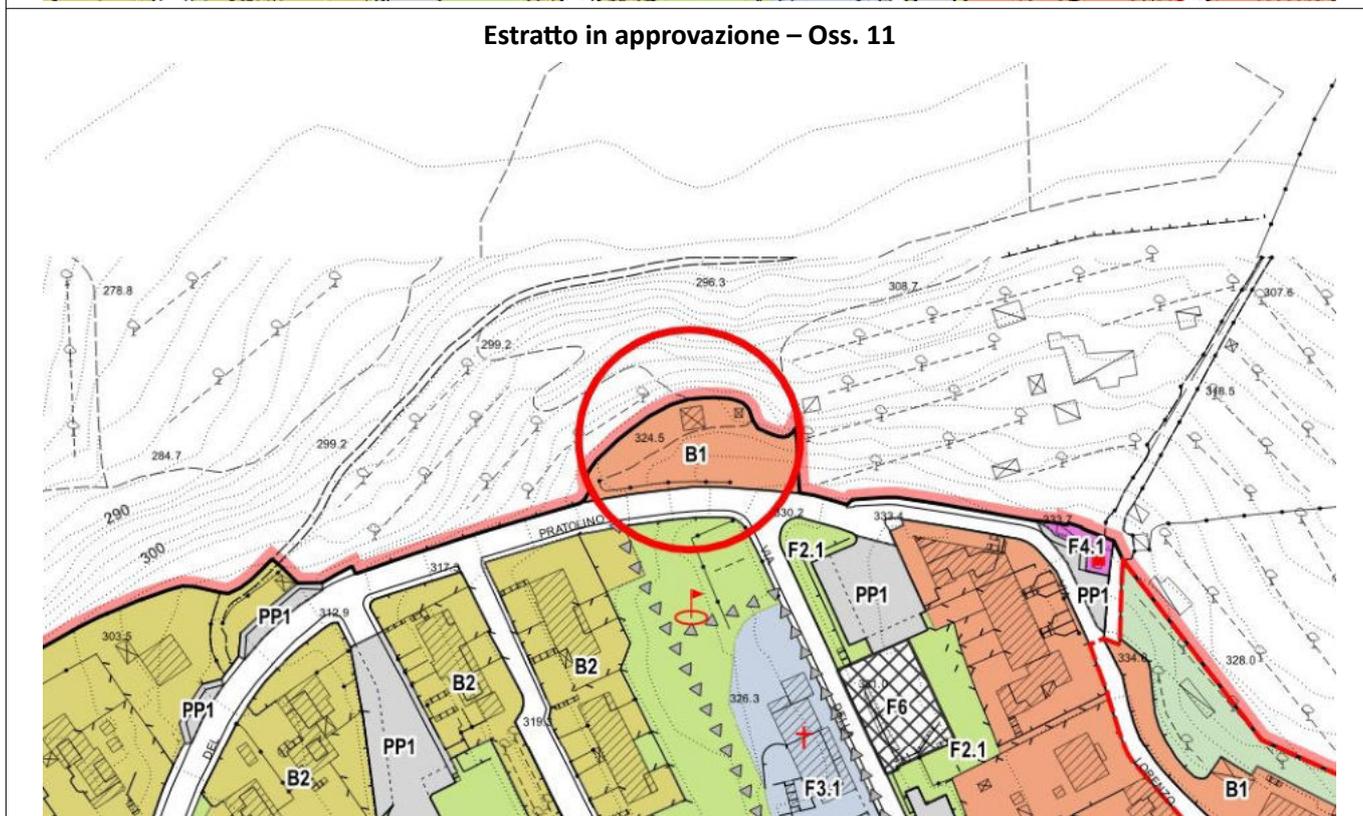
Si ritiene l'osservazione accoglibile valutata la consistenza dell'area e le fattibilità idrogeomorfologiche esistenti. Si modifica pertanto l'area da B0 a B1.

Elaborati modificati: Tav. 4

Estratto adottato – Oss. 11



Estratto in approvazione – Oss. 11



----- FINE OSSERVAZIONE N.11 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	12	Data presentazione:	19/11/2020	Prot.	28791
	Proponente:	ARCH. DANILO BRUSCHETINI				
	Titolo:	Tecnico incaricato				
	Ubicazione:	Matassino Via Mameli (angolo via Buozzi Via del Popolo)				
	Dati catastali:	C.T. fg 113 part 646/647				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 20 – P.U.C. 12 (pag. 273 Schede norma)
------------------------	-------	---

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area in questione è stata individuata nel Vigente R.U. a “destinazione Verde Privato” e con il PAI per metà è stata classificata esondabile per alluvioni frequenti, penalizzando ogni futura destinazione.

Il P.U.C. 12 del P.O. consente sull'area una S.E. pari a mq 575,00 con incremento quantitativo del 50%, destinando la parte a valle dell'area come parcheggi, verde pubblico etc.

L'osservante chiede di portare la S.E. almeno a mq 1000 con incremento del 50% (totale S.E. mq 1500,00) in modo da poter ammortizzare i costi di urbanizzazione sui lotti.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto la potenzialità edificatoria ammessa per l'intervento PUC12 è stata commisurata alle opere pubbliche previste dal comparto, e soprattutto alle pericolosità idrauliche presenti che limitano la fattibilità dell'intervento nell'intero comparto. Non si ritiene opportuno pertanto aumentare la SE ammessa.

Elaborati modificati: -----

Estratto in approvazione – Oss. 12



----- FINE OSSERVAZIONE N.12 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	13	Data presentazione:	19/11/2020	Prot.	28792
	Proponente:	PANCANI UGO				
	Titolo:	Proprietario				
	Ubicazione:	Loc. Saltino				
	Dati catastali:	C.T. fg 26 part. 236/211				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 5 – Art. 41.1.1
------------------------	-------	----------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area in oggetto è individuata con destinazione "A1 – tessuto di impianto storico" e sono consentiti ampliamenti un tantum pari al 20% dell'esistente.

L'osservante precisa che il terreno risulta inedificato e che l'area stessa costituisce un vuoto all'interno del tessuto urbano consolidato.

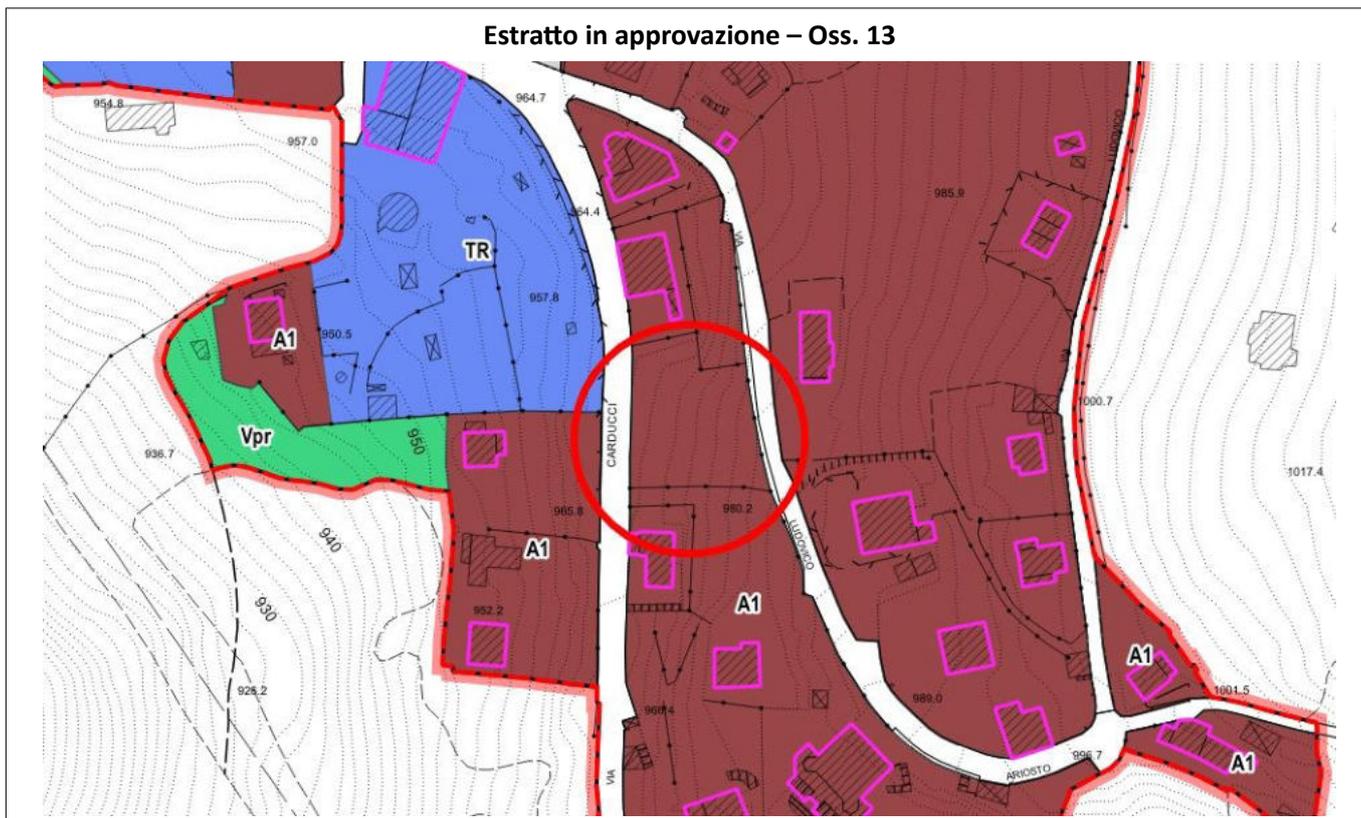
Chiede pertanto di variare la destinazione di detta area da "A1 – tessuto di impianto storico" a Intervento Diretto – ID di cui all'art. 12 delle N.T.A. con individuazione della S.E. secondo i criteri di cui all'allegato B, in particolare prevedendo una S.E. pari a mq. 1.400,00 per 3 unità abitative.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto l'area indicata dall'osservante presenta caratteristiche morfologiche non idonee a consentire interventi edificatori prestazionali. Inoltre l'area insiste sulla località Saltino per la quale eventuali nuovi interventi devono essere calibrati per il corretto inserimento nel contesto insediativo e paesaggistico.

Elaborati modificati: -----

Estratto in approvazione – Oss. 13



----- FINE OSSERVAZIONE N.13 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	14	Data presentazione:	20/11/2020	Prot.	28884
	Proponente:	BRACCIALI SIMONETTA				
	Titolo:	Proprietaria				
	Ubicazione:	Loc. Saltino				
	Dati catastali:	C.T. fg 27 part. 303/311/310/312 e 316/307/308 (porzioni)				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 5 – Art. 41.2.2 N.T.A.
------------------------	-------	-----------------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

Sull'area in oggetto è stato progettato un intervento edilizio secondo i parametri del vigente R.U. (S.U. mq 172,76 a saturazione del lotto con R.C. del 25% / h. max mt 7,00 e I.F. mc 0,5/mq) che ha già ottenuto Autorizzazione Paesaggistica (Aut. n. 9 del 05/06/2019) ma non è stata depositata la richiesta del Permesso di Costruire.

Il P.O. prevede sull'area in oggetto la destinazione B1 ove sono consentiti solo ampliamenti una tantum dell'esistente.

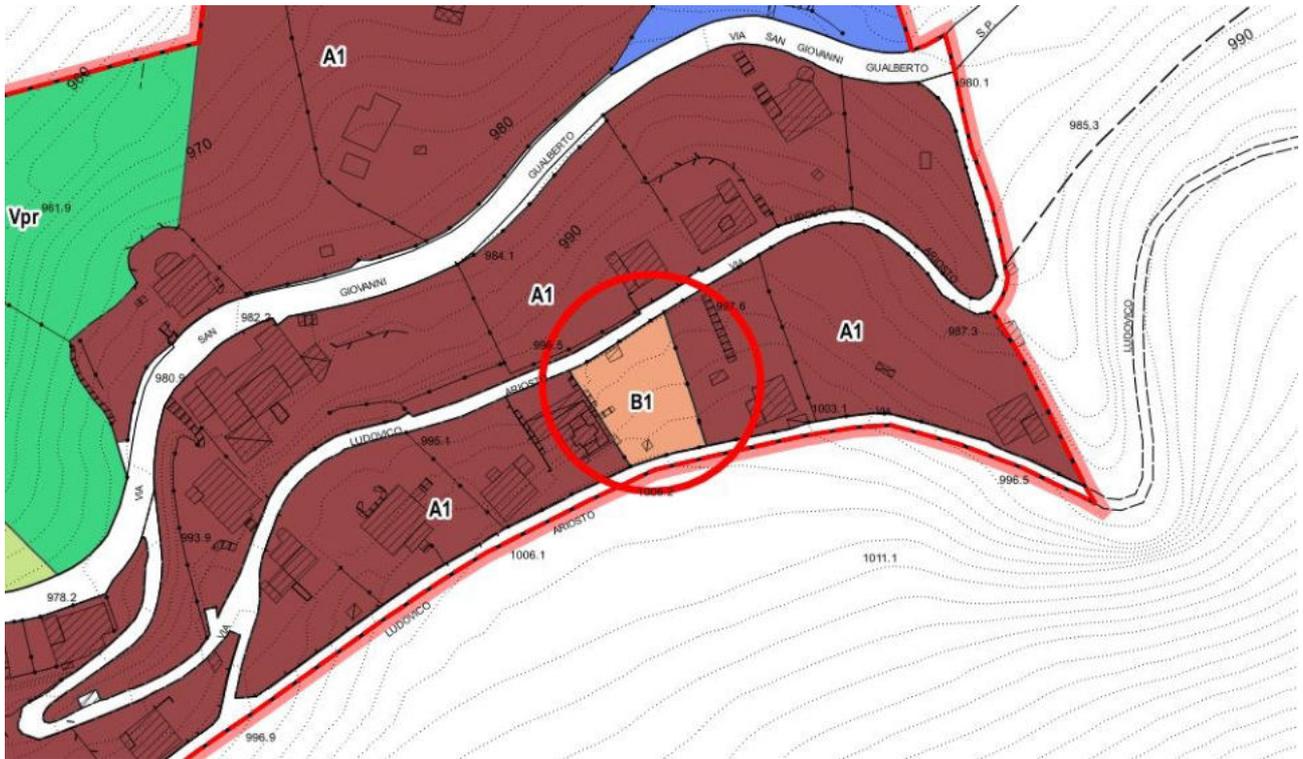
L'osservante fa notare che sul lotto non è presente alcuna costruzione e chiede la variazione della previsione urbanistica da *B1 -Tessuto consolidato* a *ID - Intervento Diretto* di cui all'art. 12 delle N.T.A. con individuazione della S.E. secondo i criteri di cui all'allegato B e comunque con una potenzialità edificatoria uguale e/o maggiore di quella già considerata dal vigente R.U. (S.E. mq 172,76).

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Accolta**

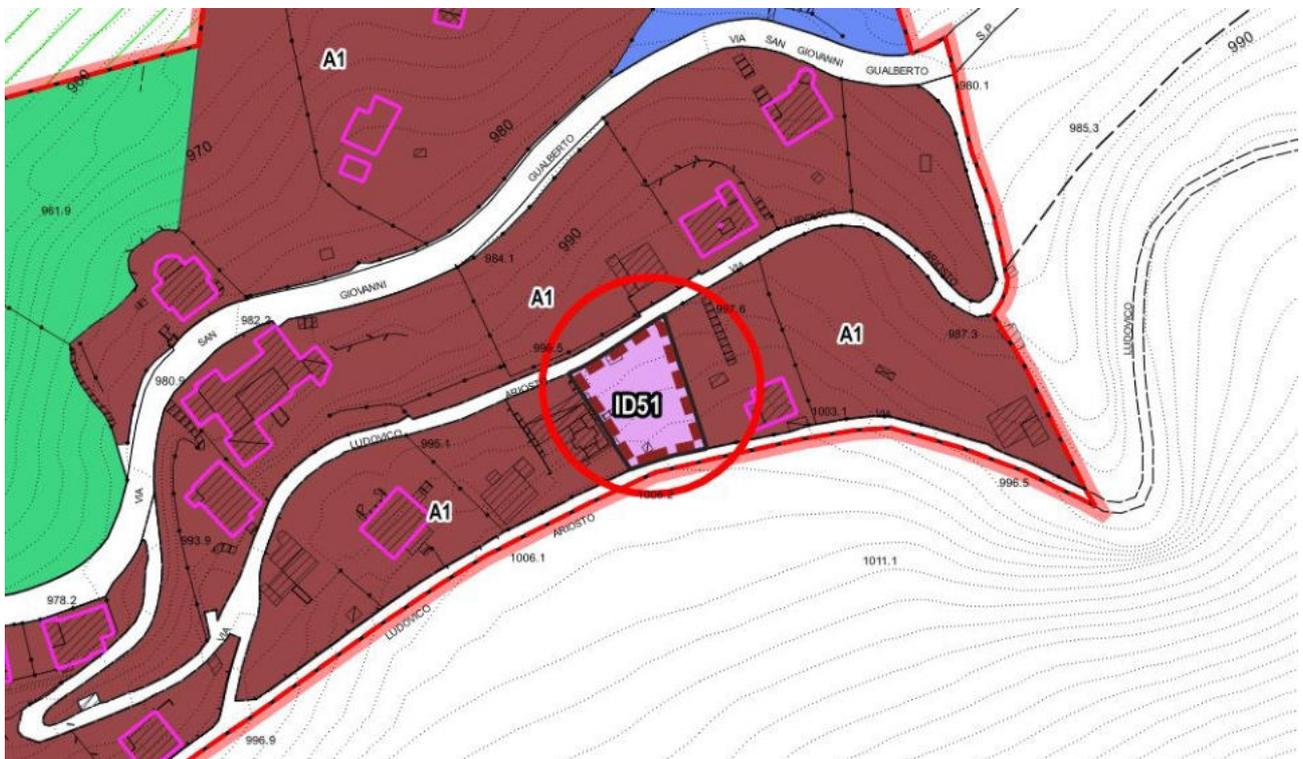
Si ritiene l'osservazione accoglibile, individuando un nuovo ID con SE pari a 172,76 coerente con l'autorizzazione paesaggistica ottenuta per il progetto presentato nel precedente strumento urbanistico.

Elaborati modificati: Tav. 5, All. **B** – Normativa Urbanistica Specifica, All.**D** – Dimensionamento e verifica standards

Estratto adottato – Oss. 14



Estratto in approvazione – Oss. 14



----- FINE OSSERVAZIONE N.14 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	15	Data presentazione:	23/11/2020	Prot.	28990
	Proponente:	PASQUINI ROMANO				
	Titolo:	proprietario				
	Ubicazione:	Fraz. Ciliegi				
	Dati catastali:	C.T. fg 90 part 280				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 13
------------------------	-------	---------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

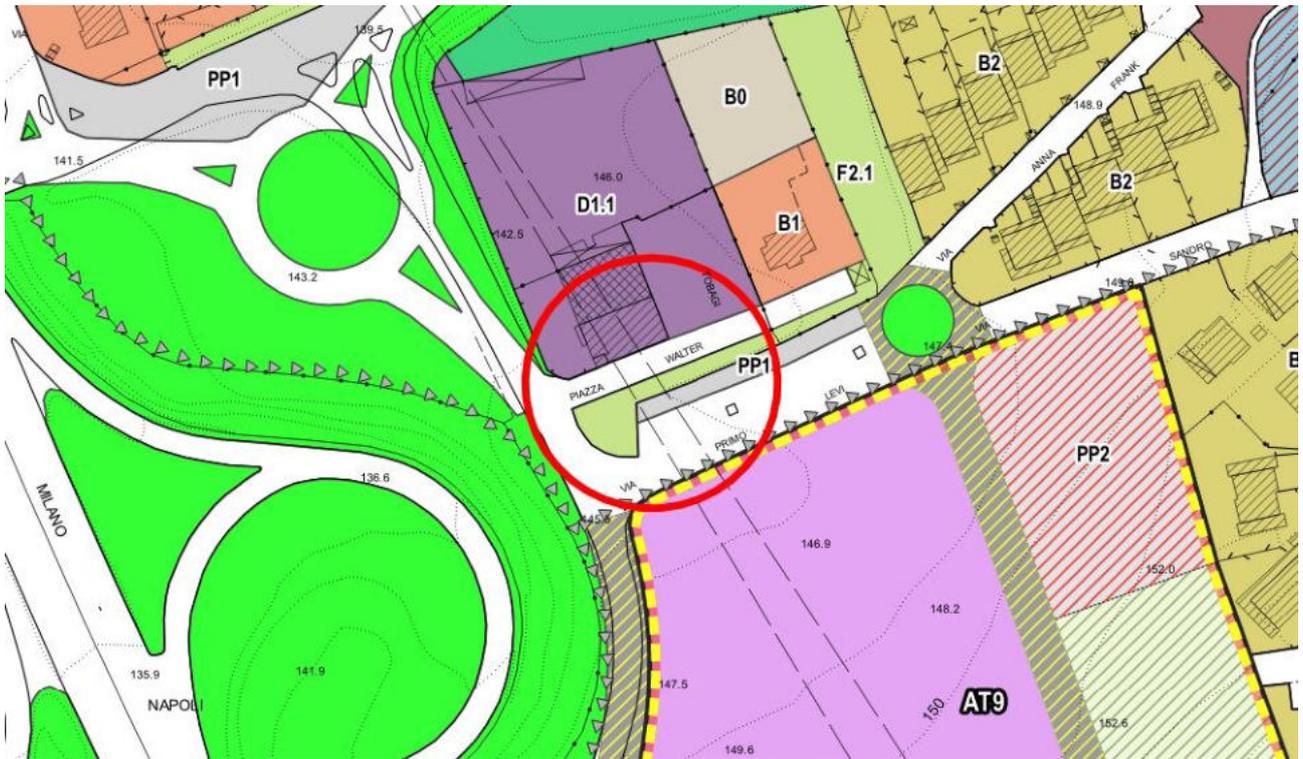
L'osservante chiede un aggiornamento cartografico relativo al nuovo accesso all'area di proprietà, a seguito dell'intervento di adeguamento della viabilità provinciale (Pian di Rona)

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Accolta**

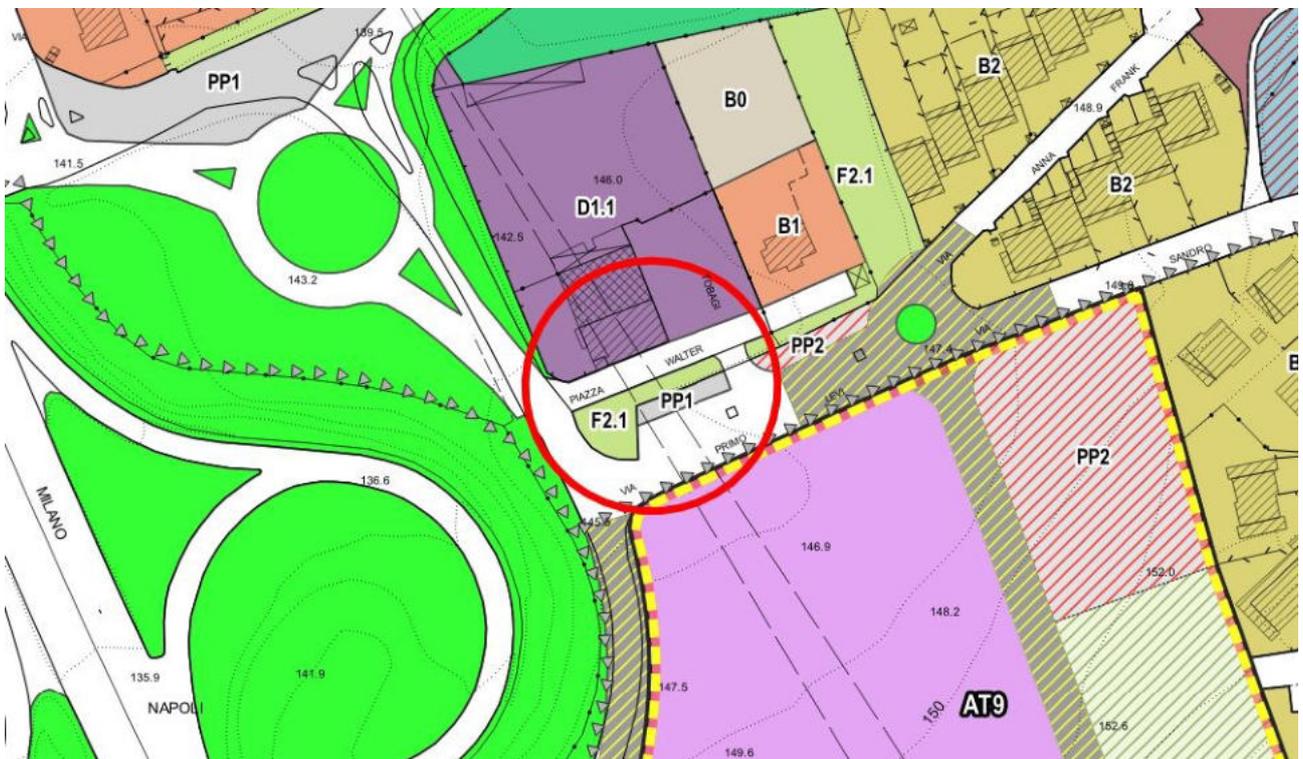
Si ritiene l'osservazione accoglibile in quanto trattasi di aggiornamento cartografico in base allo stato attuale della viabilità a seguito dei lavori realizzati per la sistemazione della Strada Regionale.

Elaborati modificati: Tav. 13

Estratto adottato – Oss. 15



Estratto in approvazione – Oss. 15



----- FINE OSSERVAZIONE N.15 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	16	Data presentazione:	23/11/2020	Prot.	29011
	Proponente:	BADII GIACOMO				
	Titolo:	Tecnico incaricato				
	Ubicazione:					
	Dati catastali:					
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Osservazione di carattere generale – Art. 41.2.4 tessuto consolidato pianificato B2
------------------------	-------	---

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

Le zone B2 consentono ampliamenti volumetrici una tantum pari a l 10% della S.E. esistente alla data di approvazione del piano.

L'osservante precisa che detto limite del 10% risulta in contrasto con la L.R.T. 24/2009 (Piano Casa) che consente ampliamenti in percentuale pari al 20.

Chiede pertanto che per le zone B2 siano previsti ampliamenti volumetrici per le destinazioni residenziali, nell'ordine del 20% della S.E. esistente alla data di approvazione del piano.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto l'ampliamento del 10% della SE per le zone B2 risulta congrua al tessuto di riferimento, in quanto le zone B2 identificano tessuti urbani originati da Piano Attuativo e pertanto pianificati con specifici parametri. Non si ritiene pertanto opportuno aumentare la possibilità di ampliamento per le zone B2.

Elaborati modificati: -----

----- FINE OSSERVAZIONE N.16 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	17	Data presentazione:	24/11/2020	Prot.	29163
	Proponente:	GUIDI FABIO				
	Titolo:	comproprietario				
	Ubicazione:	Fraz. Donnini – via Remo Sottili				
	Dati catastali:	C.T. fg 14 part 786				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	All. B – UTOE 2 Tav. 4 AT 2
------------------------	-------	-----------------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

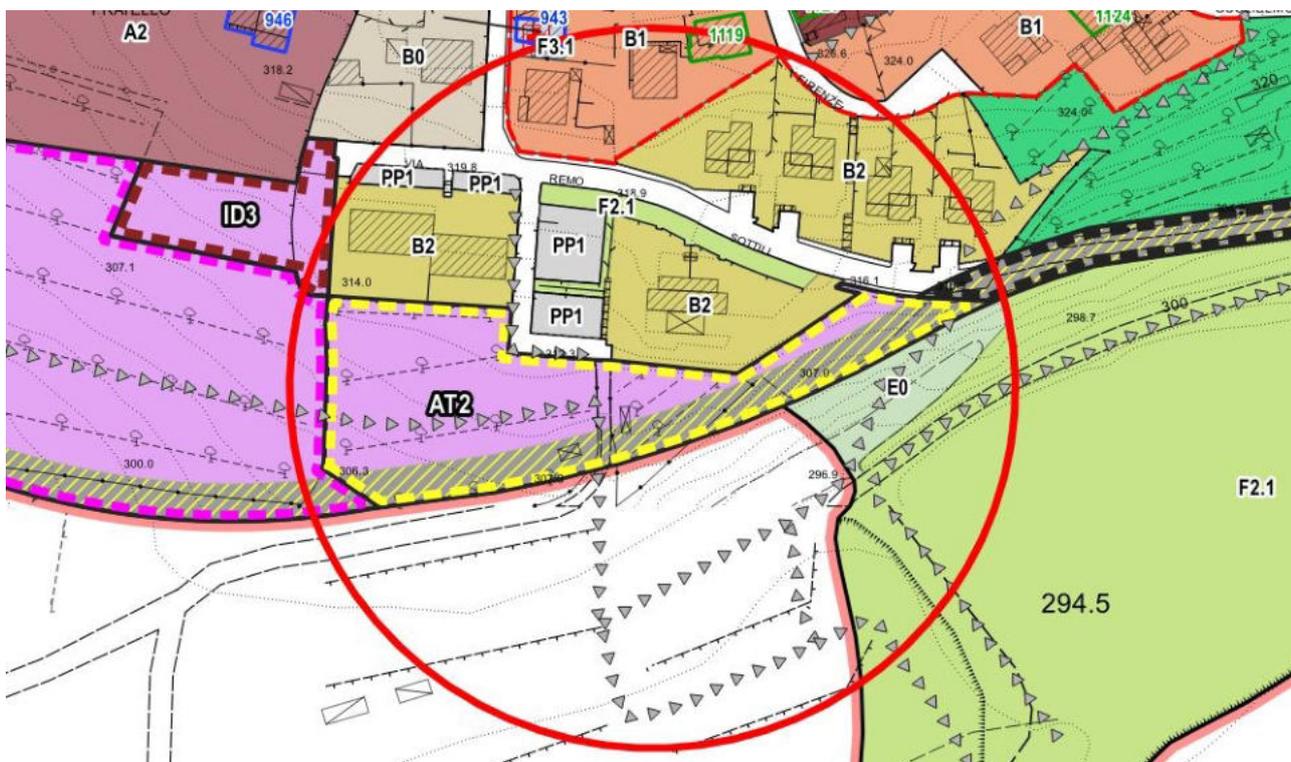
L'osservante chiede che l'area individuata come AT 2 nel P.O. venga invece classificata come zona agricola E mantenendo l'attuale destinazione d'uso prevista nel vigente R.U.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Parzialmente accolta**

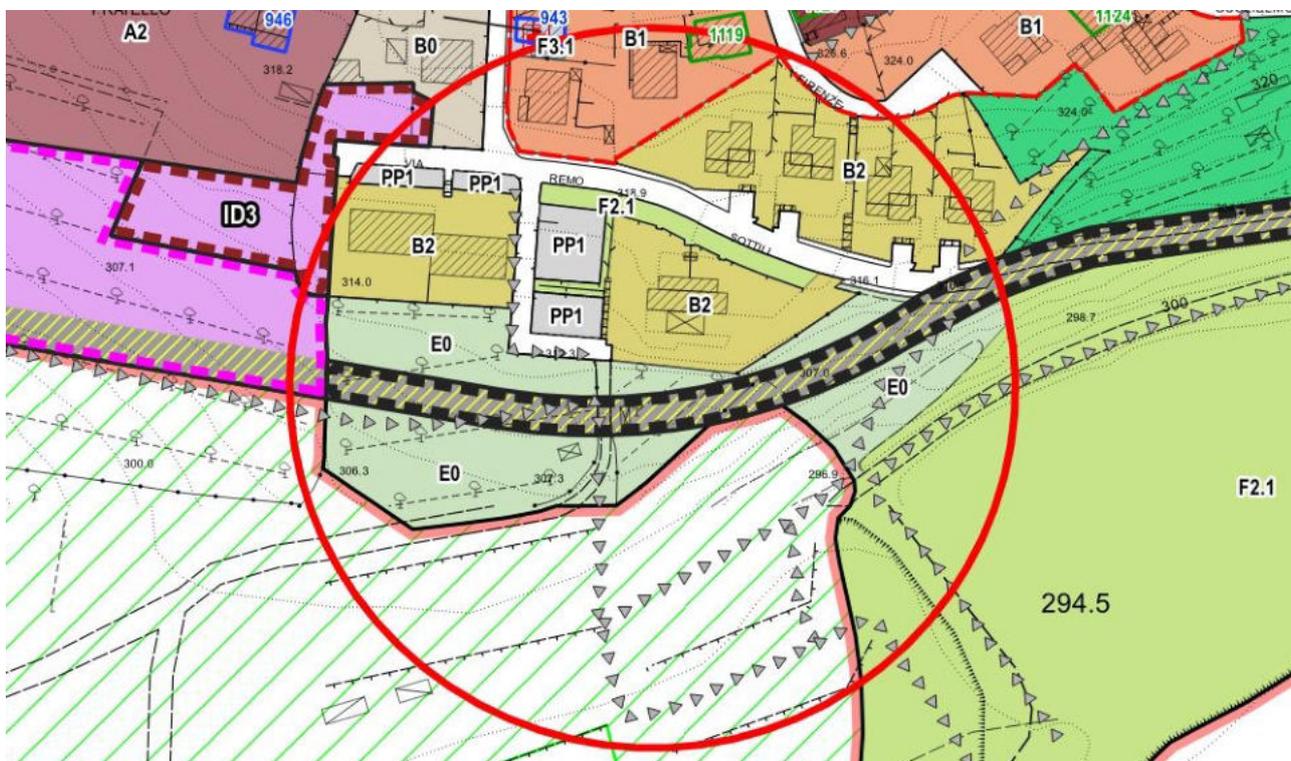
Considerata anche l'osservazione della Regione Toscana n. 142 (prot. 196/2021), si ritiene l'osservazione accoglibile cassando la previsione AT 2, ma valutata l'importanza strategica della previsione di circonvallazione viaria, si ritiene opportuno inserire quest'ultima come previsione di opera pubblica (Scheda Norma OP1) e pertanto sottoposta a vincolo preordinato all'esproprio.

Elaborati modificati: Tav. 4, All. B – Normativa Urbanistica Specifica, All.D – Dimensionamento e verifica standards

Estratto adottato – Oss. 17



Estratto in approvazione – Oss. 17



----- FINE OSSERVAZIONE N.17 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	18	Data presentazione:	25/11/2020	Prot.	29319
	Proponente:	ROTINI ROBERTO				
	Titolo:	comproprietario				
	Ubicazione:	Fraz. Matassino – Via Caduti delle Foibe				
	Dati catastali:	C.T. fg 113 part. 149				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)	X	Osservazione n. 3 prot. 29318 del 25/11/2020			

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 20
------------------------	-------	---------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'osservante evidenzia che l'area è contigua ai fabbricati esistenti di recente costruzione e la sua morfologia, configurazione e giacitura hanno caratteristiche ideali per la nuova edificazione di tipo residenziale.

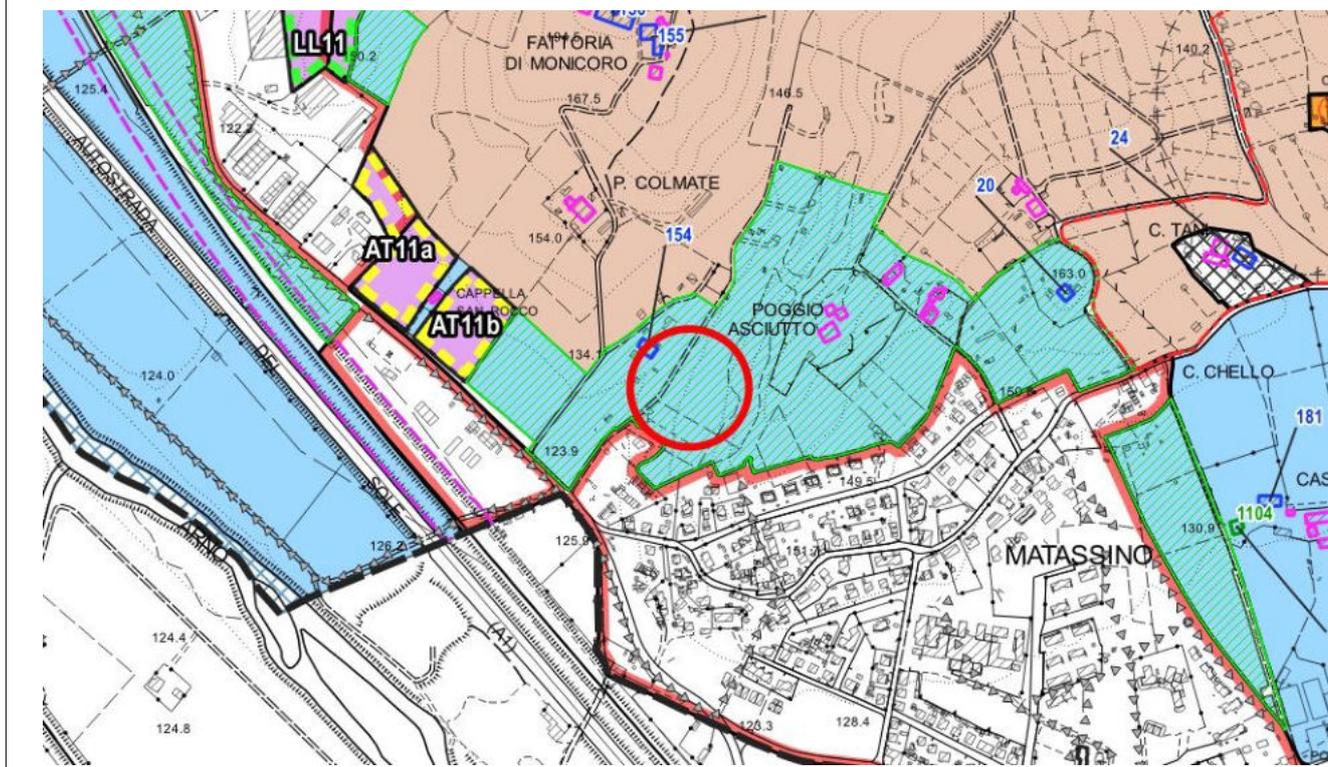
Chiede pertanto che l'area venga classificata con P.U.C. 16 allegando una proposta di specifica scheda norma (S.T. 3500 mq / S.E. 275 mq / IC 20% / HF 6,5 ml / tipologia mono-bi-trifamiliare / Dest. Uso residenziale)

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto l'area indicata è posta al di fuori del Territorio Urbanizzato e non presenta le caratteristiche definite dall'art. 4 della L.R. 65/2014, essendo una porzione di territorio rurale non in continuità con il tessuto insediativo esistente. Pertanto non essendo ricompreso all'interno del Territorio Urbanizzato, sull'area non è ammessa nuova edificazione a destinazione residenziale ai sensi della L.R. 65/2014.

Elaborati modificati: -----

Estratto in approvazione – Oss. 18



----- FINE OSSERVAZIONE N.18 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	18 BIS	Data presentazione:	25/11/2020	Prot.	29399
	Proponente:	AUTORITA' DI BACINO				
	Titolo:					
	Ubicazione:	Intero territorio				
	Dati catastali:					
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)	x	Osservazione al P.S. n. 3BIS prot. 29399 del 25/11/2020			

PIANO OPERATIVO	Zona:	carte geologiche - idrauliche e relative norme
------------------------	-------	--

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'Autorità di Bacino chiede un adeguamento/aggiornamento del quadro conoscitivo

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Trattasi di richiesta di integrazione in relazione al deposito al Genio Civile

Elaborati modificati: -----

----- FINE OSSERVAZIONE N.18 BIS -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	19	Data presentazione:	25/11/2020	Prot.	29406
	Proponente:	BADII GIACOMO				
	Titolo:	Legale rappresentante e tecnico incaricato				
	Ubicazione:	Reggello – via Fornacina				
	Dati catastali:	C.T. fg 71 part 2189				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 11 – P.A.C. 9
------------------------	-------	--------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'osservante richiede una nuova perimetrazione del PAC 9 con l'esclusione del lotto 3 del Comparto C-17-A in quanto sullo stesso lotto è già presente un edificio in avanzato stato di costruzione (PdC n. 50/2017).

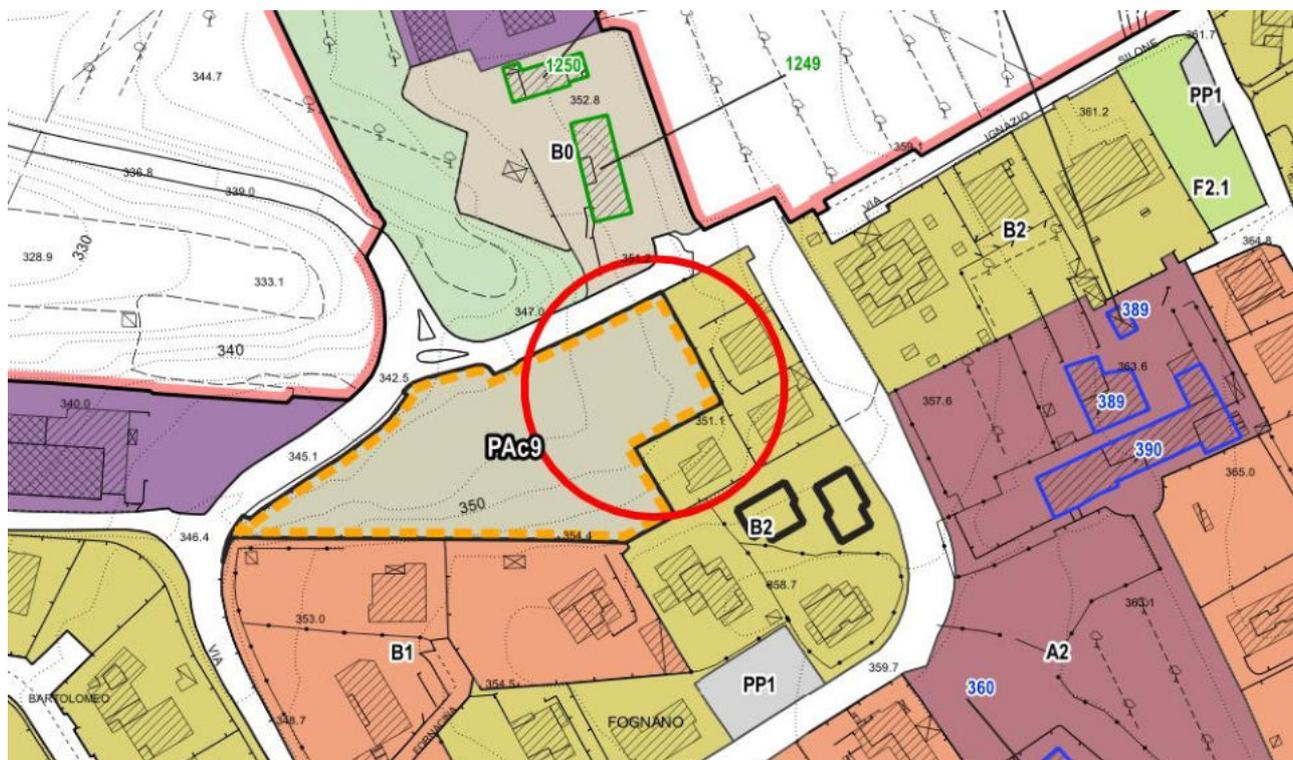
L'osservante chiede pertanto la ripermimetrazione del PAC 9 con l'esclusione dell'intero lotto 3 e la destinazione dello stesso lotto in zona B2.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Accolta**

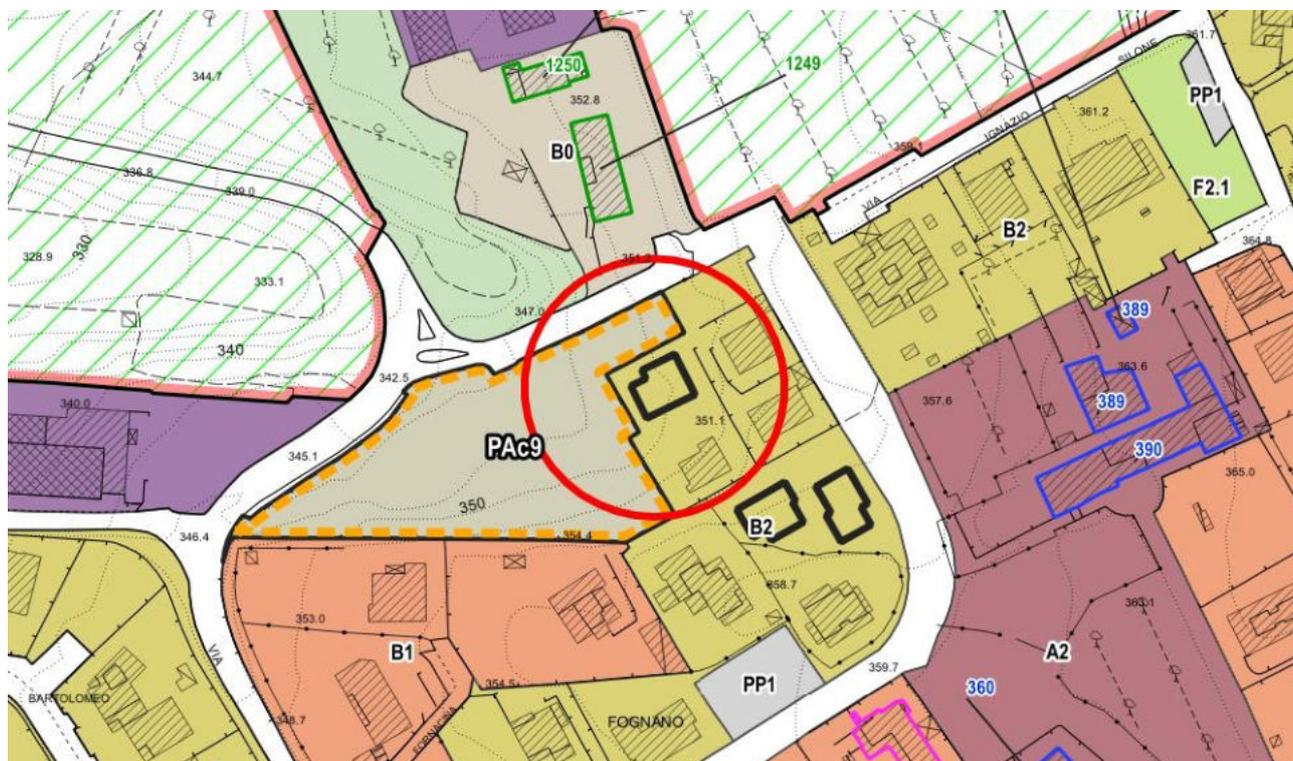
Si ritiene l'osservazione accoglibile in quanto trattasi di aggiornamento cartografico in base allo stato attuale dell'area e all'edificio esistente realizzato. Pertanto si inserisce l'area come zona B2.

Elaborati modificati: Tav. 9

Estratto adottato – Oss. 19



Estratto in approvazione – Oss. 19



----- FINE OSSERVAZIONE N.19 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	20	Data presentazione:	26/11/2020	Prot.	29477
	Proponente:	SOPRINTENDENZA				
	Titolo:					
	Ubicazione:	Intero territorio				
	Dati catastali:					
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)	x	Osservazione al P.S. n. 4 prot. 29477 del 26/11/2020			

PIANO OPERATIVO	Zona:	
------------------------	-------	--

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

- 1)** La Soprintendenza, con riferimento alle aree urbanizzate, prefigura elevato consumo di territorio, procedendo con l'indicazione puntuale delle aree osservate, suddivise per UTOE.. Puntualizza inoltre delle incongruenze contenute nelle schede norma
- 2)** chiede l'inserimento della fonte documentaria da cui è stata creata la tavola della periodizzazione degli insediamenti al 1954

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

- 1)** Il Piano Operativo è stato redatto in conformità con le previsioni, obiettivi e indirizzi del Piano Strutturale vigente, approvato con Del. C.C. n. 25 del 28.03.2018, e conformato al PPIT-PPR ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di PIT-PPR. In particolare tutte le previsioni comportanti nuova edificazione sono poste all'interno del Territorio Urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014 e indicato nel Piano Strutturale, ad eccezione di alcune modifiche apportate con la Variante al P.S. contestuale al P.O. Al netto di ciò, per ogni intervento sono stati effettuati approfondimenti progettuali come richiesto, verificando la coerenza tra le previsioni e il PIT-PPR, riportate nell'allegato B delle NTA, come specificato anche nella Osservazione della Regione Toscana n.142. **Accolta**
- 2)** La periodizzazione dei fabbricati riportata nell'allegato A1 è stata recepita dalla Tavola 1 del Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n. 25 del 28.03.2018. Si riporta pertanto tale riferimento nella legenda della tavola. **Accolta**

Viste le motivazione di cui ai punti precedenti, si ritiene l'osservazione **Accolta**

Elaborati modificati: All. **A1 (Nord-Sud)**, All. **B**.

----- FINE OSSERVAZIONE N.20 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	21	Data presentazione:	26/11/2020	Prot.	29482
	Proponente:	NINNETTI VALERIA				
	Titolo:	Comproprietaria con delega				
	Ubicazione:	Pietrapiana				
	Dati catastali:	C.T. fg 60 part 284/534/2/282/278/279				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 9
------------------------	-------	--------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area oggetto di osservazione è classificata in parte E0 – aree agricole interne al sistema insediativo ed in parte come zona B1 – Tessuto consolidato.

Il R.U. vigente destina l'area parte come area di saturazione B1 e parte come Verde privato.

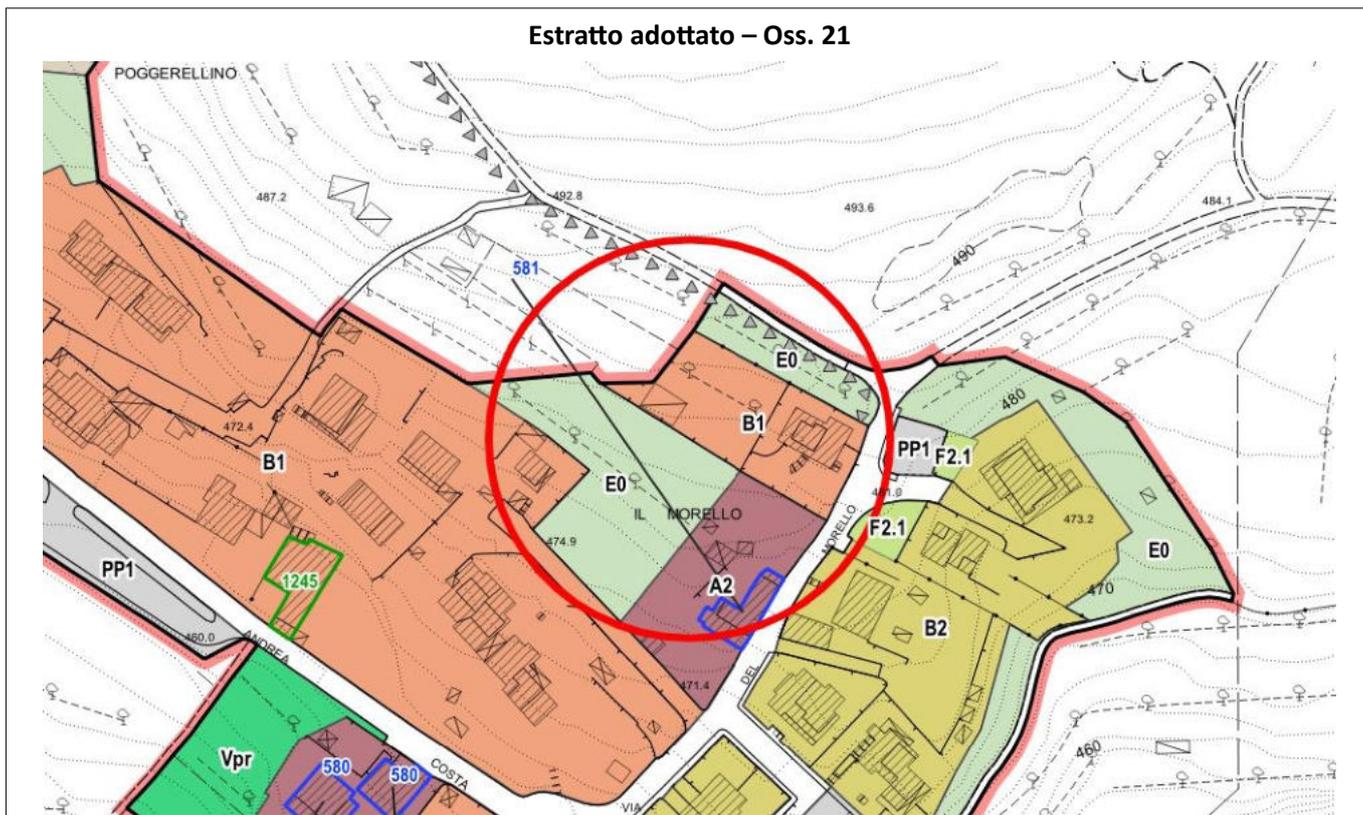
L'osservante chiede che l'intera area assuma la destinazione B0 tessuto di completamento art. 41.2.1, in sostituzione dell'attuale B1 ed E0.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Parzialmente accolta**

Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile, in quanto, valutata anche l'osservazione n. 149 (prot. 237/2021) si ritiene opportuno prevedere un unico intervento PUC di SE massima pari a 460 mq, finalizzato alla realizzazione di un parcheggio pubblico utile alla zona in cui si inserisce il nuovo intervento.

Elaborati modificati: Tav. 9, All. B – Normativa Urbanistica Specifica, All.D – Dimensionamento e verifica standards

Estratto adottato – Oss. 21



Estratto in approvazione – Oss. 21



----- FINE OSSERVAZIONE N.21 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	22	Data presentazione:	26/11/2020	Prot.	29504
	Proponente:	VALENTE DON FRANCESCO				
	Titolo:	Leg. Rapp. OPERA SALESIANA SAN FRANCESCO DI SALES				
	Ubicazione:	Casa Grati				
	Dati catastali:	C.T. fg 108 part. 91/92/93/95/96/141/142/273/274 C.f. fg 108 part. 93 sub 3/501 e part 274				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)	X	Osservazione n. __BIS prot. 29504 del 26/11/2020			

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav 1 sud – Art. 38.3.3 (centro Don Bosco)
------------------------	-------	--

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

Il P.O. prevede per l'area la destinazione in zona F8.3 art. 38.3.3 delle N.T.A.

Tale riconoscimento rende impossibile la realizzazione, da parte della proprietà, delle finalità previste dalla stessa norma.

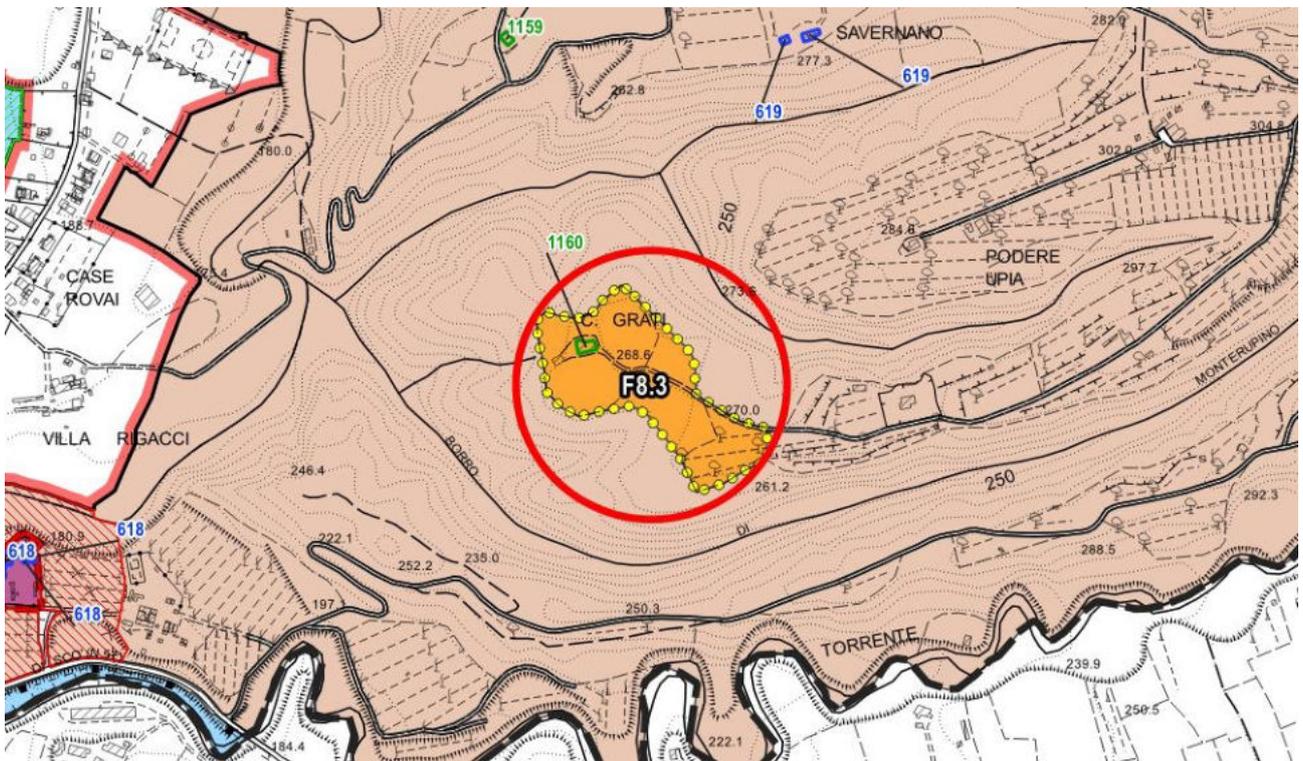
L'osservante chiede pertanto che l'intera proprietà venga inserita nella circostante zona E4 – sottosistema Agricola produttiva collinare in modo da rendere possibile una futura e diversa utilizzazione, compatibilmente con quanto previsto per la zona E4.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Accolta**

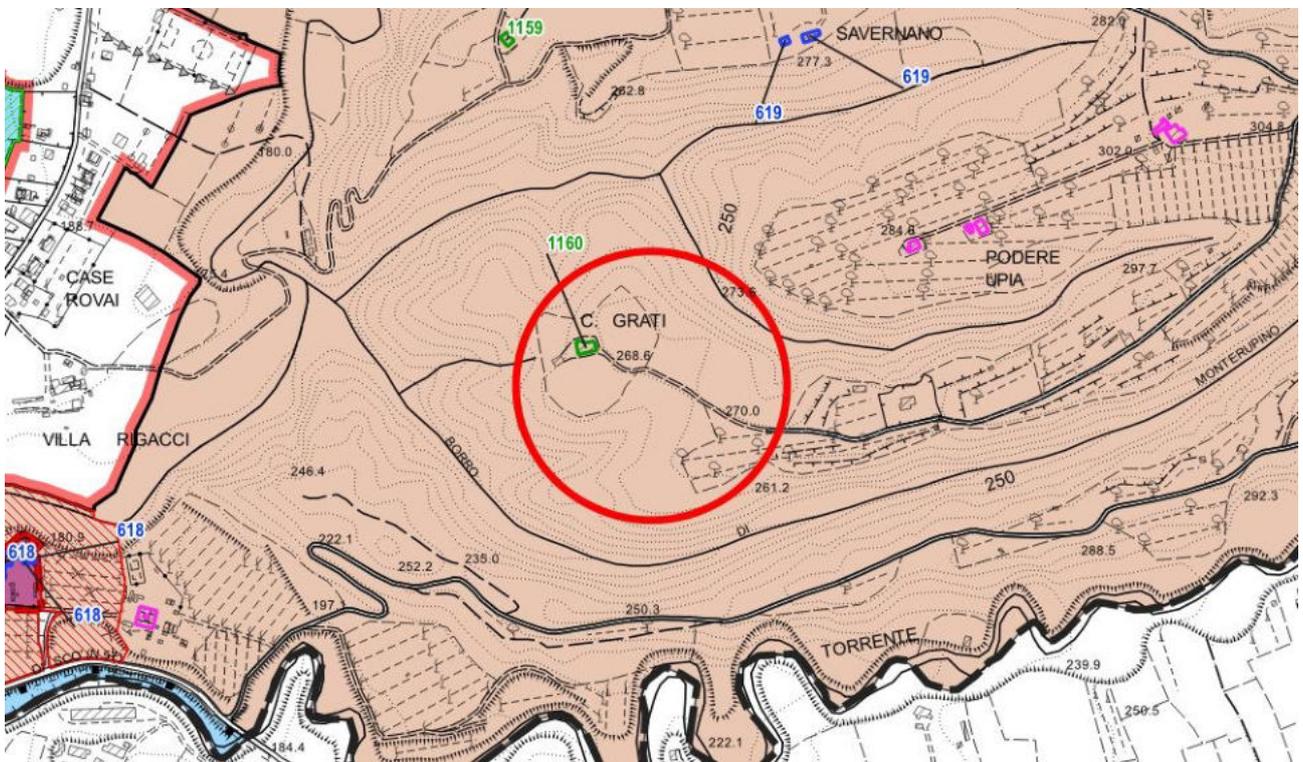
Si ritiene l'osservazione accoglibile valutate le motivazioni dell'osservante e la consistenza degli immobili in oggetto, considerato inoltre il fatto che la struttura non sia più adoperata per i servizi territoriali precedentemente indicati in fase di adozione del PO. Pertanto si riclassifica l'area da F8.3 a E4.

Elaborati modificati: Tav. 1 sud, Norme Tecniche di Attuazione

Estratto adottato – Oss. 22



Estratto in approvazione – Oss. 22



----- FINE OSSERVAZIONE N.22 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	23	Data presentazione:	26/11/2020	Prot.	29517
	Proponente:	PENZO RENZO				
	Titolo:	Comproprietario				
	Ubicazione:	Montanino – Ponte all'Olivo				
	Dati catastali:	C.T. fg 93 part 551/546/549/538/485/533/344				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 14 – ID 15
------------------------	-------	-----------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'ID 15 previsto nel P.O. è finalizzato al completamento dell'area produttiva. L'area di che trattasi risulta già urbanizzata ed al suo interno è già prevista una zona a verde pubblico di proprietà dell'amministrazione comunale.

L'osservante evidenzia come le attuali condizioni socio-economiche rendano impossibile la costruzione e vendita di immobili a destinazione produttiva.

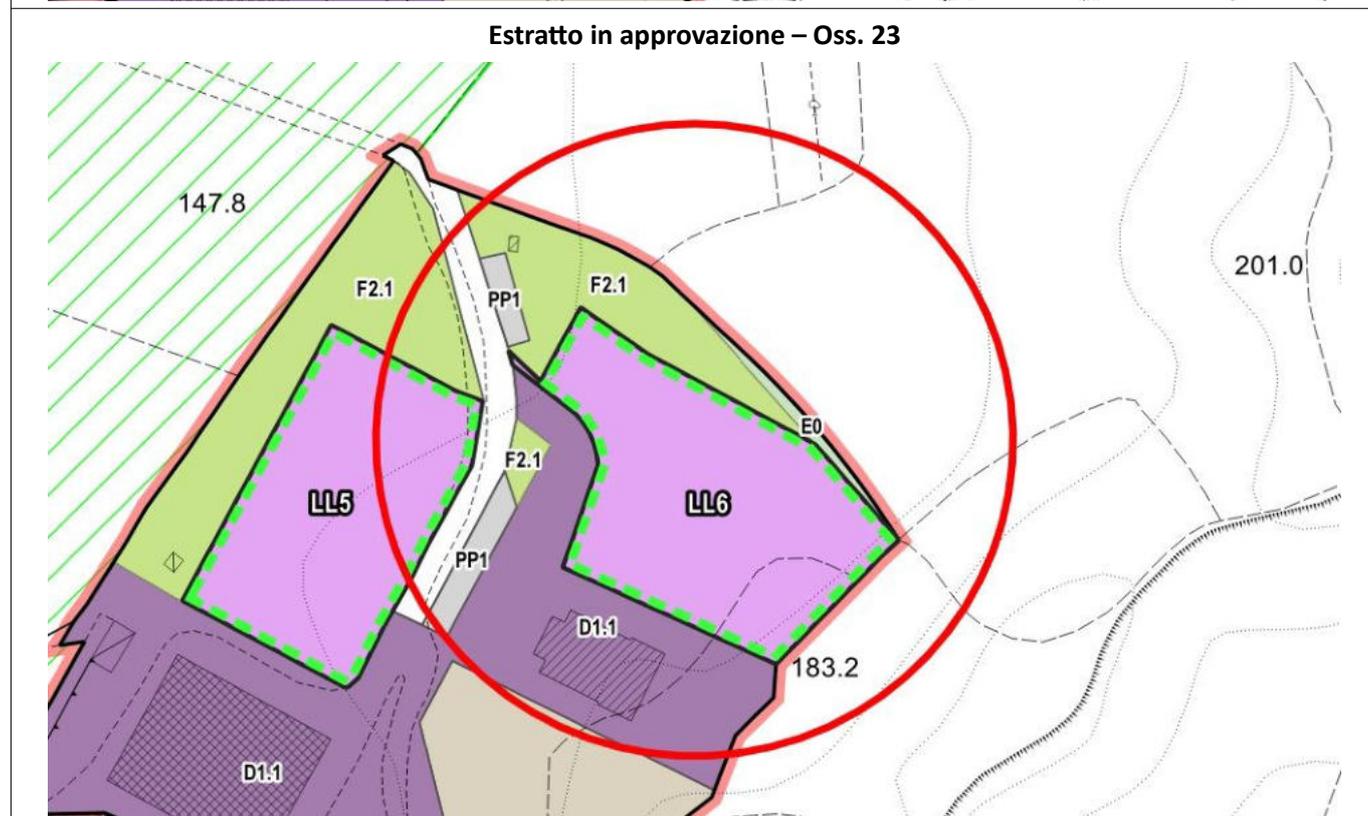
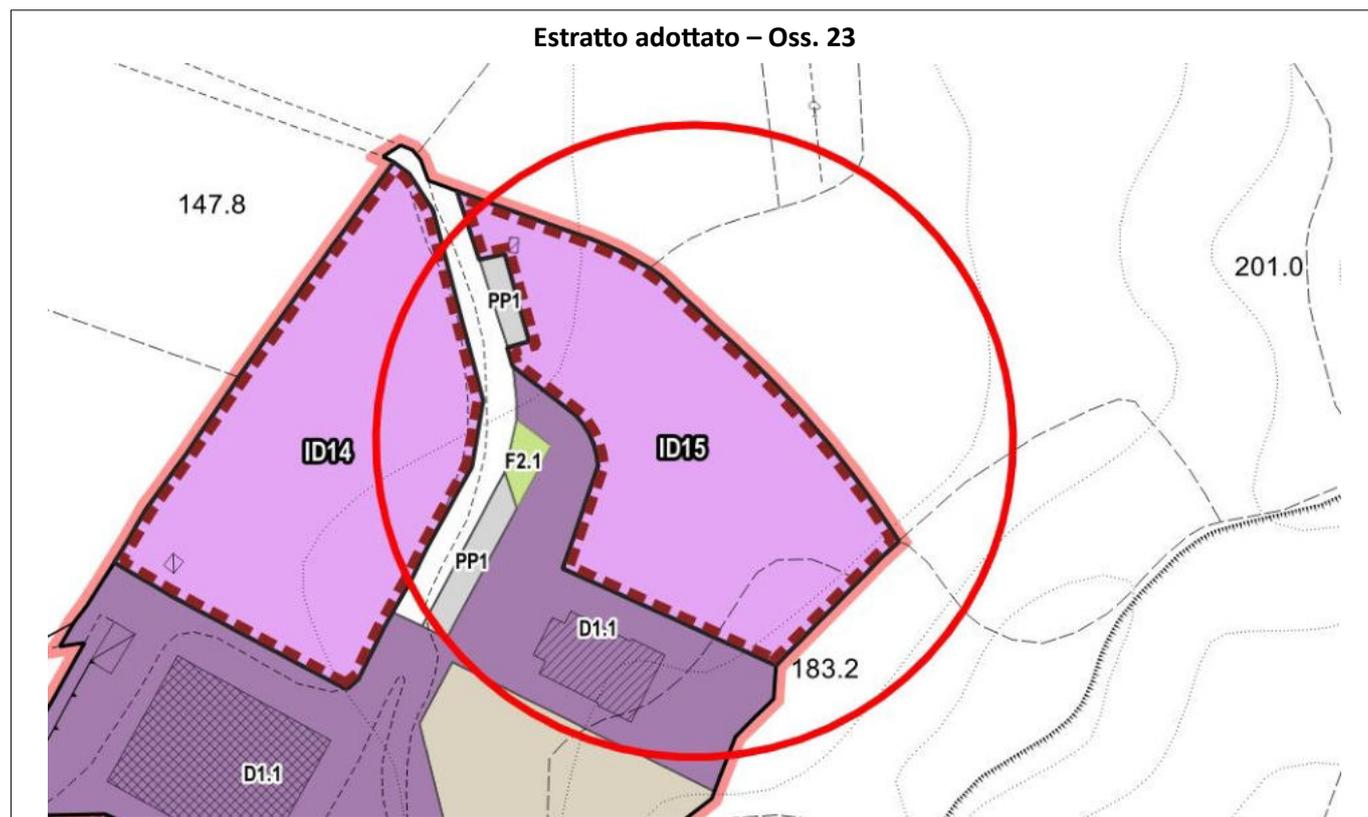
Chiede pertanto:

-) che all'interno della perimetrazione dell'ID 15 venga correttamente inserita l'area a verde pubblico F2.1
-) che sia modificata la destinazione dell'area da produttiva-artigianale a residenziale con la perimetrazione effettiva della proprietà dell'osservante (S.T. circa mq 4738,00 esclusa l'area a verde pubblico)
-) che sia attribuita una potenzialità edificatoria con i seguenti parametri S.E. mq 1420,00/ IC 30%/ HF ml 7,00/ Tipologia edilizia mono-bifamiliare / Destinazione d'uso residenziale

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Parzialmente accolta**

Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile in quanto si concorda nell'individuare l'area a verde pubblico esistente F2.1 e deperimetrarla dall'intervento ID15. Non si ritiene invece opportuno modificare la destinazione d'uso della previsione ID15 da produttivo a residenziale, in quanto tale previsione, assieme alla previsione ID 14, sono finalizzate al completamento dell'area produttiva di Montanino come da strategia dei precedenti strumenti urbanistici, per la quale sono già state realizzate le opportune infrastrutture commisurate a tali interventi.

Elaborati modificati: Tav. 14, All. **B** – Normativa Urbanistica Specifica, All.**D** – Dimensionamento e verifica standards



----- FINE OSSERVAZIONE N.23 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	24	Data presentazione:	27/11/2020	Prot.	29653
	Proponente:	RICCI PIER LUIGI				
	Titolo:	Proponente				
	Ubicazione:	Intero territorio comunale				
	Dati catastali:					
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Art. 41.1.2
------------------------	-------	-------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'art. 41.1.2 – sottozona A2 non consente ampliamenti volumetrici per gli edifici classificati E.Va ed E.E.V.
L'osservante chiede pertanto la modifica della norma prevedendo la possibilità anche per gli edifici E.Va ed E.E.V. di procedere agli ampliamenti volumetrici come disposto dalle N.T.A.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto in contrasto con i principi del P.O. che vertono nella tutela del Patrimonio Edilizio Esistente storico e/o di valore presente nel territorio comunale di Reggello. Infatti le Zone A2 identificano "ville, complessi edilizi e fabbricati di valore storico testimoniale" per i quali sono necessari opportuni accorgimenti per la loro tutela, soprattutto nella fattispecie di edifici di valore (E.Va) o edifici con elementi di valore (E.E.V.). Il P.O. pertanto non ammette ampliamenti per queste categorie di edifici poiché tali interventi potrebbero snaturare gli immobili, contrastando con le tutele perseguite sopracitate.

Elaborati modificati: -----

----- **FINE OSSERVAZIONE N.24** -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	25	Data presentazione:	27/11/2020	Prot.	29657
	Proponente:	AGAJ VIOLETA				
	Titolo:	proprietaria				
	Ubicazione:	Matassino – Via G. Amendola				
	Dati catastali:	C.T. fg 113 part 1709 -1653				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 20 – Art. 41.2
------------------------	-------	---------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

Le particelle catastali osservate sono classificate nel vigente R.U. in sottozona B1 (part. 1709 porzione e 1653) e Verde Privato per la restante parte della part. 1709. Con l'approvazione del P.S. l'area è stata classificata a *pericolosità idraulica molto elevata (I4)*.

La proprietà evidenzia come l'intervento eseguito sul Torrente Resco per la riduzione del rischio idraulico, non sia stato tenuto in debito conto, ai fini della stesura del P.D del Comune di Reggello.

Lo studio idraulico eseguito a cura della proprietà, che accompagna il progetto di nuova edificazione dell'area, evidenzia una riduzione del rischio per tale area che l'osservante riassume così:

"..lo studio attesta che conseguentemente alle opere idrauliche realizzate non risultano allagamenti per tempi di ritorno 30 anni (allagamenti frequenti) e che per tempi di ritorno a 200 anni (allagamenti poco frequenti) la quota del battente idraulico si riduce di circa 70/80 cm rispetto a quella risultante dagli studi appartenenti al Piano Strutturale."

L'osservante evidenzia pertanto che la previsione di P.O. per l'area edificabile costituisce grave limitazione e danno per l'impedimento di realizzare la propria abitazione.

L'osservante propone che riguardo alla sua proprietà (porzione 1709 nella parte coincidente con la sottozona B1 del R.U.) sia classificata in uno dei seguenti modi:

- *B1 tessuto consolidato* con possibilità di edificare in corrispondenza di aree che al momento dell'adozione del P.O. risultino libere da edificazione, non costituiscano pertinenza di edifici esistenti ed abbiano una S.T. non inferiore a mq 500, H max 7,00 ml ed IF = 0,45
- *B0 tessuto di completamento* con possibilità di edificare in corrispondenza di aree che al momento dell'adozione del P.O. risultino libere da edificazione, non costituiscano pertinenza di edifici esistenti ed abbiano una S.T. non inferiore a mq 500
- *B0 tessuto di completamento* con l'introduzione di specifica eccezione alle previsioni di P.O. tali da consentire l'intervento edilizio

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile alla luce della nota riportata di seguito, redatta dal Geologo incaricato per gli studi correlati al Piano Operativo.

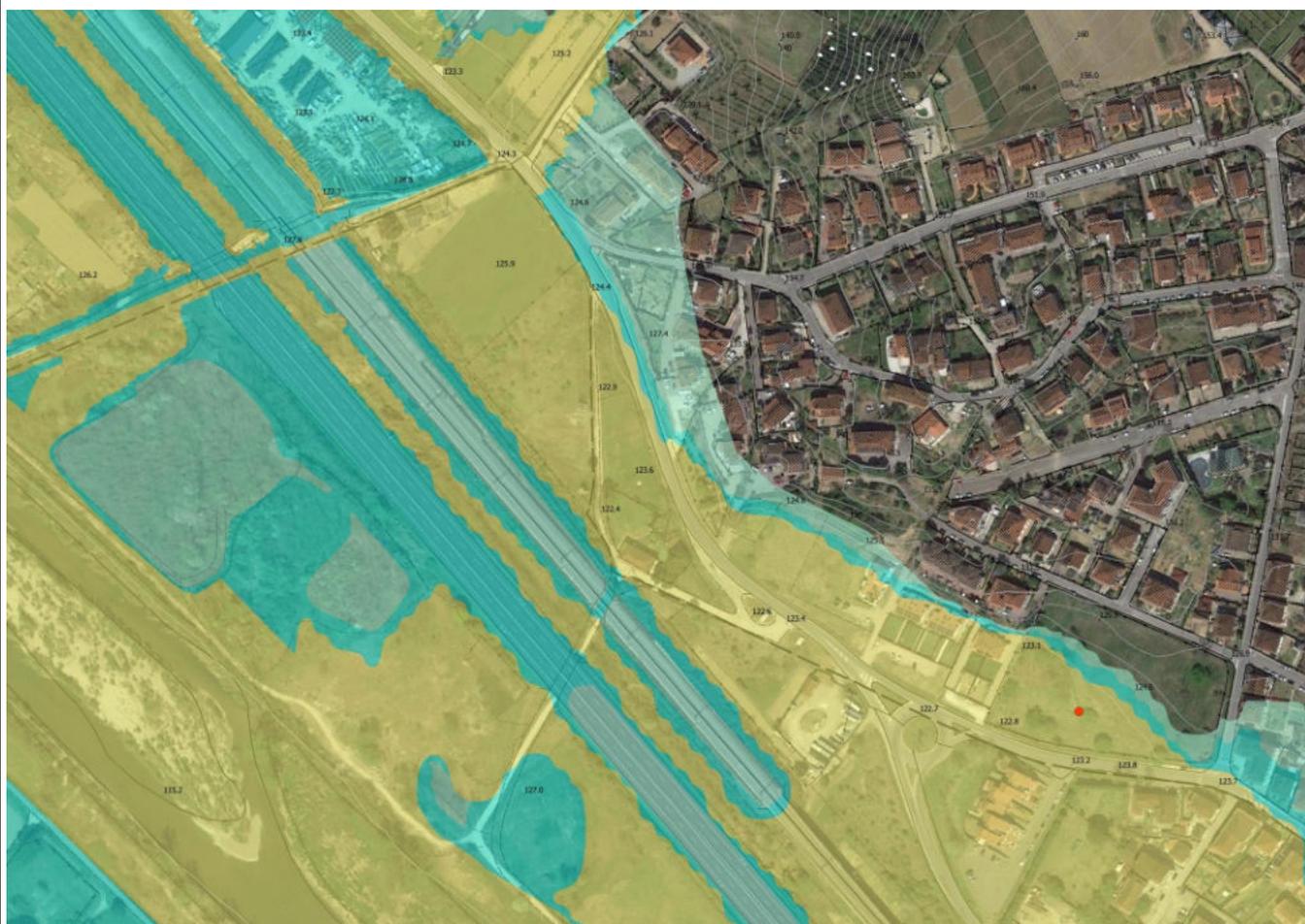
Lo studio idraulico a supporto del PS non considerava le opere idrauliche in destra realizzate sul torrente Resco nell'ambito dei lavori per la realizzazione della cassa di espansione di Pizziconi in quanto a tale data i lavori non erano ancora stati ultimati e collaudati.

Nello studio a supporto del Piano Operativo le opere realizzate con la cassa di espansione di Pizziconi sono invece state inserite nel modello idraulico.

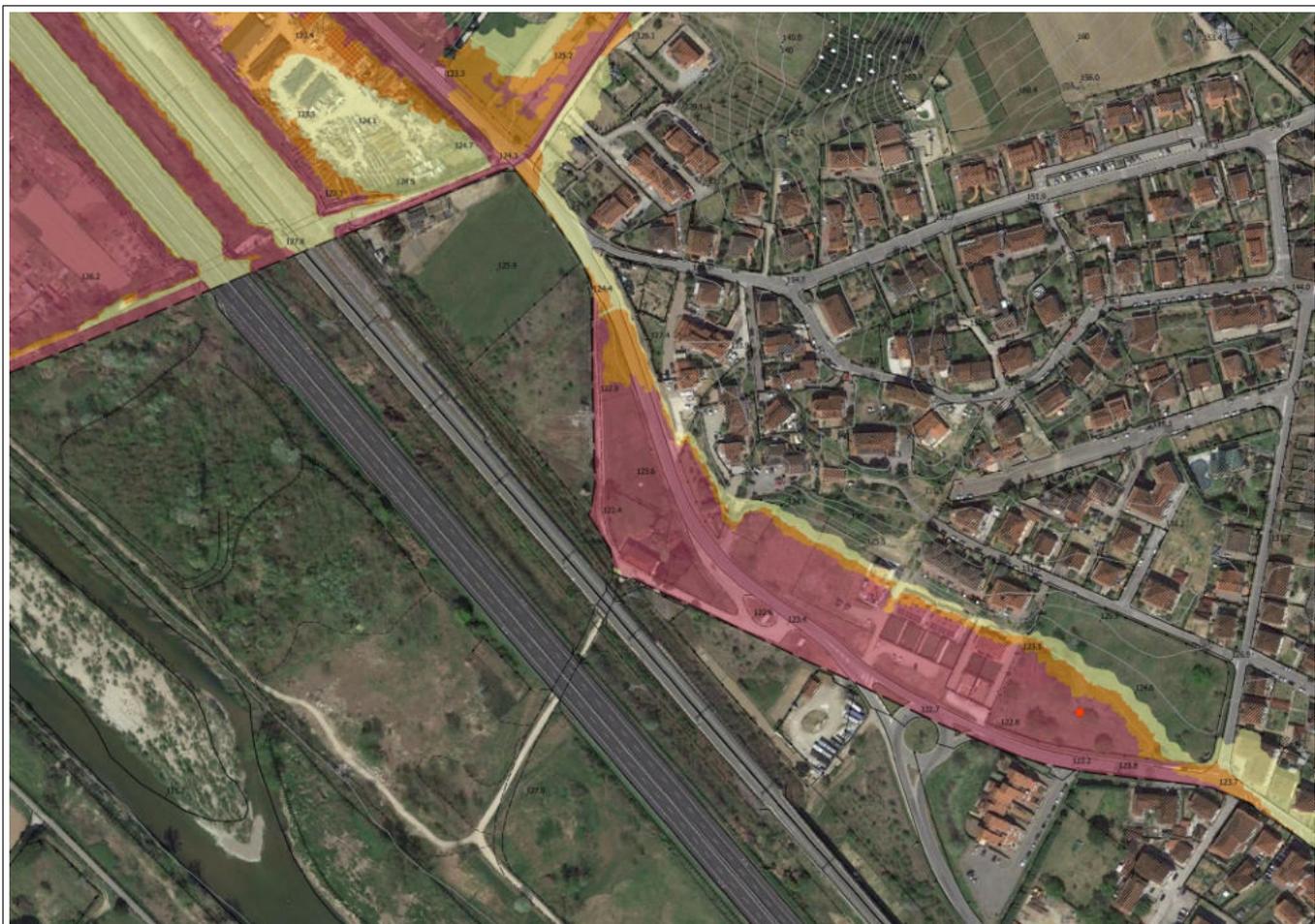
In ragione della realizzazione dei suddetti interventi la pericolosità idraulica e la magnitudo risulta quella riportata nelle figure seguenti.

L'area risulta inondabile per Tr 30 anni e per Tr 200 anni in ragione delle acque provenienti dal fiume Arno per rigurgito del fosso della Colmante e dal fiume Resco nel tratto a monte degli interventi di messa in sicurezza realizzati con la cassa di Pizziconi.

Battente Tr030 1,10 m - Battente Tr200 2,50 m.



Pericolosità idraulica



Magnitudo idraulica

Ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 41/2018 sono ammessi interventi di nuova costruzione realizzando opere di tipo a) (opere idrauliche) o b) (opere idrauliche e sopraelevazione) di cui all'art 8 comma 1 della L.R. 41/2018.

Elaborati modificati: -----

----- **FINE OSSERVAZIONE N.25** -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	26	Data presentazione:	30/11/2020	Prot.	29781
	Proponente:	INZITARI PASQUALE				
	Titolo:	Legale Rapp. REX ENERGY srl				
	Ubicazione:	Montanino – Via Turati Ponte all'Olivo				
	Dati catastali:	C.T. fg 92 part. 207				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)	x	Osservazione n. 5 prot 29782 del 30.11.2020			
PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 14				

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'osservante evidenzia come l'area sia utilizzata come deposito e magazzino di serbatoi e prodotti funzionali all'attività di vendita di GPL.

L'osservante chiede di individuare l'area come area di intervento produttivo ID con destinazione d'uso produttivo-commerciale

MOTIVAZIONE OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

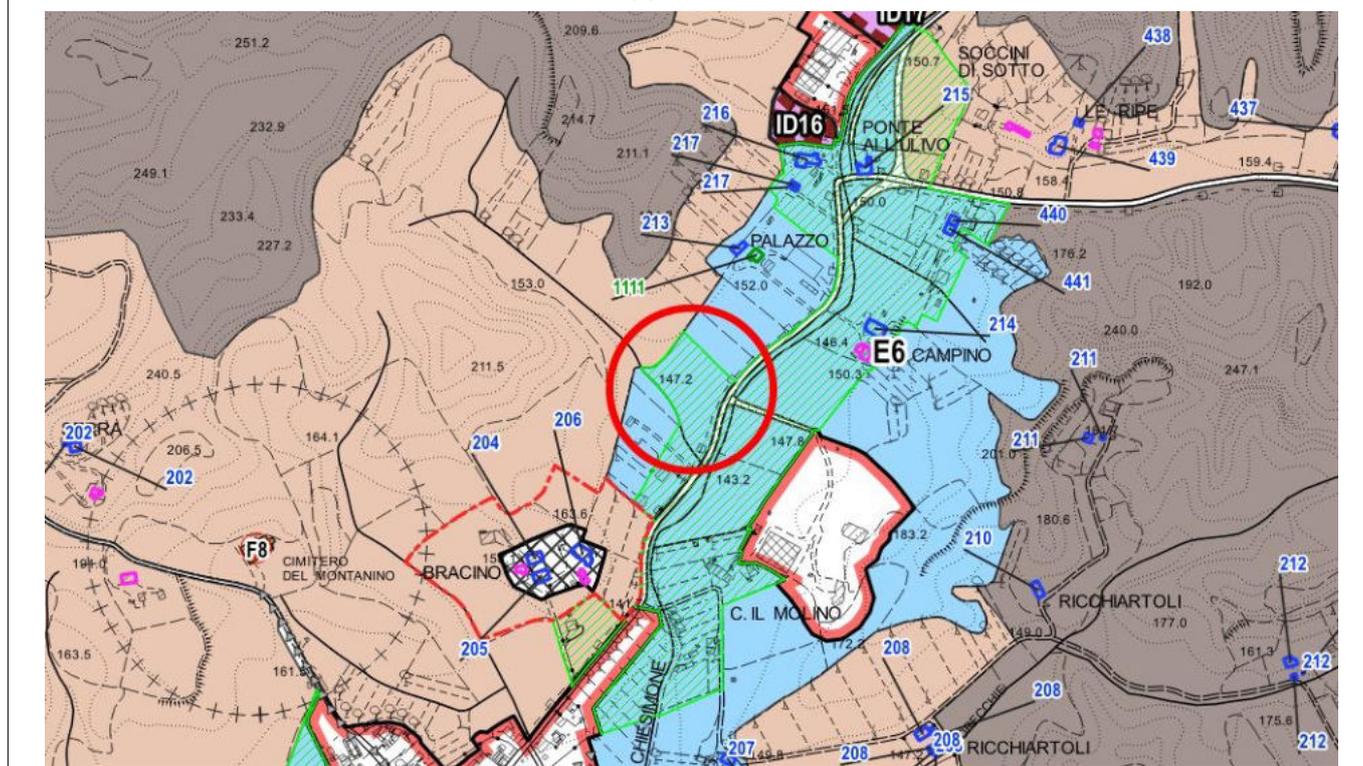
Essendo l'area oggetto dell'Osservazione posta al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato così come individuato negli elaborati di piano, la previsione di nuova area produttiva è oggetto di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta - [Del. CC n.13/2021]**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto in contrasto con gli obiettivi del P.O. i quali indirizzano lo sviluppo produttivo comunale nella zona a valle lungo la S.R. 69, individuando per le fasce pedecollinari solamente il completamento delle aree produttive esistenti poste all'interno del Territorio Urbanizzato o l'ampliamento di attività esistenti. L'area inoltre è inserita in un contesto paesaggistico di pregio vista la presenza delle *balze*, oltre a presentare problematiche idrauliche che inficerebbero l'attuazione dell'intervento.

Elaborati modificati: -----

Estratto in approvazione – Oss. 26



----- FINE OSSERVAZIONE N.26 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	27	Data presentazione:	30/11/2020	Prot.	29799
	Proponente:	BADII GIACOMO				
	Titolo:	Tecnico incaricato				
	Ubicazione:					
	Dati catastali:					
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Art. 41.2.4 – tessuto consolidato pianificato B2
------------------------	-------	--

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'osservante chiede l'inserimento all'art. 41.2.4 de seguente paragrafo:

DESTINAZIONI D'USO

1. omissis
2. *Nel quadro delle destinazioni d'uso previste dai piani attuativi, decadono eventuali prescrizioni di ordine quantitativo riferite alle singole destinazioni d'uso ammesse.*

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Parzialmente accolta**

La presente osservazione deve essere valutata assieme all'osservazione n.158 (Osservazione Ufficio Urbanistica), si ritiene infatti che eventuali diverse destinazione d'uso diverse rispetto a quelle originarie previste dal Piano Attuativo possano essere valutate esclusivamente con apposita deliberazione della Giunta Comunale

Elaborati modificati: Norme Tecniche di Attuazione

----- **FINE OSSERVAZIONE N.27** -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	28	Data presentazione:	30/11/2020	Prot.	29803
	Proponente:	ARNETOLI FABRIZIO e CALCINAI MARIA ROSA				
	Titolo:	proprietari				
	Ubicazione:	Montanino – Ponte all'Olivo				
	Dati catastali:	C.T. fg 93 part. 367 – 337 – 338 – 472			C.F. fg 93 part 472	
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 14 – Schede norma ID 14 N.T.A – D1.1 tessuto a destinazione produttiva artigianale art. 41.3.1 N.T.A – B0 tessuto di completamento Art. 41.2.1
------------------------	-------	---

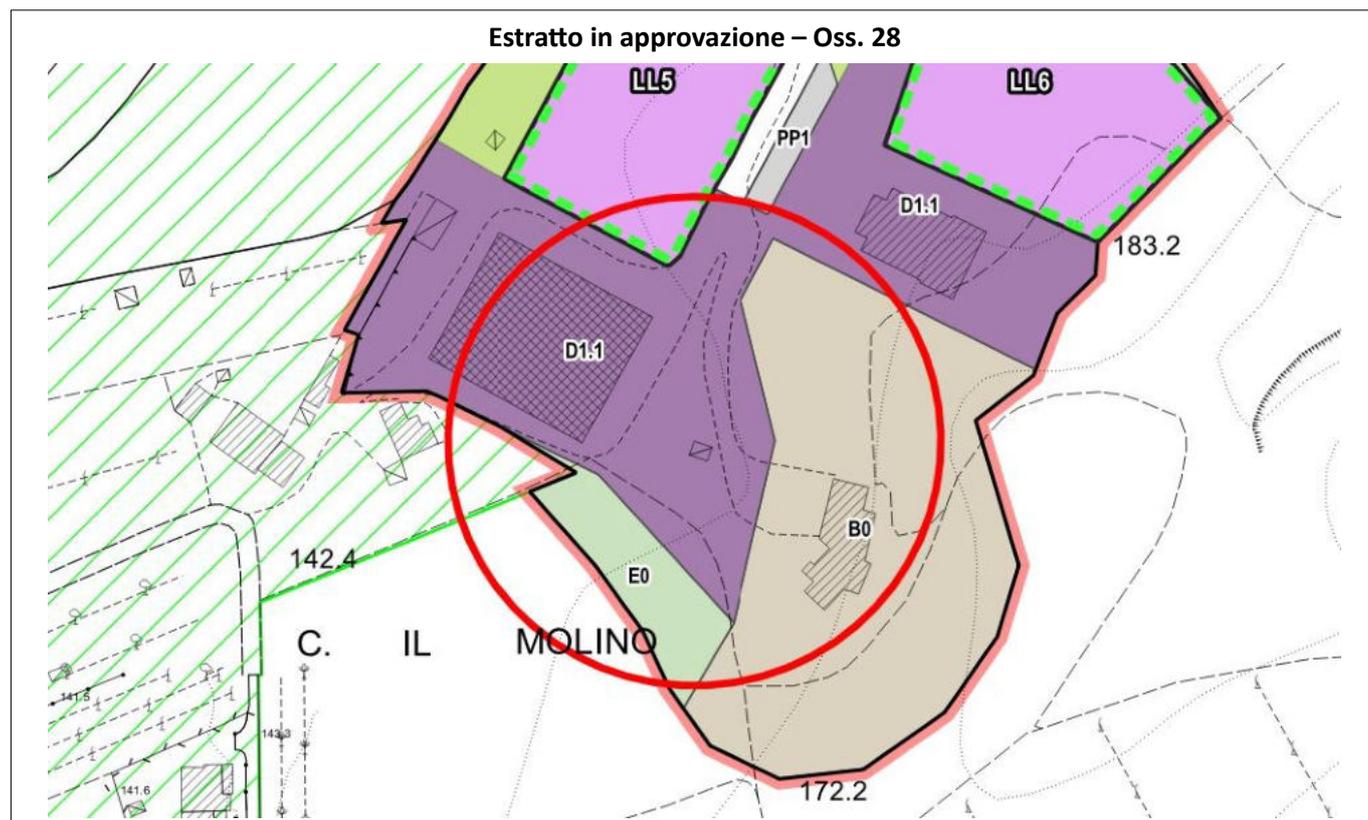
SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'osservante chiede di scorporare dalla destinazione D1.1 le particelle catastali osservate e di conseguenza prevedere su di esse la destinazione B0

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto l'area D1.1 è compatibile con la conformazione dell'assetto produttivo preesistente in linea con la vocazione dell'area.

Elaborati modificati: -----



----- FINE OSSERVAZIONE N.28 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	29	Data presentazione:	30/11/2020	Prot.	29804
	Proponente:	ARNETOLI FABRIZIO				
	Titolo:	Proprietario Soc. ARNETOLI MOTOR srl				
	Ubicazione:	Montanino – Ponte all'Olivo				
	Dati catastali:	C.T. fg 93 part. 380				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 14 – Schede Norma ID 14 – Art. 42.1.1
------------------------	-------	--

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

La scheda norma osservata ID 14 si riferisce alla possibilità di completamento dell'area produttiva.

L'area è già urbanizzata e presenta al suo interno una zona destinata a “verde pubblico” già di proprietà dell'amministrazione comunale.

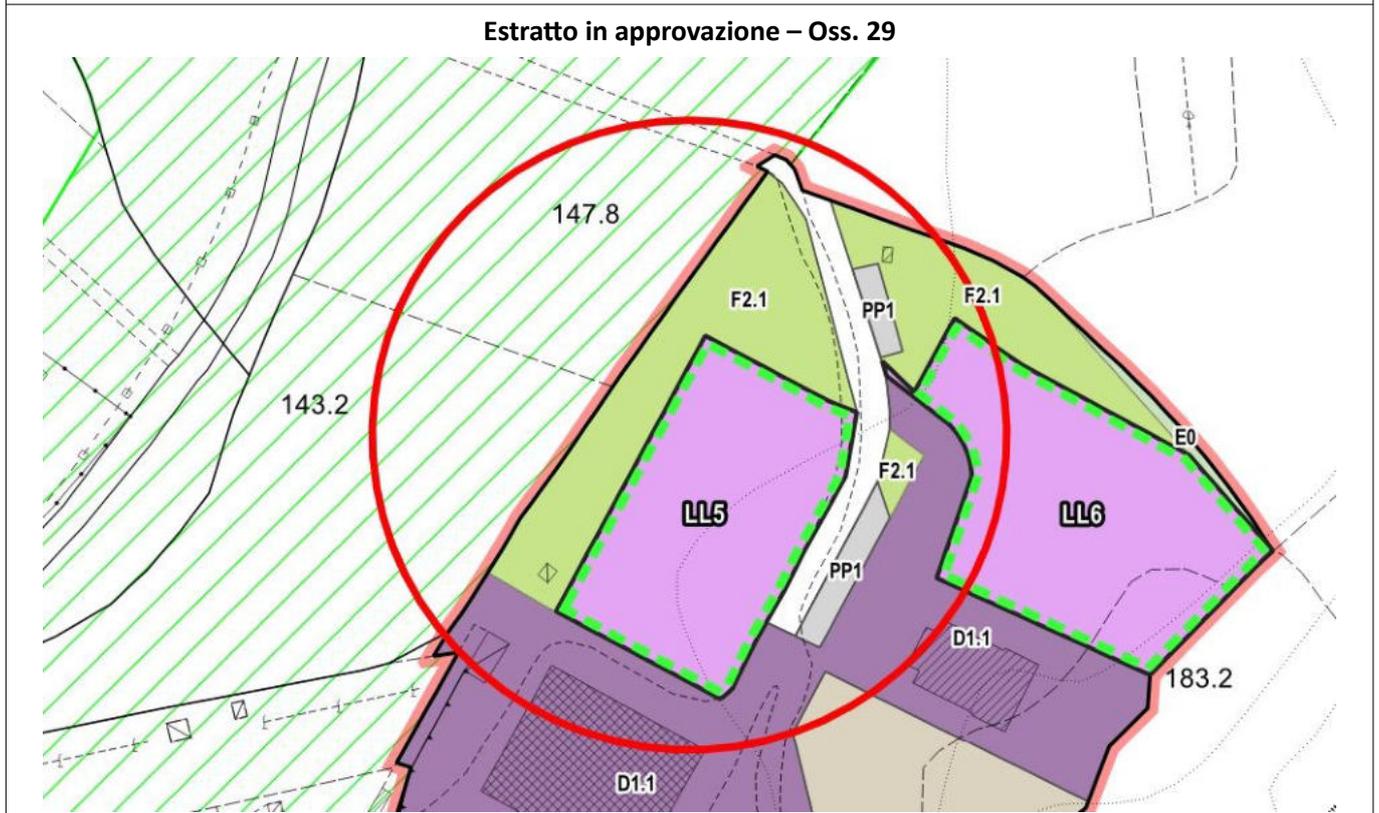
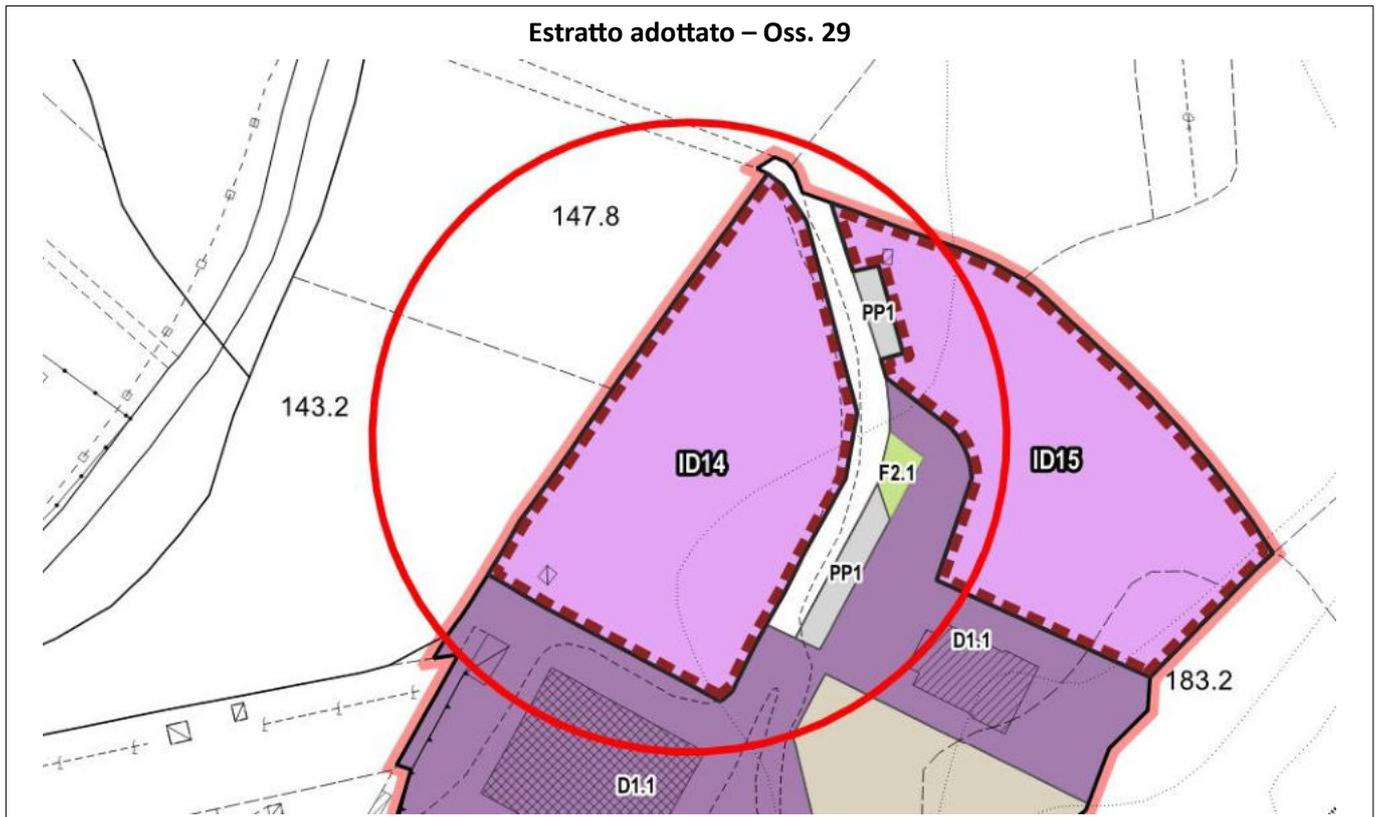
Osserva quanto segue:

- L'estratto grafico dell'ID 14 non riporta l'area a verde pubblico (sup. circa mq 1.350) che qualora concorra in quota parte a formare l'intera S.T. della scheda (mq 7.039) pregiudicherebbe la realizzazione del nuovo edificio industriale-artigianale. Chiede pertanto che sia indicata nella scheda norma l'area adibita a verde pubblico;
- che sia mantenuta la S.E. della scheda norma quantificata in mq 2.100
- che sia trasferita la quota parte della potenzialità edificatoria derivante dallo scorporo del verde pubblico, sulla restante S.T dell'area (part. 380) per complessivi mq 4.080
- per migliorare la fruizione dei nuovi spazi, si chiede di variare il valore HF da mt 8.00 a mt. 10.00

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Parzialmente accolta**

Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile in quanto si concorda nell'individuare l'area a verde pubblico esistente F2.1 e deperimetrarla dall'intervento ID14, mantenendo la potenzialità edificatoria dell'intervento. Non si ritiene invece opportuno modificare l'altezza massima consentita alla luce del contesto paesaggistico nel quale si inserisce l'intervento, poiché una altezza maggiore, vista anche la posizione rialzata del comparto, comporterebbe una criticità visiva rispetto alle balze situate a nord est. Pertanto si ritiene opportuno mantenere il valore HF a 8.00 ml.

Elaborati modificati: Tav. 14, All. **B** – Normativa Urbanistica Specifica, All.**D** – Dimensionamento e verifica standards



----- FINE OSSERVAZIONE N.29 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	30	Data presentazione:	30/11/2020	Prot.	29808
	Proponente:	BADII GIACOMO				
	Titolo:	Leg. Rapp. BADII COSTRUZIONI e tecnico incaricato				
	Ubicazione:	Matassino – Via Byron Powel / via della Libertà				
	Dati catastali:	C.T. fg 113 part 1425 - 1427				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 20 – UTOE 3 – AT.R 12
------------------------	-------	----------------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

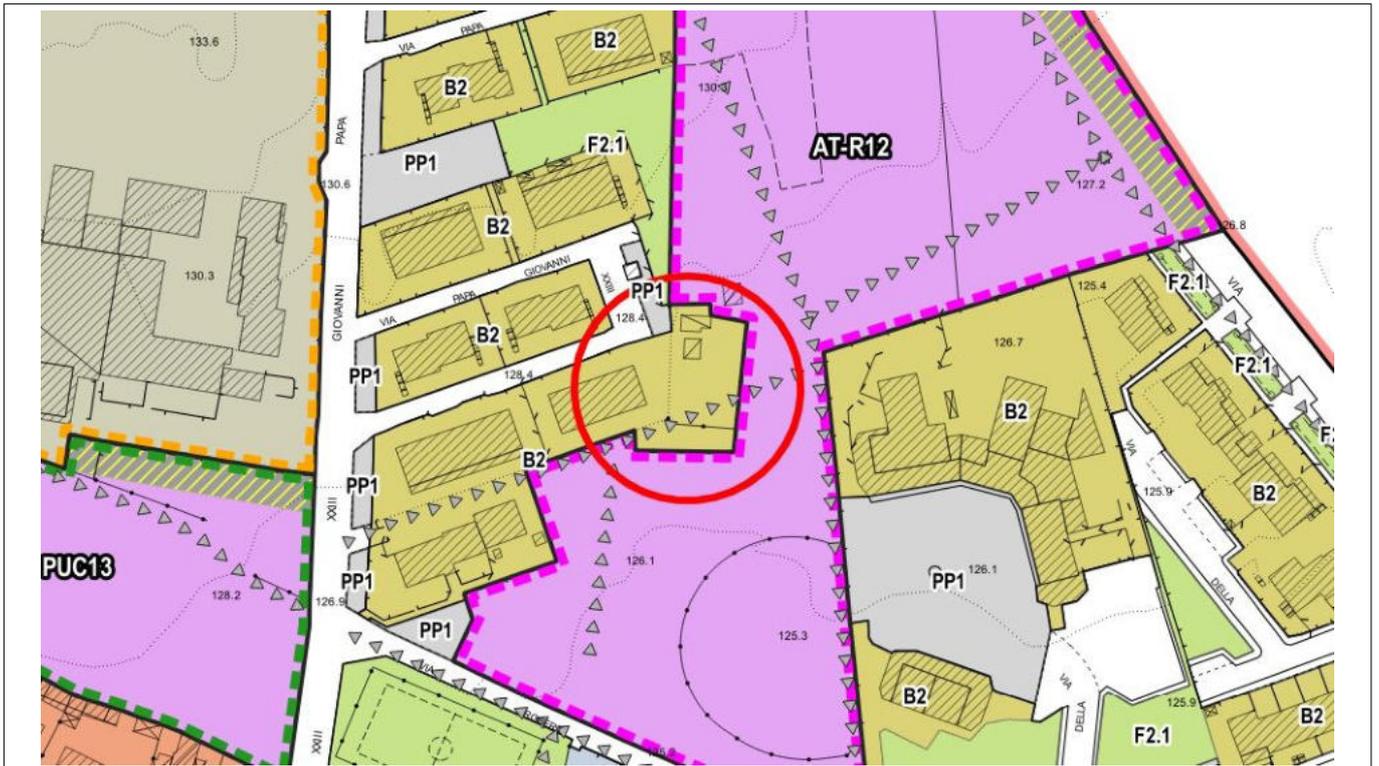
L'osservante chiede che le particelle catastali 1425 e 1427 classificate B2, debbano essere ricomprese nell'area AT.R 12 in quanto ne rappresentano la naturale continuità.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Accolta**

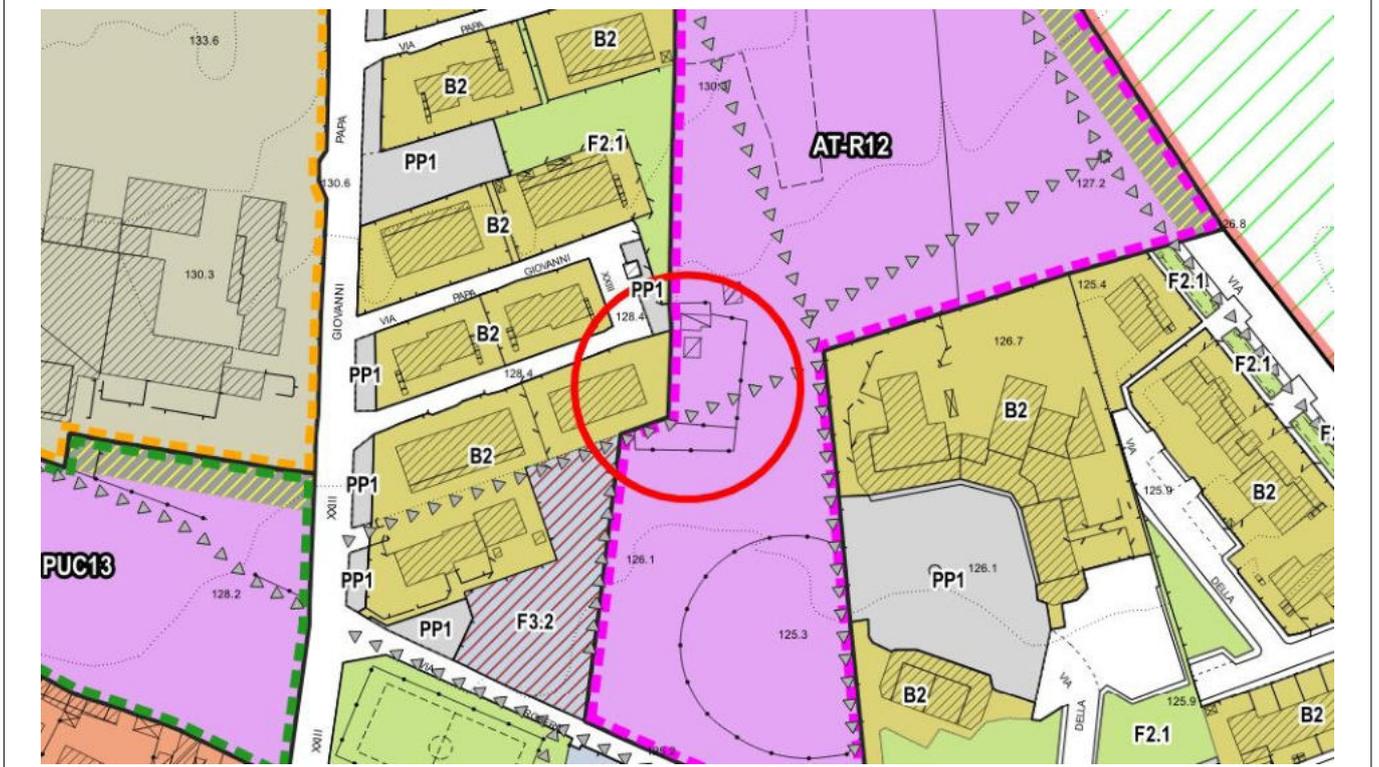
Si ritiene l'osservazione accoglibile in quanto le particelle indicate di fatto, non fanno parte del tessuto B2, originato da un progetto unitario, e pertanto se ne condivide l'inserimento all'interno del comparto AT-R12 confinante del quale ne rappresentano la naturale continuità.

Elaborati modificati: Tav. 20, All. B – Normativa Urbanistica Specifica

Estratto adottato – Oss. 30



Estratto in approvazione – Oss. 30



----- FINE OSSERVAZIONE N.30 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	31	Data presentazione:	30/11/2020	Prot.	29810
	Proponente:	Geom. LORENZINI GIANCARLO				
	Titolo:	Tecnico incaricato				
	Ubicazione:	Leccio – Via C. Menotti, 24				
	Dati catastali:	C.T fg 55 part. 15-16-327-325 C.F. fg. 55 part. 17 sub. 1-2-3-4-5				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	UTOE 3 RQ-8 – Tav. 7 – 8 (immobili n. 487) e T09a
------------------------	-------	---

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'osservante richiede:

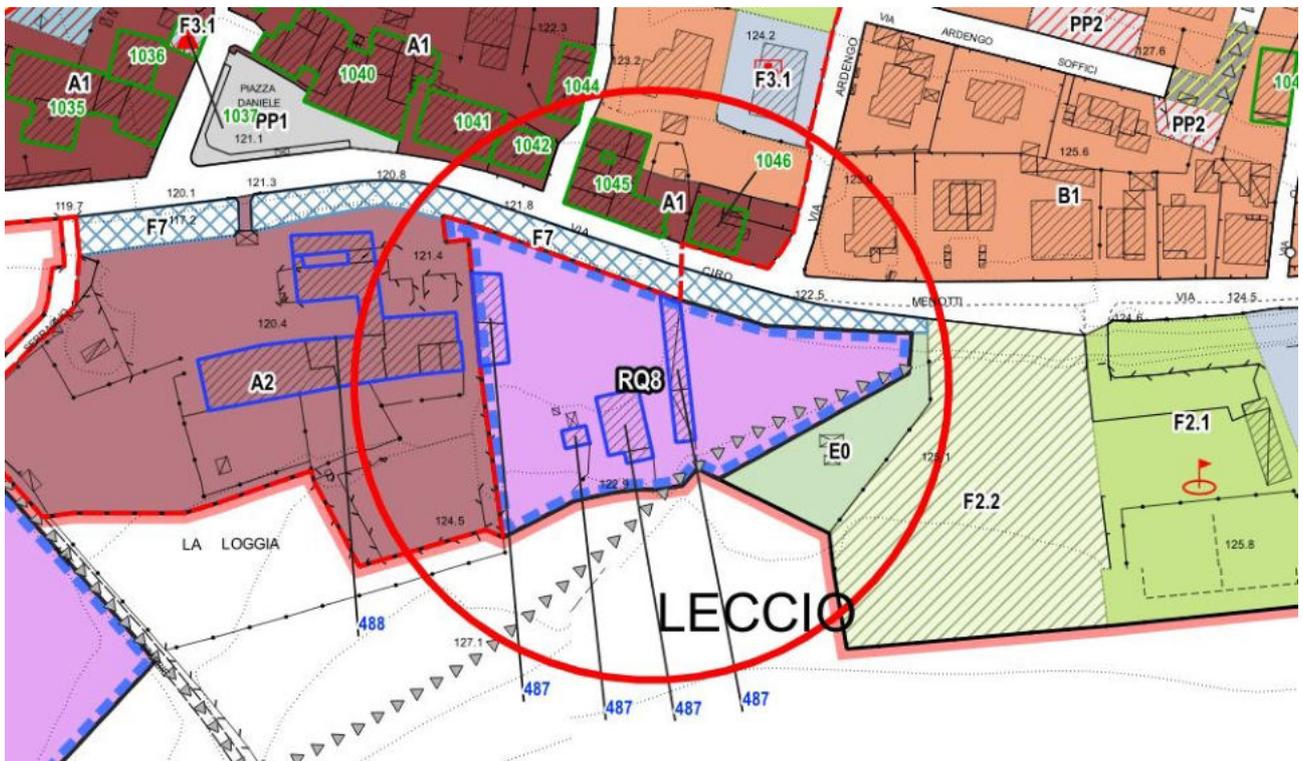
- l'estensione dell'area RQ-8 anche all'area limitrofa indicata come E-0 al fine di ovviare alla problematica della pericolosità idraulica.
- la possibilità di intervenire per unità immobiliari singole e non sul complessivo dei fabbricati esistenti attraverso un Piano di Recupero (RQ-8)
- la possibilità di prevedere sull'area un Intervento Diretto - ID

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Parzialmente accolta**

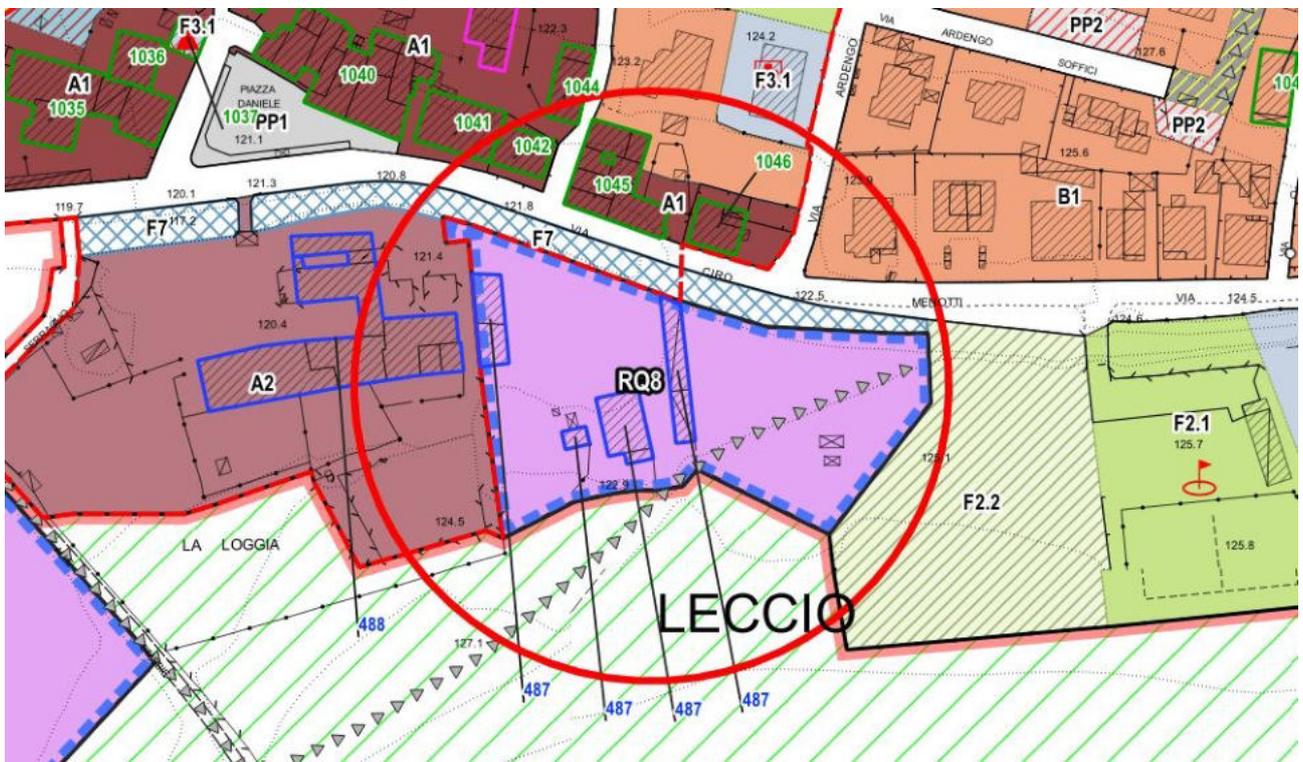
Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile in quanto si condivide di ampliare il perimetro del comparto RQ8 inserendo la porzione di area a sud-est la quale, vista la morfologia del terreno rialzata rispetto al corso d'acqua, consente la realizzazione dell'intervento attualmente limitato dalla pericolosità idraulica. Non si ritiene invece opportuno prevedere la realizzazione dell'intervento per unità immobiliari singole o tramite intervento diretto ID, in quanto l'obiettivo del comparto RQ8 è quello di riqualificare il tessuto esistente adiacente ad un tessuto storico, e pertanto meritevole di tutela e attenzione, mantenendo una visione di insieme dell'area di intervento e dell'intervento stesso. Tale obiettivo verrebbe a mancare nel caso in cui si ammettesse l'attuazione tramite singole unità immobiliari o tramite semplice intervento diretto.

Elaborati modificati: Tav. 8, All. B – Normativa Urbanistica Specifica

Estratto adottato – Oss. 31



Estratto in approvazione – Oss. 31



----- FINE OSSERVAZIONE N.31 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	32	Data presentazione:	30/11/2020	Prot.	29819
	Proponente:	AGOSTINELLI ALDO /AGLIETTI LORENZO / LUCIANI TIZIANO				
	Titolo:	COMPROPRIETARI				
	Ubicazione:	Leccio Via di Sammezzano				
	Dati catastali:	C.T. Fg 45 part. 34 - 51 e 597 (porzione)				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)		x	Osservazione al P.S. n. 6 prot 29818 del 30/11/2020		

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 8
------------------------	-------	--------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

Gli osservanti chiedono che l'area (fuori dal T.U vedi Oss. n. 6 al P.S.) sia classificata con specifica scheda norma P.U.C. 12 con il seguente dimensionamento:

S.T. mq 9.570 / S.E. mq 1.750 + 50% derivante da rigenerazione urbana / IC 30% / HF mt 6,5 / tipologia edilizia mono-bifamiliare / Destinazione d'uso Residenziale

OPERE PUBBLICHE

PP2- parcheggio pubblico di progetto mq 1.000 (minimo)

Viabilità pubblica di progetto: strada di collegamento con via di Sammezzano e via F.lli Bandiera

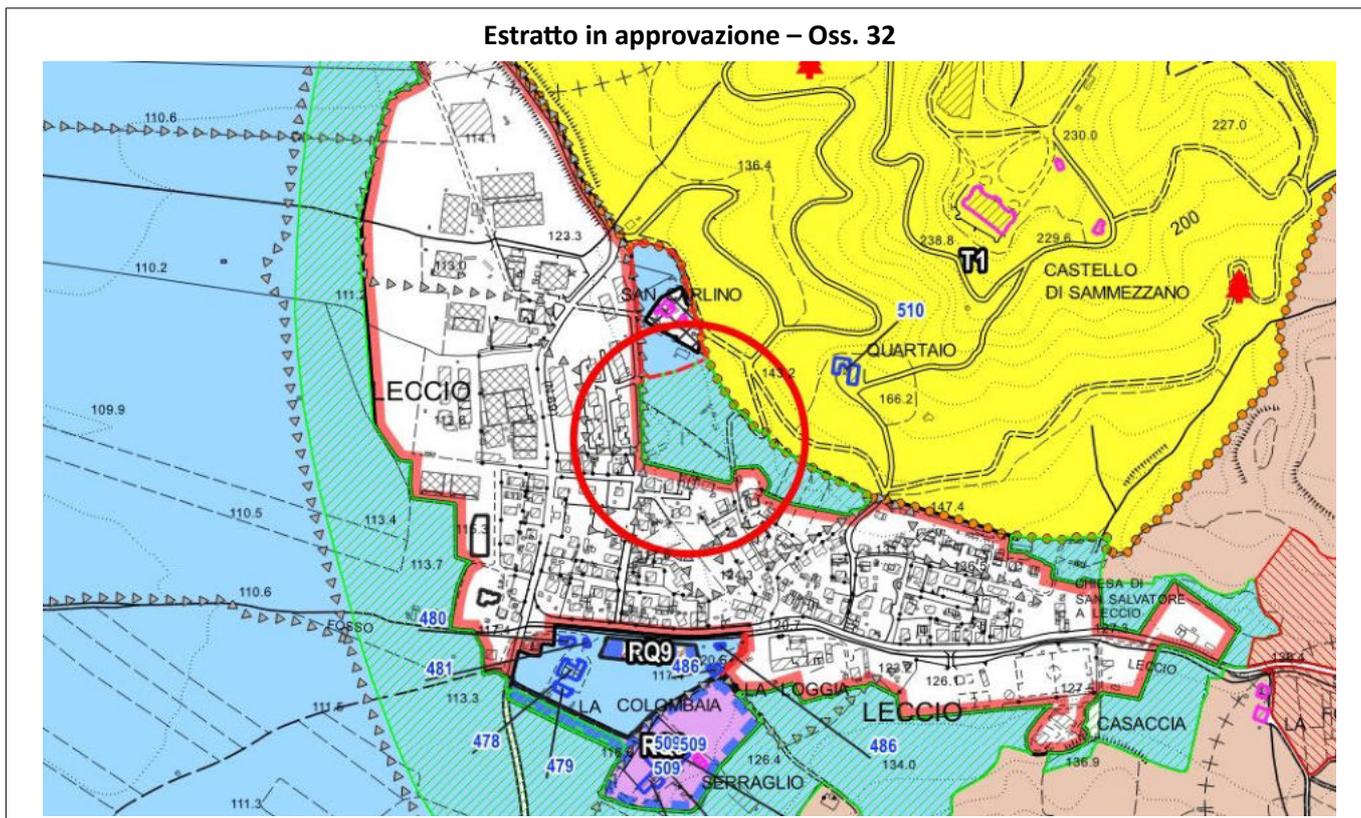
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

L'osservazione è da ritenersi non accolta poiché l'area indicata è posta al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato e non presenta le caratteristiche riconducibili alla definizione di cui all'art. 4 della L.R. 65/2014. Inoltre l'area in oggetto è stata già attenzionata dalla Conferenza Paesaggistica come esclusa dal perimetro del Territorio Urbanizzato definito ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014 durante l'approvazione del Piano Strutturale vigente del Comune di Reggello (approvato con Del. C.C. n. 28 del 30.03.2017).

Pertanto non essendo ricompreso all'interno del Territorio Urbanizzato, sull'area non è ammessa nuova edificazione a destinazione residenziale ai sensi della L.R. 65/2014.

Elaborati modificati: -----

Estratto in approvazione – Oss. 32



----- FINE OSSERVAZIONE N.32 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	33	Data presentazione:	01/12/2020	Prot.	29928
	Proponente:	LOMBARDI MARCO – LOMBARDI ANDREA – BIGAZZI CLAUDIA – VASETTI ALVARO - VASETTI ALDO - VASETTI MARCELLO - VASETTI PATRIZIA - VASETTI FABRIZIO				
	Titolo:	proprietari				
	Ubicazione:	Via N. Pistelli				
	Dati catastali:	C.T. fg 113 part. 547/548/549/550/1249/1251/1253/1255 C.F. fg 113 part. 334/474				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 20
------------------------	-------	---------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

Gli osservanti chiedono che l'area attualmente indicata come B1 corrisponda per definizione alle aree classificate come B0.

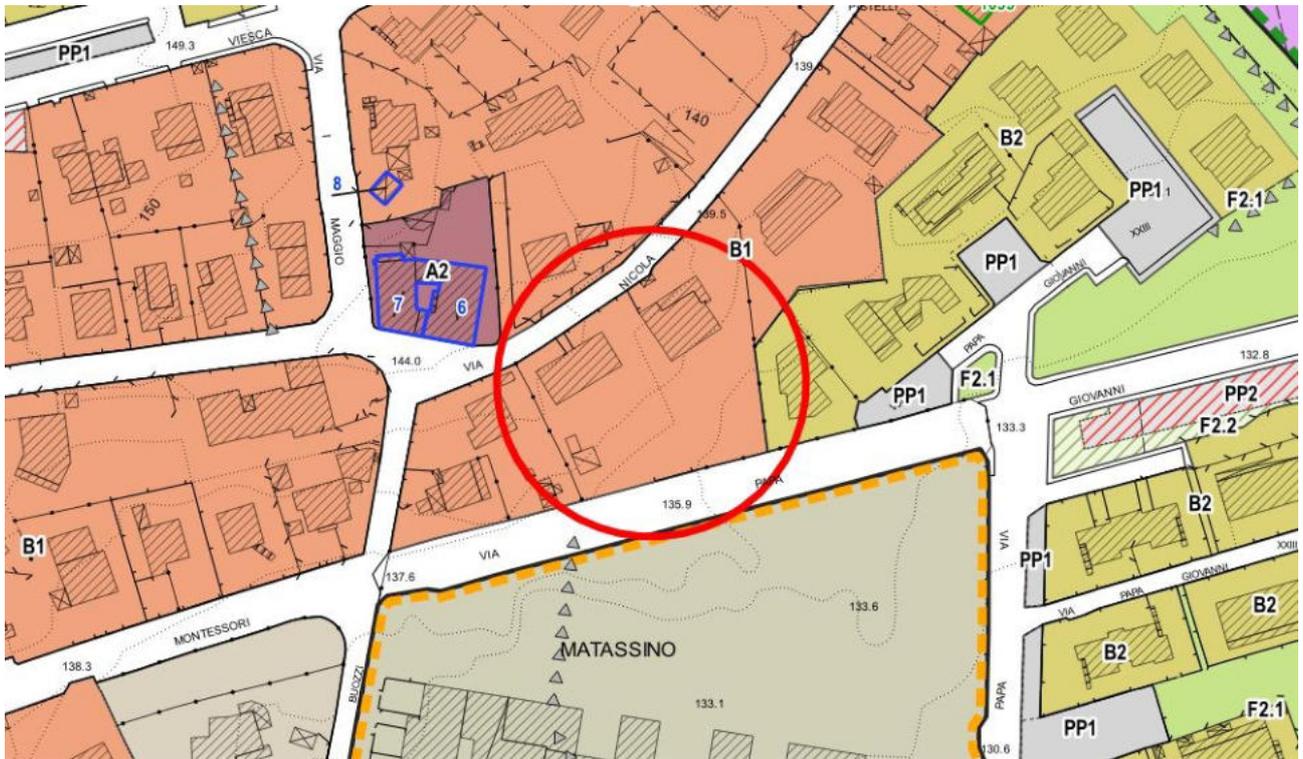
Chiedono pertanto che l'area venga classificata come B0 anziché B1

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Parzialmente accolta**

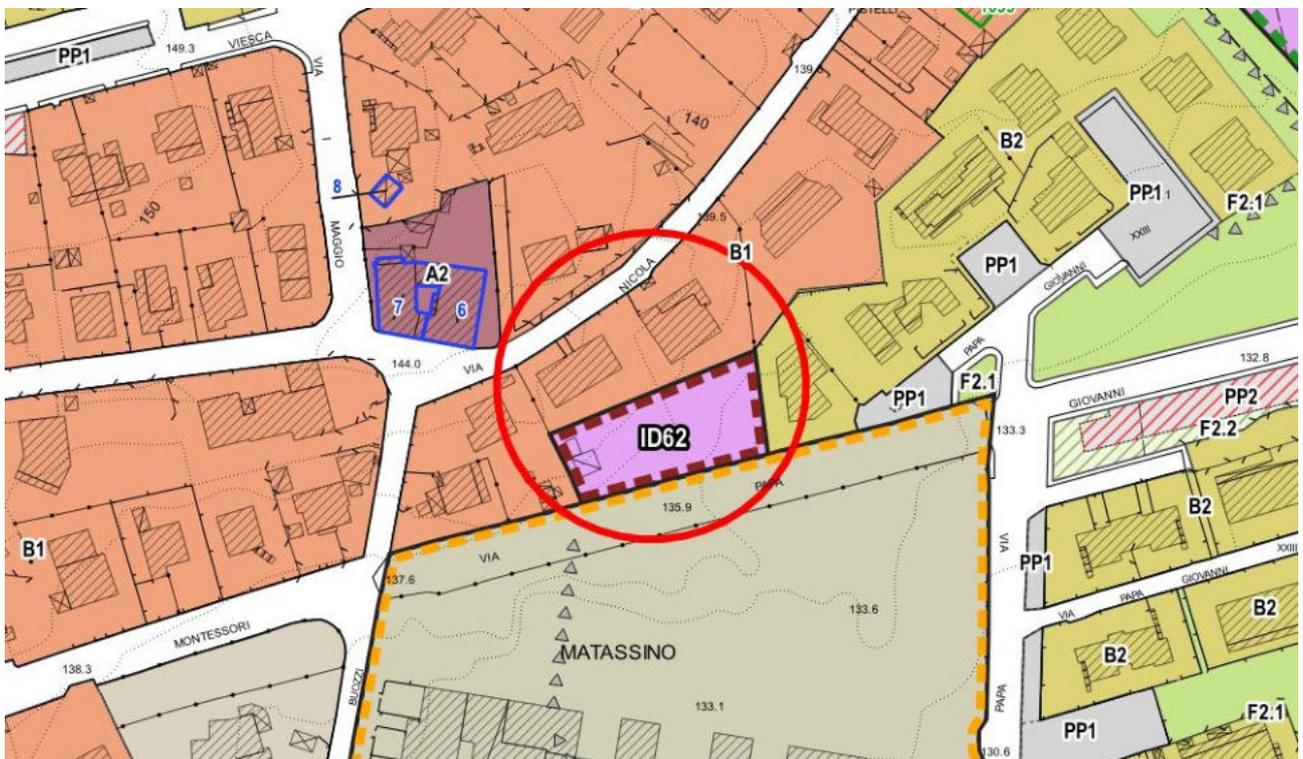
Si ritiene l'osservazione parzialmente accolta, in quanto si condivide l'opportunità di prevedere un intervento di minima entità finalizzato al completamento del tessuto insediativo della località Matassino. Pertanto si prevede un nuovo Intervento Diretto (ID) nell'allegato B delle NTA, di SE massima 230 mq, anziché la zona B0 come richiesta dall'osservante.

Elaborati modificati: Tav. 20, All. B – Normativa Urbanistica Specifica, All.D – Dimensionamento e verifica standards

Estratto adottato – Oss. 33



Estratto in approvazione – Oss. 33



----- FINE OSSERVAZIONE N.33 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	34	Data presentazione:	01/12/2020	Prot.	29936
	Proponente:	PICCIOLI VITTORIO e PICCIOLI ILARIA				
	Titolo:	comproprietari				
	Ubicazione:	Pietrapiana – Via Burrazzi				
	Dati catastali:	C.F. fg 60 part. 754/752/1214/1219				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 9 – Area B2
------------------------	-------	------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area in oggetto ha una estensione di circa mq 1200.

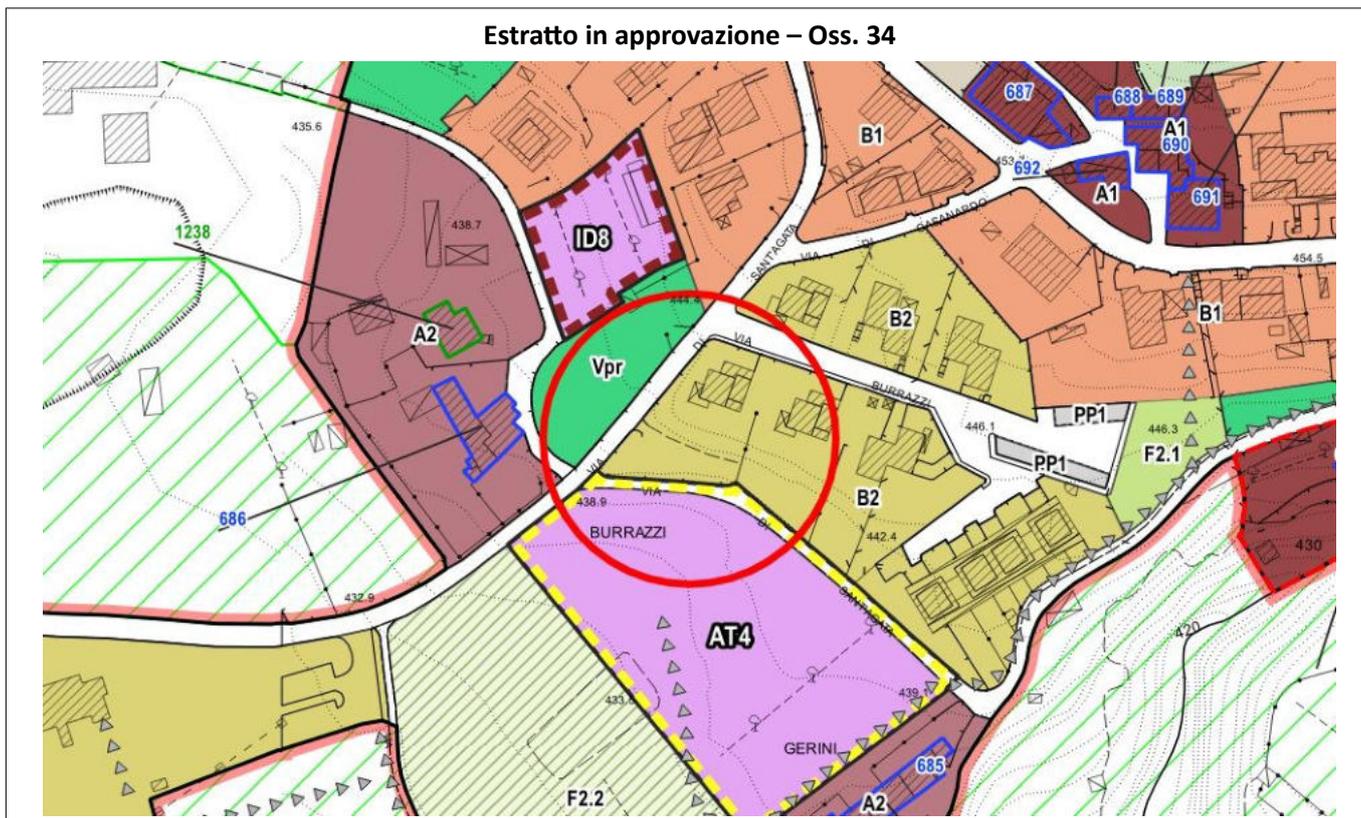
Gli osservanti chiedono di modificare l'attuale destinazione urbanistica B2 in B0 – tessuti di completamento in quanto più attinente allo stato dei luoghi.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto trattasi di area pertinenziale di tessuto urbano pianificato, originato da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa attuati. Tali aree pertanto sono già state trasformate a seguito di interventi pianificati che hanno stabilito parametri e dimensioni per gli interventi. Non si ritiene pertanto opportuno inserire una zona B0 all'interno di un tessuto già pianificato.

Elaborati modificati: -----

Estratto in approvazione – Oss. 34



----- FINE OSSERVAZIONE N.34 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	35	Data presentazione:	01/12/2020	Prot.	29951
	Proponente:	SORCE GIOACCHINO				
	Titolo:	Leg. Rapp. Soc. COSTRUZIONI EDILI S.G.F.				
	Ubicazione:	S. Clemente – Via A. Vassallo				
	Dati catastali:	C.T. fg 21 part. 548/549/550/551/555/556/557/558/882 C.F. fg. 21 part. 511 sub 502/505				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 6 – Zona B1
------------------------	-------	------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'osservante è unico proprietario delle particelle catastali indicate che il P.O. classifica come zona B1- tessuto consolidato.

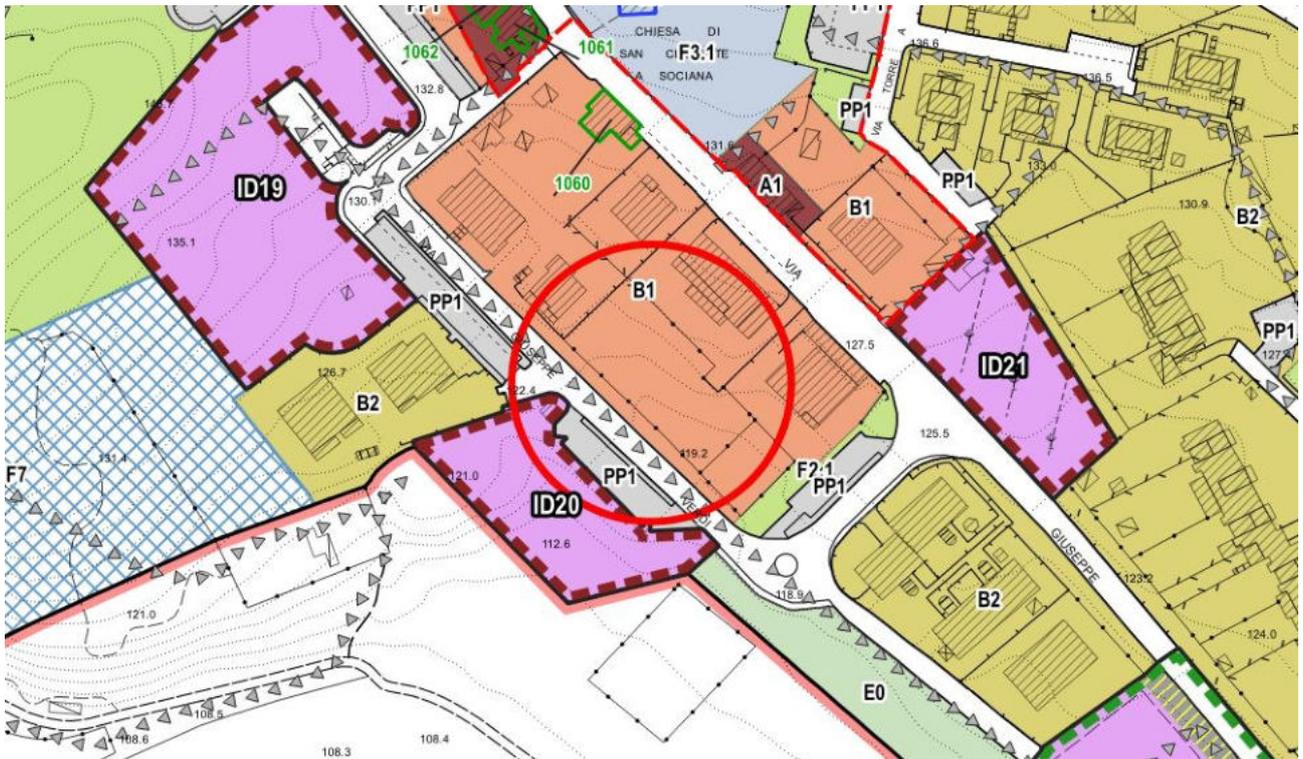
L'osservante chiede che l'intera area venga classificata come ID disciplinata dall'art. 41.1.1 delle N.T.A proponendo i seguenti parametri dimensionali e le tipologie: ST 785 mq / SE 460 mq / IC 30% / HF 6,5 mt / tipologia edilizia: mono-bifamiliare / destinazione d'uso: residenziale

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Parzialmente accolta**

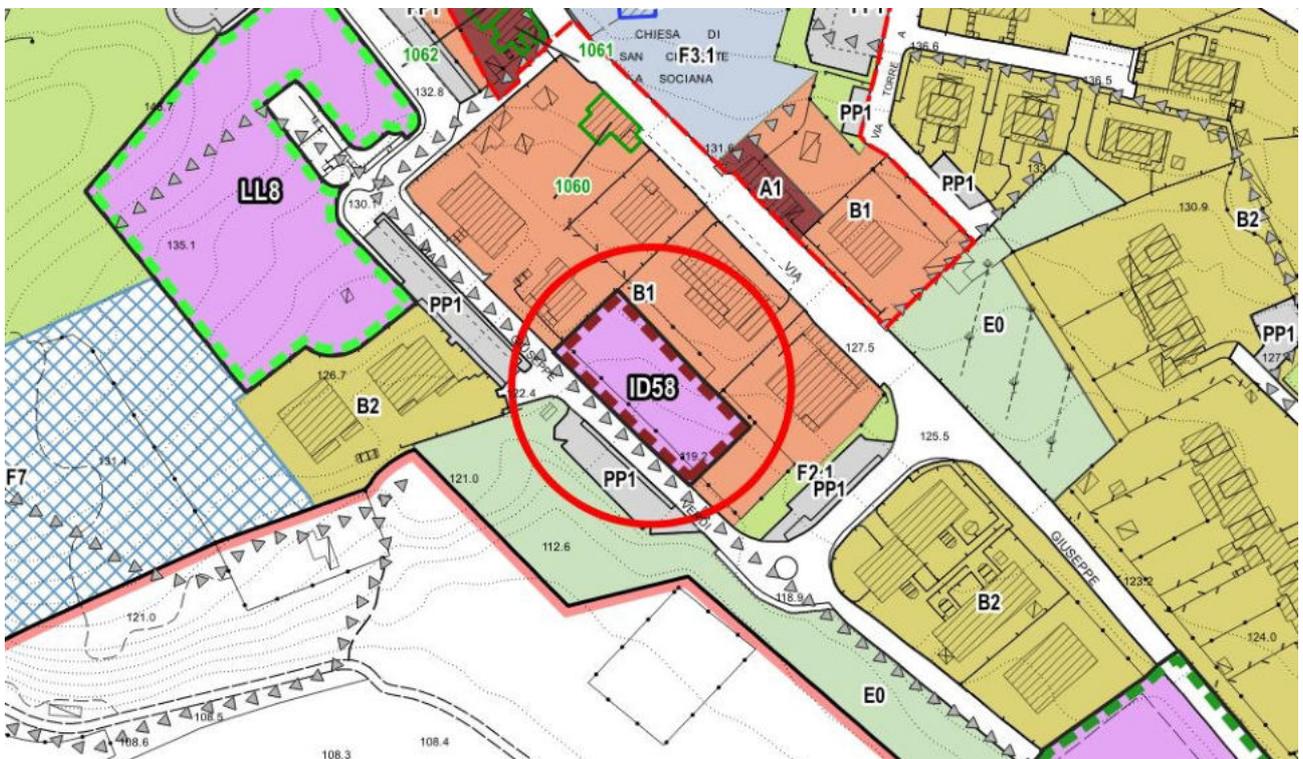
Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile, in quanto, valutata anche l'osservazione n. 60 (prot. 30468/2020) si ritiene opportuno prevedere un unico intervento ID di SE massima pari a 345 mq, a completamento del tessuto insediativo sul fronte strada.

Elaborati modificati: Tav. 6, All. **B** – Normativa Urbanistica Specifica, All.**D** – Dimensionamento e verifica standards

Estratto adottato – Oss. 35



Estratto in approvazione – Oss. 35



----- FINE OSSERVAZIONE N.35 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	36	Data presentazione:	01/12/2020	Prot.	29953
	Proponente:	SORCE GIOACCHINO				
	Titolo:	Leg. Rapp. Soc. COSTRUZIONI EDILI S.G.F.				
	Ubicazione:	S. Clemente – Via A. Vassallo				
	Dati catastali:	C.T. fg. 21 part 946				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 6 – zona B1
------------------------	-------	------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'osservante è unico proprietario della particella catastale indicata che il P.O. classifica come zona B1- tessuto consolidato.

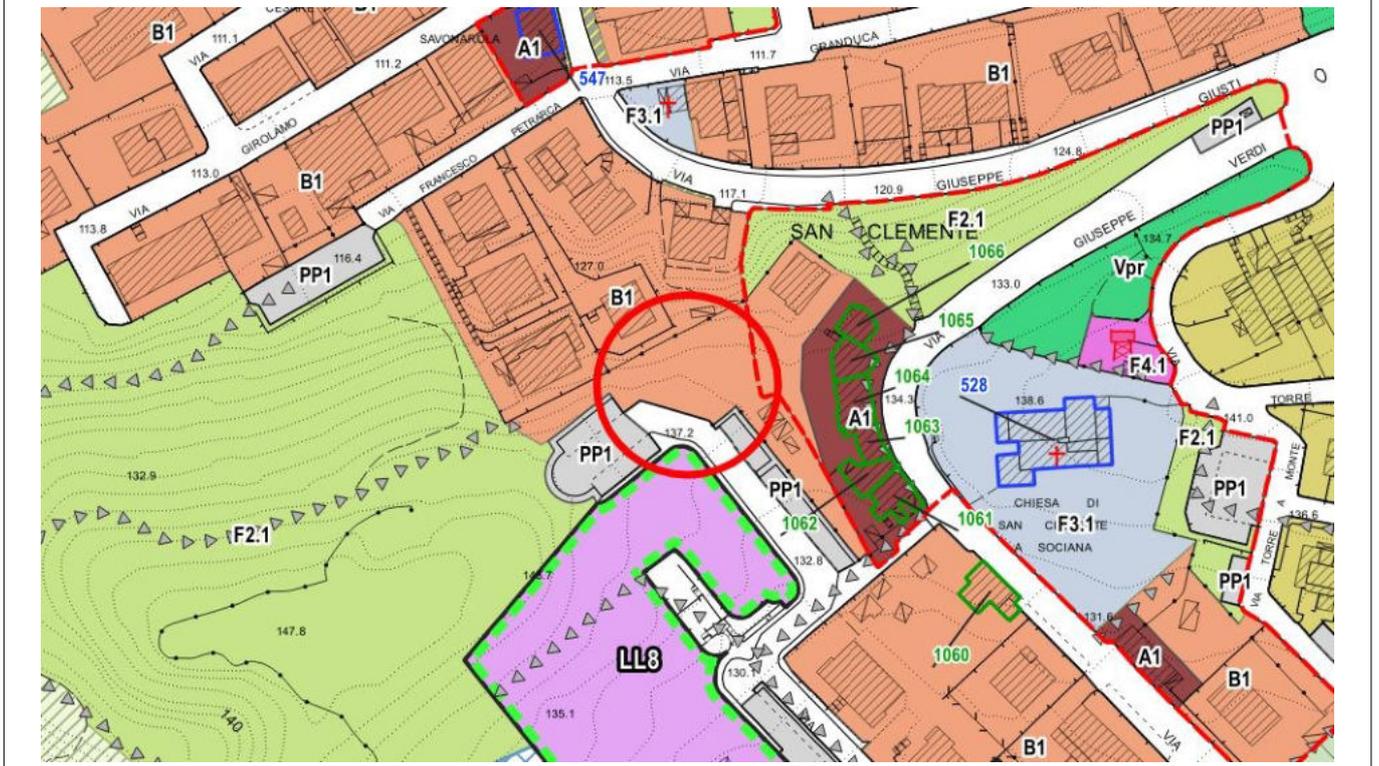
L'osservante chiede che l' area venga classificata come ID disciplinata dall'art. 41.1.1 delle N.T.A proponendo i seguenti parametri dimensionali e le tipologie: ST 1280 mq / SE 460 mq / IC 30% / HF 6,5 mt / tipologia edilizia: mono-bifamiliare / destinazione d'uso: residenziale

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto l'area indicata dall'osservante presenta caratteristiche morfologiche non idonee a consentire interventi edificatori prestazionali.

Elaborati modificati: -----

Estratto in approvazione – Oss. 36



----- FINE OSSERVAZIONE N.36 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	37	Data presentazione:	01/12/2020	Prot.	29954
	Proponente:	ROMOLI FILIPPO				
	Titolo:	Leg. Rapp. IMMOBILIARE ROMOLI srl				
	Ubicazione:	Matassino – Via di Rona				
	Dati catastali:	C.F. fg 110 part. 648				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 20 – zona D3
------------------------	-------	-------------------

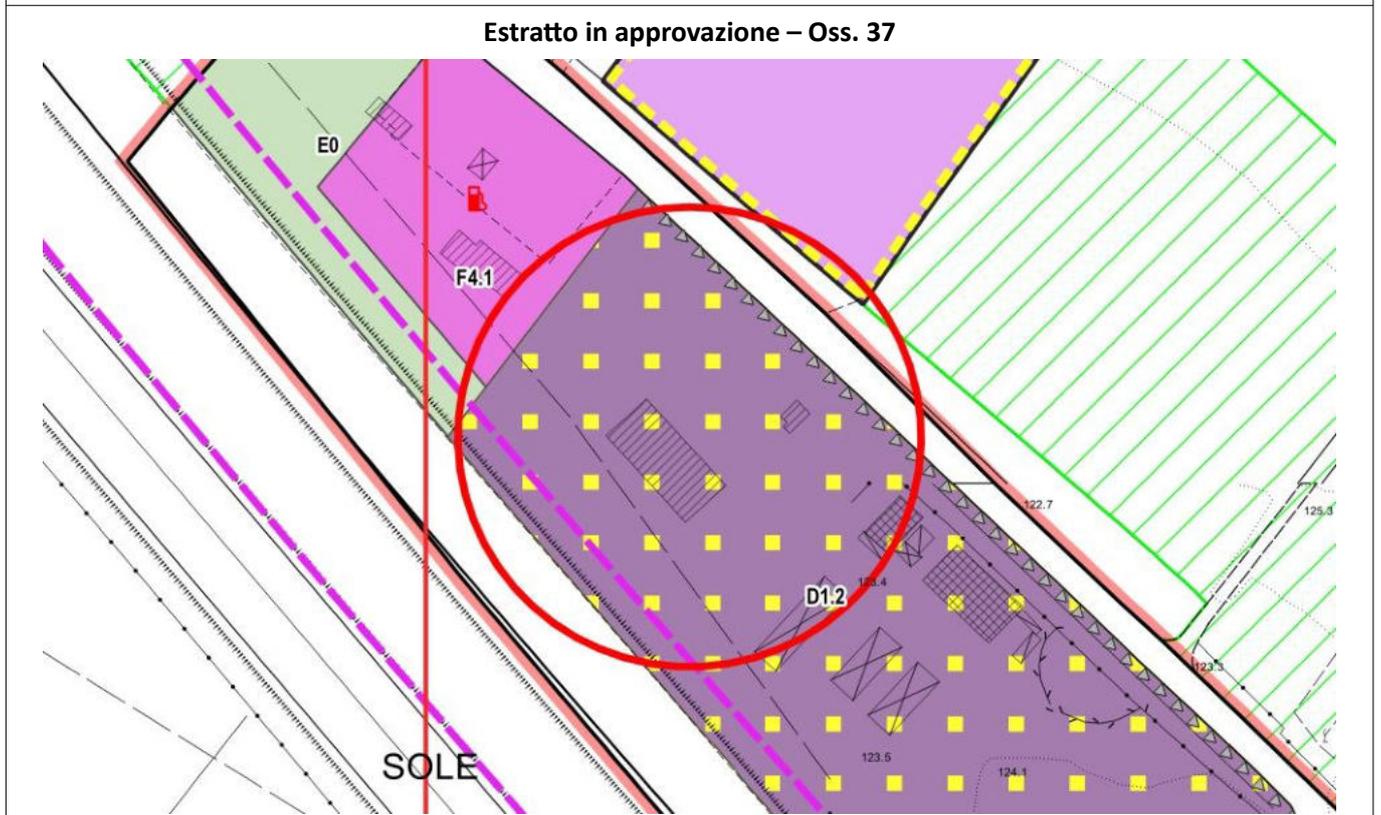
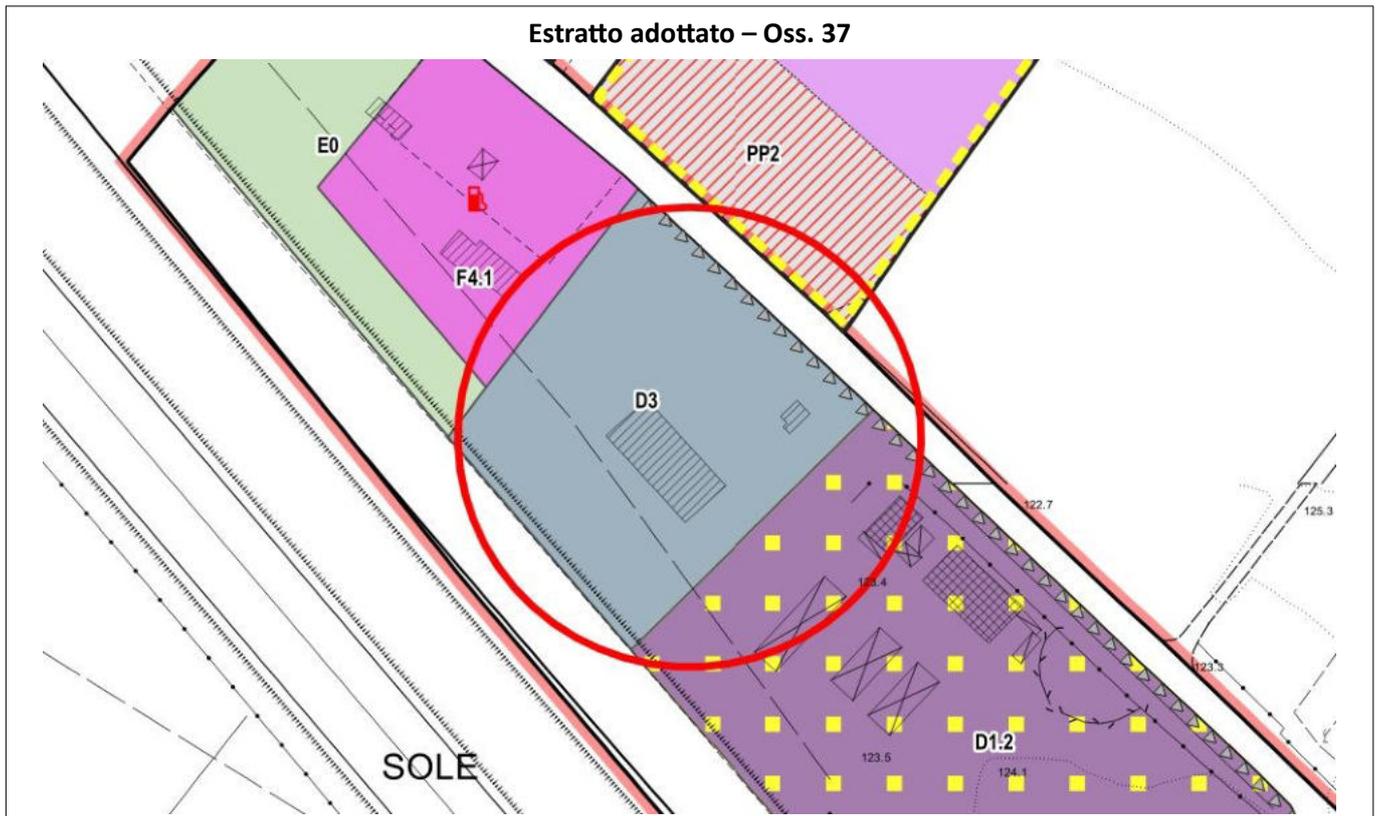
SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'osservante chiede, per mutate esigenze aziendali, che l'area classificata nel P.O. come D3, venga inserita in zona D1.2 – tessuto a destinazione produttiva – commerciale, in continuità con la zona D1.2 esistente.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Accolta**

Si ritiene l'osservazione accoglibile alla luce dell'attività svolta sull'area in oggetto e valutata la continuità di funzioni con l'area posta a sud-est, la quale rende compatibile la destinazione D1.2.

Elaborati modificati: Tav. 20



----- FINE OSSERVAZIONE N.37 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	38	Data presentazione:	01/12/2020	Prot.	29961
	Proponente:	FOGGI FIORENZA e FOGGI FERNANDO				
	Titolo:	proprietari				
	Ubicazione:	Via di Pontifogno				
	Dati catastali:	C.F. fg. 72 part. 132 sub 2/3				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Allegato A2 – Regesto fabbricati non censiti (pag. 76 n. scheda 655 (3371/3372/4621))
------------------------	-------	---

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

La porzione di fabbricato oggetto di osservazione è classificata nell'allegato A2 – Regesto fabbricati in Elenco D non soggetto a rigenerazione urbana.

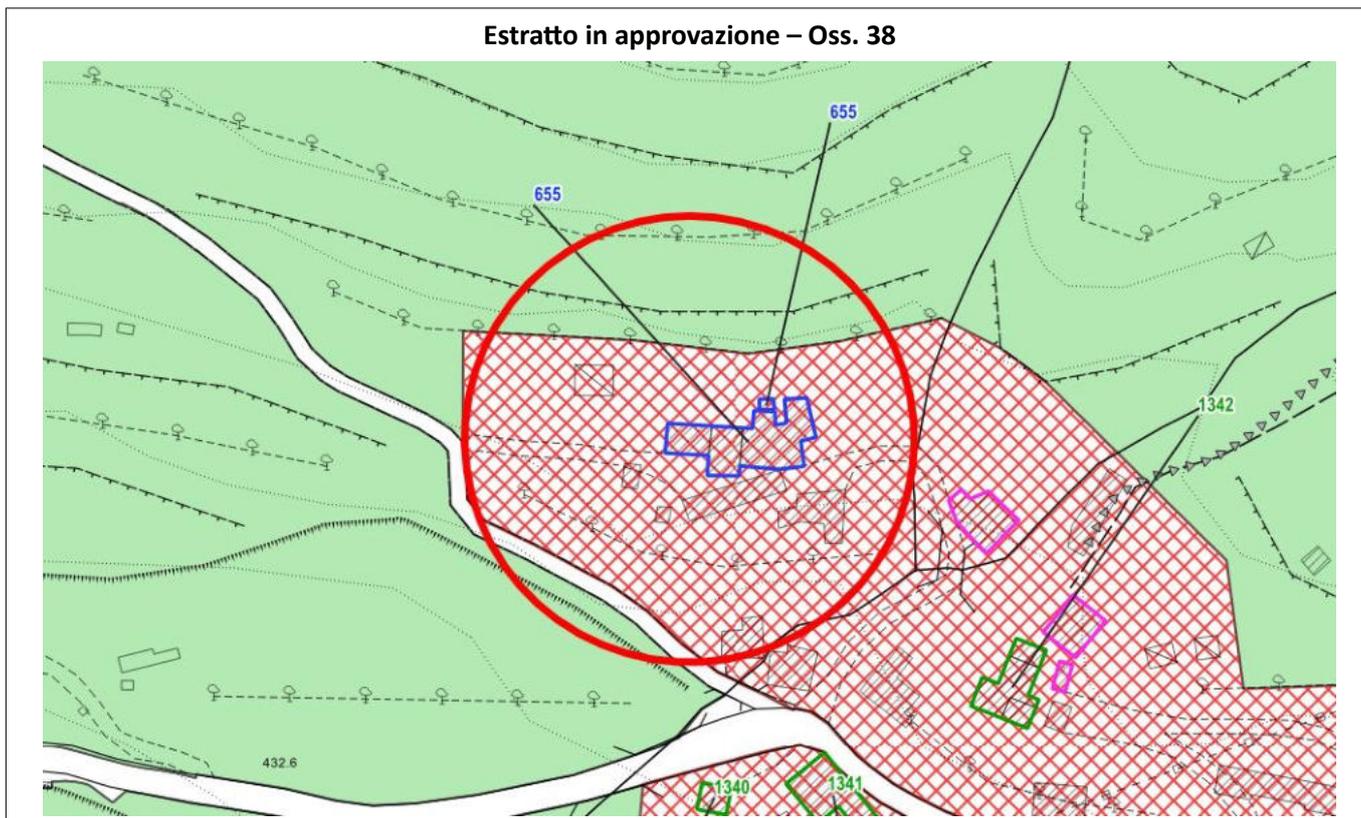
Gli osservanti chiedono che detta porzione di fabbricato sia invece soggetta a Rigenerazione Urbana così come previsto all'art. 42.2 delle N.T.A.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Accolta**

Si ritiene l'osservazione accoglibile, valutate le caratteristiche del fabbricato, specificando che la rigenerazione urbana è ammessa solamente per la porzione di fabbricato non presente al Catasto di impianto – Catasto Leopoldino. Pertanto si riporta apposito riferimento nell'Allegato A2 del PO.

Elaborati modificati: All. A2 – Regesto dei fabbricati censiti

Estratto in approvazione – Oss. 38



----- FINE OSSERVAZIONE N.38 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	39	Data presentazione:	01/12/2020	Prot.	30052
	Proponente:	GORI MASSIMO				
	Titolo:	Leg. Rapp. MA.DO. Immobiliare srl				
	Ubicazione:	Vaggio – Via P. Borsellino				
	Dati catastali:	C.T. fg. 112 part. 488/490				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 21 – UTOE 3 ID 32 – Allegato B (pag. 295)
------------------------	-------	--

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'osservante chiede di estendere la perimetrazione dell'ID 32 anche all'area indicata come verde privato, in modo da ricomprendere l'intera proprietà nella perimetrazione dell'ID 32.

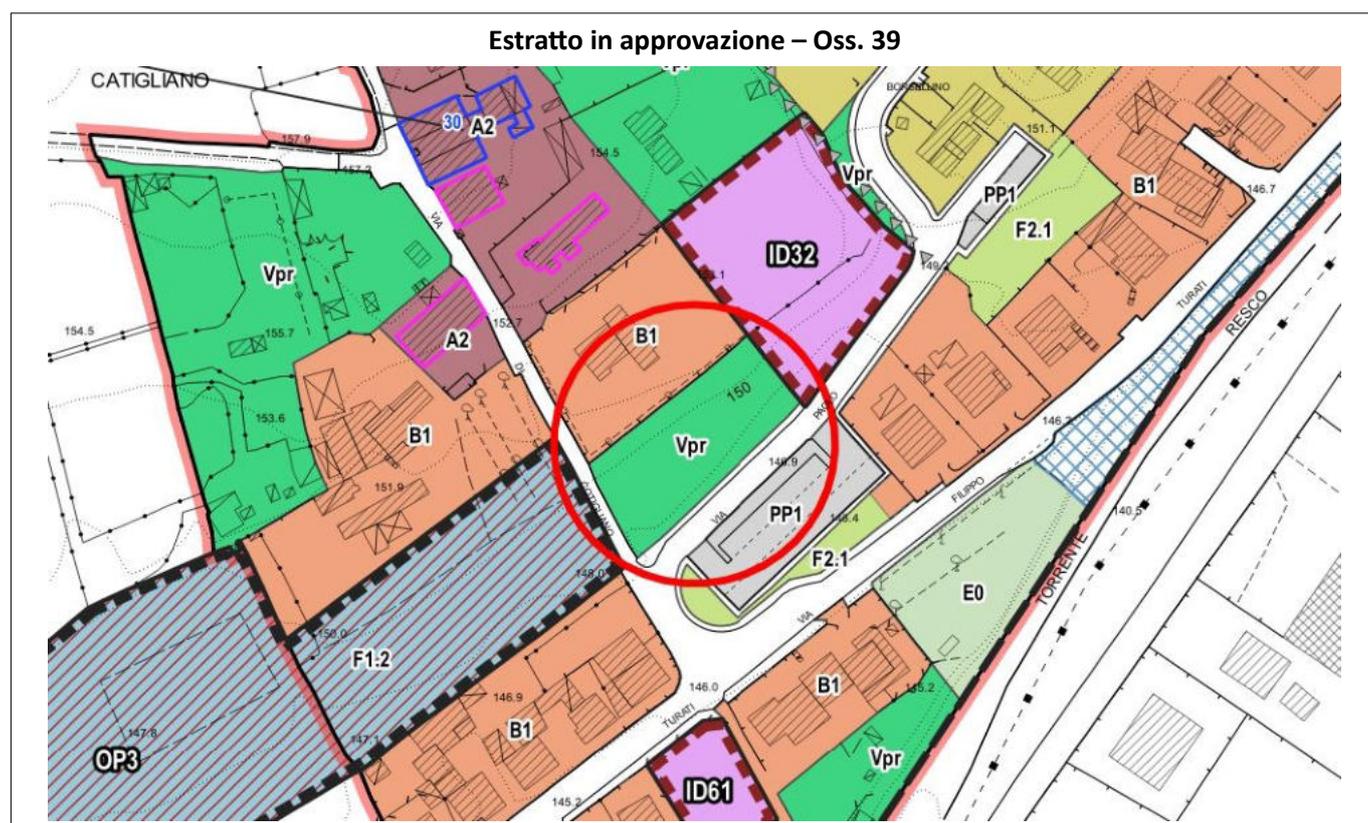
L'osservante propone altresì la modifica della specifica scheda norma con i seguenti parametri:

ST 3644 mq / SE 327,96 mq restando invariati tutti gli altri.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto l'intervento ID32, così come proposto in fase di adozione, è stato individuato e quantificato negli aspetti dimensionali, in modo da risultare coerente con le caratteristiche del tessuto insediativo nel quale si inserisce. Inoltre l'area a Vpr oggetto dell'osservazione garantisce il mantenimento di un filtro di inedificabilità prospiciente al nuovo plesso scolastico oggetto della previsione OP3.

Elaborati modificati: -----



----- FINE OSSERVAZIONE N.39 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	40	Data presentazione:	01/12/2020	Prot.	30059
	Proponente:	BIGAZZI PIER PAOLO				
	Titolo:	comproprietario				
	Ubicazione:	Montanino – Via F. Turati – Ponte al Molino				
	Dati catastali:	C.T. fg. 98 part. 458/460/461				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 14 - PUC 9 – Allegato B (pag 155)
------------------------	-------	--

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area osservata è posta ai margini della Frazione del Montanino ed il R.U. l'aveva inserita all'interno del Comparto C-27.

L'attuale P.O. prevede per la zona il PUC-9 escludendo la porzione osservata.

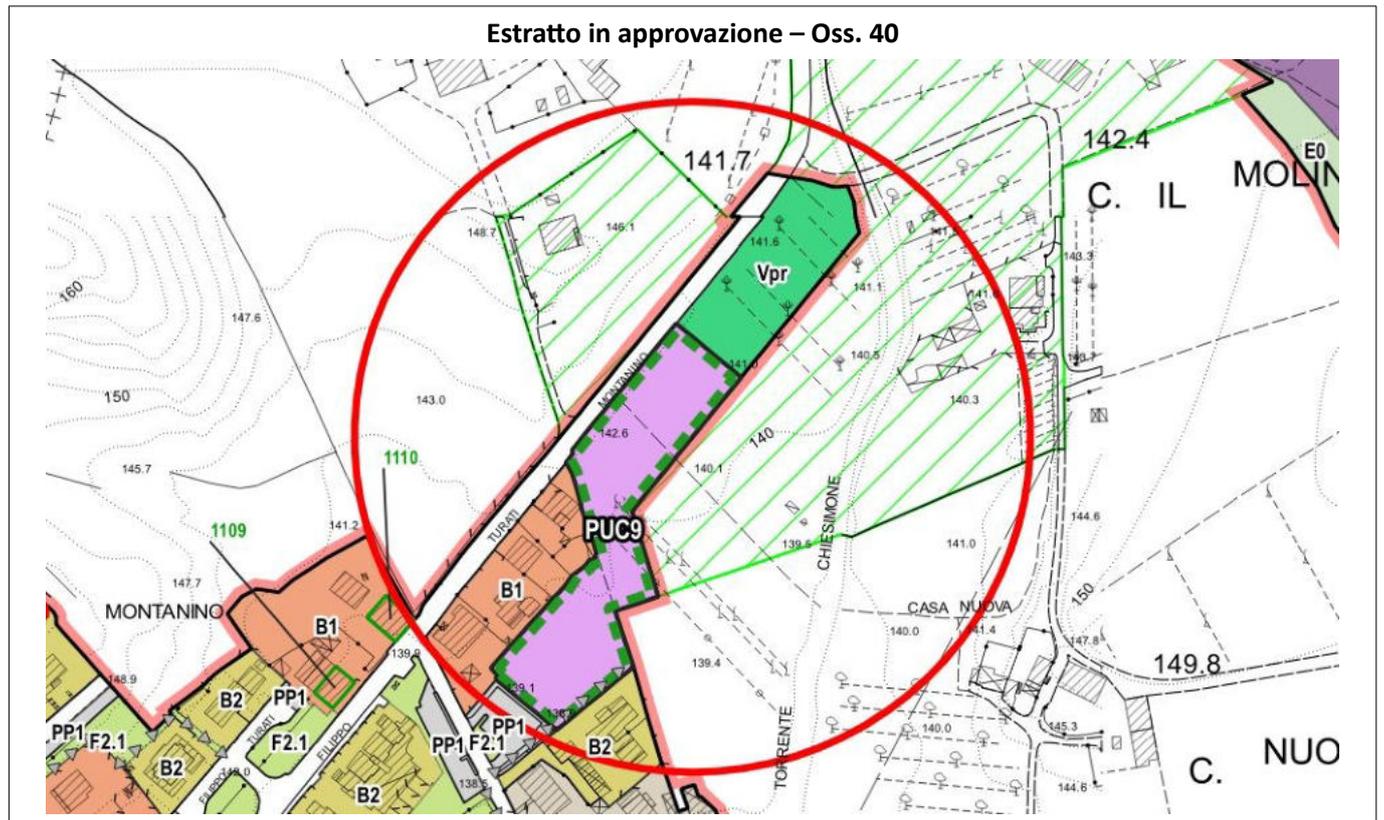
L'osservante chiede pertanto l'inserimento dell'area all'interno del PUC-9 con la conseguente modifica della scheda nel valore ST da mq 5225 a mq 7810 lasciando invariata la quota SE assegnata.

Tale richiesta ha lo scopo di rendere più equilibrata la distribuzione della SE disponibile.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto il perimetro del comparto è stato individuato tenendo conto della pericolosità idraulica presente nell'area, commisurandolo alla quantità di SE e di opere pubbliche da realizzare. Dagli approfondimenti geologici-idraulici, l'area edificabile risulta essere quella posta a sud-ovest, individuando la realizzazione degli standard pubblici nell'area a nord lungo la viabilità principale. Inoltre vista la collocazione della previsione al margine del Territorio Urbanizzato non si ritiene opportuno aumentare il perimetro del comparto, ma mantenere l'edificazione a completamento del tessuto insediativo esistente.

Elaborati modificati: -----



----- FINE OSSERVAZIONE N.40 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	41	Data presentazione:	01/12/2020	Prot.	30060
	Proponente:	OLMI LUCIANO				
	Titolo:	comproprietario				
	Ubicazione:	San Clemente – Via G. Savonarola				
	Dati catastali:	C.T. fg. 21 part. 406/3/514				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 6 zona F2.2
------------------------	-------	------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

Le particelle catastali osservate sono state inserite nel P.O. in zona F2.2.

L'osservante specifica che dette particelle costituiscono resede pertinenziale dell'edificio.

Osserva pertanto:

- 1) che le particelle catastali indicate vengano identificate come zona B1 – Aree edificate a prevalente destinazione residenziale – tessuto consolidato, come il resto della proprietà;
- 2) venga corretta la rappresentazione grafica dell'ipotetico percorso ciclo-pedonale rappresentato sulla part. 514, eliminando la previsione

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

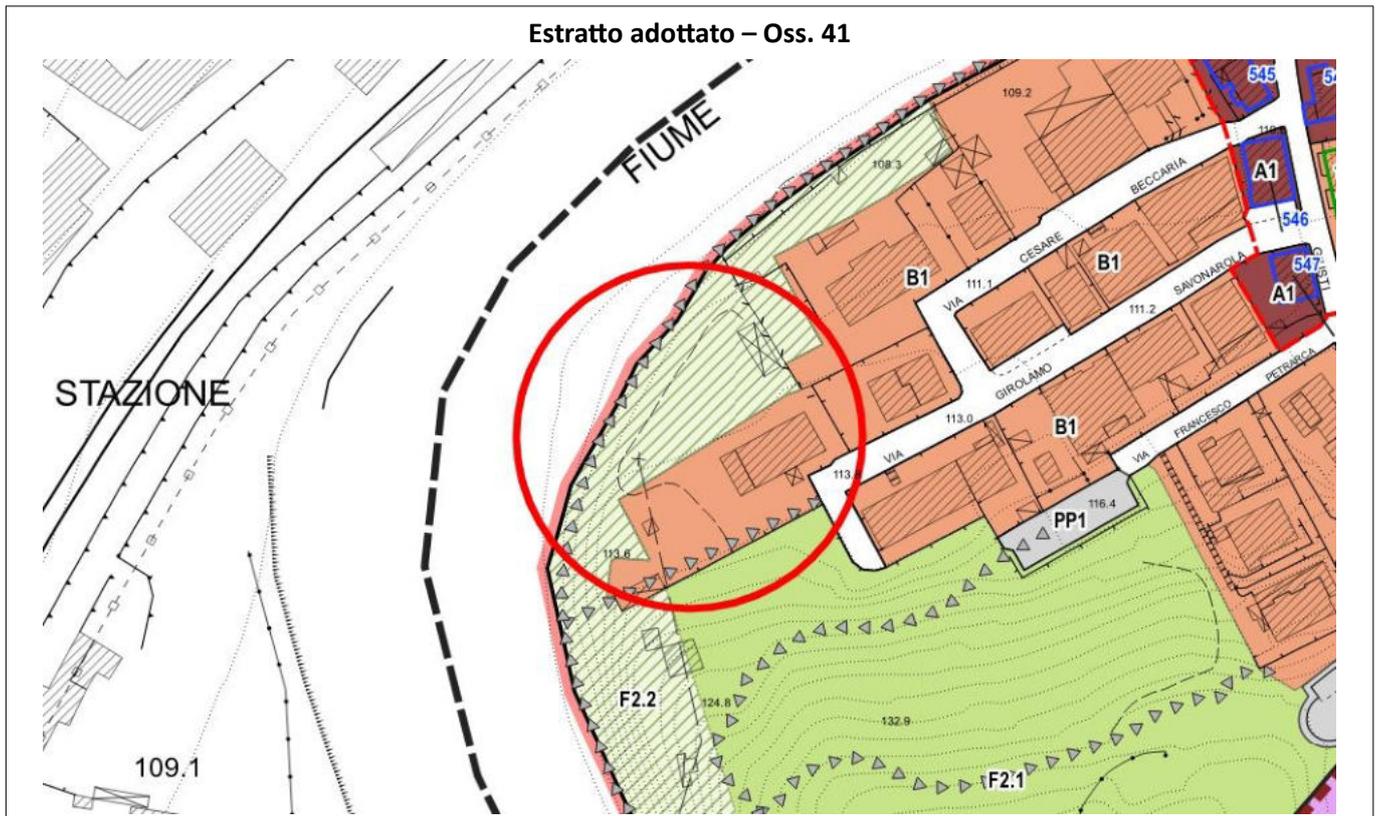
1) Si ritiene il punto dell'osservazione accoglibile in quanto l'area indicata ha le caratteristiche di pertinenza privata dell'edificio esistente e non risulta necessaria ai fini della realizzazione del verde pubblico di progetto (F2.2) il quale ha l'obiettivo di garantire una fascia pubblica lungo l'argine del Fiume Arno. La modifica della zona da F2.2 a B1 pertanto non inficia l'obiettivo e la funzionalità dello standard pubblico di progetto. **Accolta**

2) Si ritiene il punto dell'osservazione accoglibile in quanto trattasi di errore cartografico anche alla luce delle modifiche apportate al punto 1 della presente osservazione. Di fatto il passaggio ciclo-pedonale effettivo è quello già rappresentato a sud, nell'area F2.1. **Accolta**

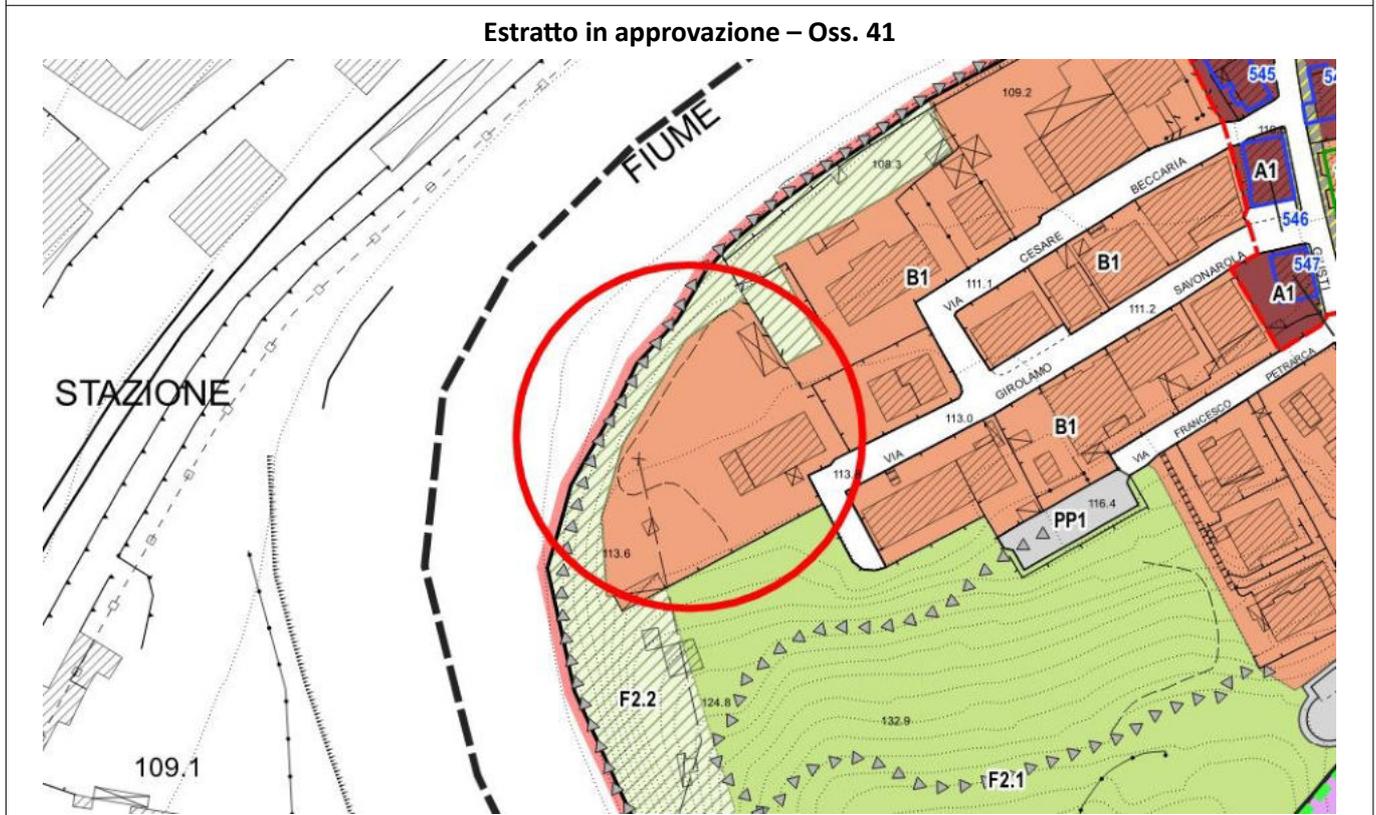
Viste le motivazioni di cui ai punti precedenti, si ritiene l'osservazione **Accolta**

Elaborati modificati: Tav. 6, All.D – Dimensionamento e verifica standards

Estratto adottato – Oss. 41



Estratto in approvazione – Oss. 41



----- FINE OSSERVAZIONE N.41 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	42	Data presentazione:	01/12/2020	Prot.	30064
	Proponente:	GRASSI LUCIA				
	Titolo:	proprietaria				
	Ubicazione:	Leccio – Loc. Le Stabbie				
	Dati catastali:	C.T. fg. 55 part. 40/41/190/192/193/194/195/196/179/29				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 1 sud – Disciplina del territorio rurale
------------------------	-------	---

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area interessata è inserita nel P.O. in zona E4 – sottosistema agricola produttiva collinare.

L'osservante evidenzia che l'area risulta raggiungibile esclusivamente dalla strada vicinale, in quanto interclusa tra aree e terreni agricoli di proprietà privata, inoltre risulta essere destinata a pertinenza di edifici di civile abitazione (3 Unità Immobiliari).

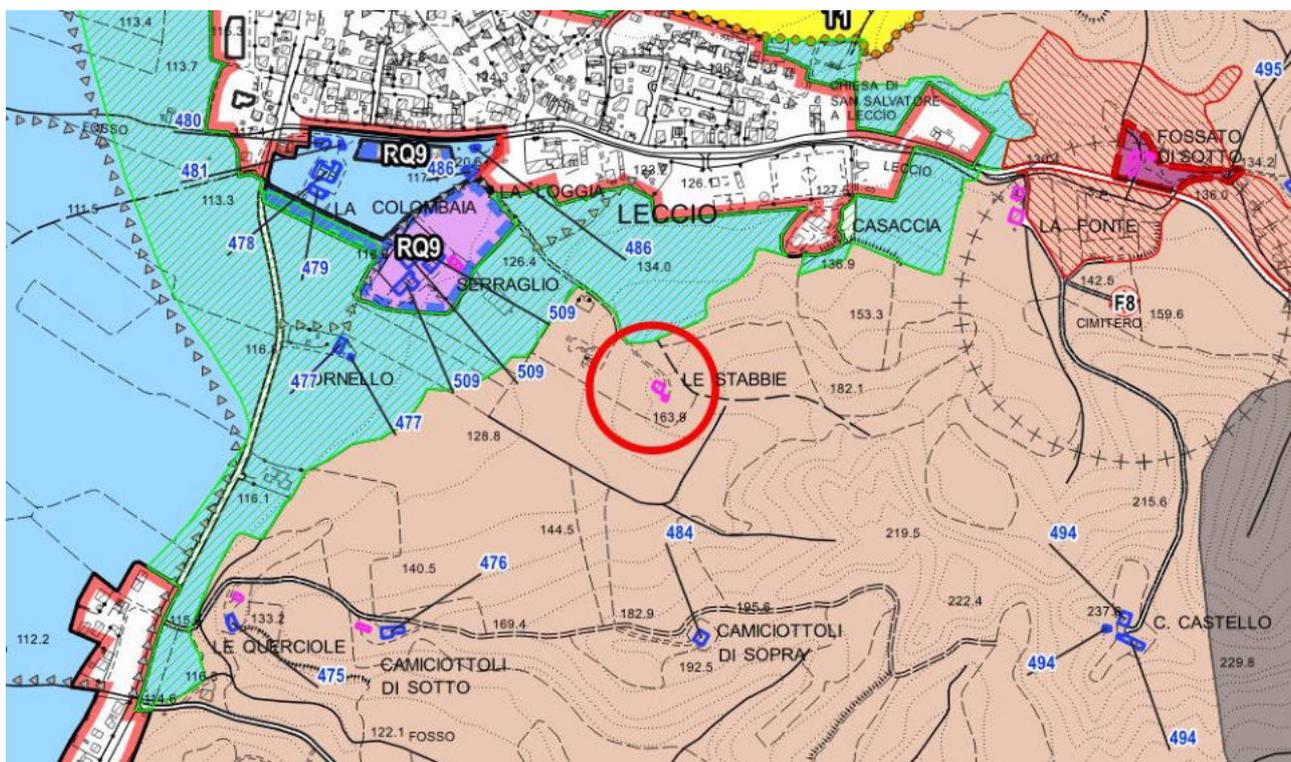
L'osservante chiede pertanto che l'intera area venga identificata in una più ampia zona come “campagna urbanizzata” art. 36.6 delle N.T.A.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto l'area individuata non ha le caratteristiche di “campagna urbanizzata” così come individuata in altre porzioni del territorio comunale. Infatti l'area indicata è caratterizzata dalla presenza di pochi edifici, non equiparabili ad un tessuto continuo come le altre fattispecie individuate dal Piano Operativo.

Elaborati modificati: -----

Estratto in approvazione – Oss. 42



----- FINE OSSERVAZIONE N.42 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	43	Data presentazione:	01/12/2020	Prot.	30078
	Proponente:	DELFINO RESIDENZE srl				
	Titolo:	Leg. Rapp. ORONZO CITO				
	Ubicazione:	San Donato in F. via A. Grandi RSA Villa Poggio Adorno				
	Dati catastali:	C.T. Fg 37 part. 615 e 756				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)	x	Osservazione n. 7 prot. 30063 del 01.12.2020			

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 7 – ID 7 – Allegato B
------------------------	-------	----------------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

La scheda norma ID 7 individua l'area destinata all'ampliamento della RSA in una zona non adatta sia per la morfologia del terreno che per l'impatto che produrrebbe.

L'osservante propone quindi di trasferire l'area per ampliamento ID 7 sulle particelle catastali indicate, in quanto tale appezzamento risulta morfologicamente più adatto e lambirebbe il viale centrale di accesso alla villa, facilitando il suo accesso.

MOTIVAZIONE OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

Essendo l'area oggetto dell'Osservazione posta al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato così come individuato negli elaborati di piano, la previsione di nuova edificazione per l'ampliamento del servizio territoriale RSA è oggetto di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.

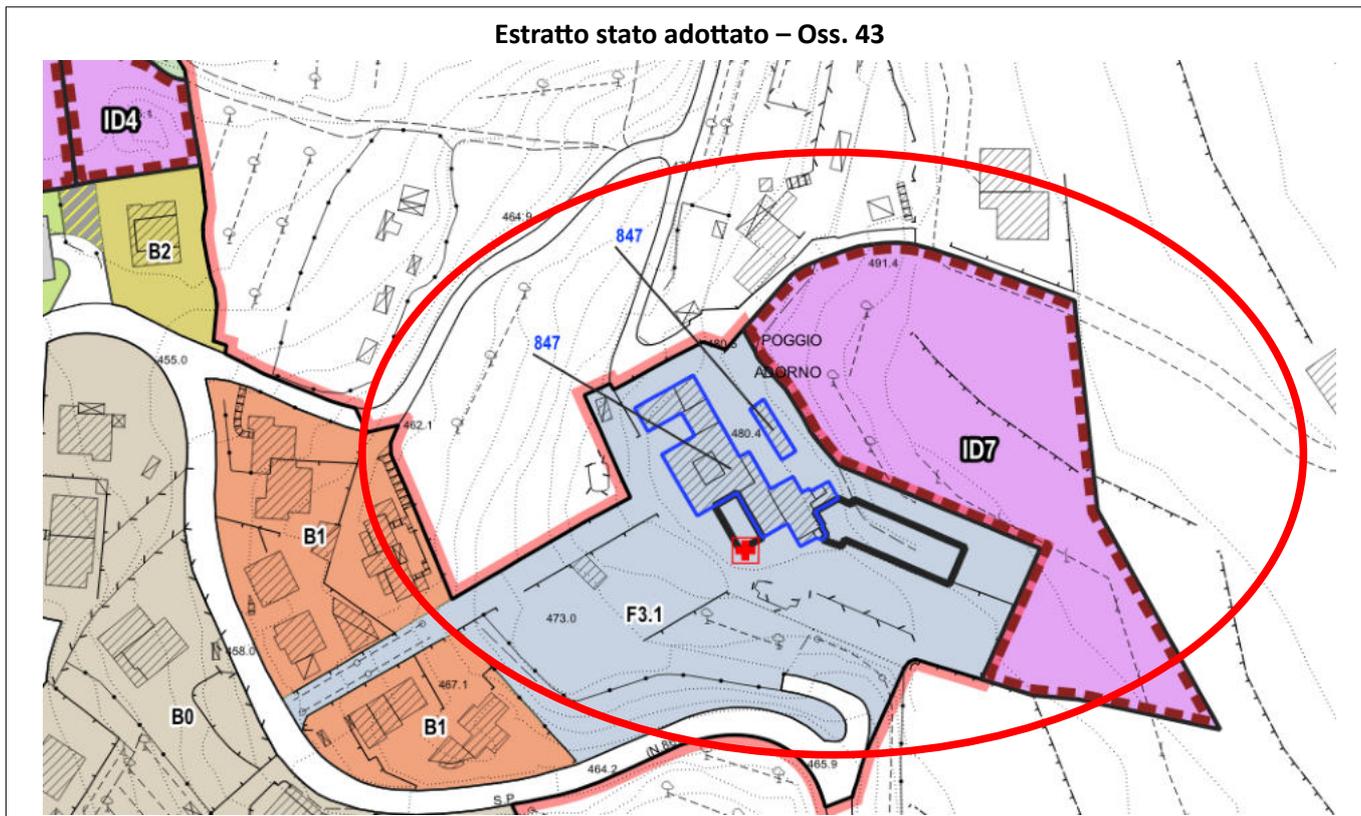
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Si ritiene l'osservazione accoglibile poiché la proposta dell'osservante risulta migliorativa da un punto di vista paesaggistico e di completamento del tessuto urbano esistente, in quanto la nuova area individuata si colloca in una zona circoscritta dalla viabilità e dal tessuto edilizio esistente. Si specifica inoltre che essendo la previsione sia una strategia di P.S., che una previsione di P.O., la stessa è coerente con gli obiettivi dei due strumenti urbanistici comunali. Si ritiene pertanto opportuno modificare l'individuazione della previsione ID7 del P.O., mantenendo invariati i parametri urbanistici-edilizi individuati dalla Scheda Norma di cui all'allegato B delle NTA, previo parere favorevole della Conferenza di Copianificazione. Si evidenzia inoltre che la proposta di modifica in oggetto risulta coerente con le indicazioni avanzate dalla sia dal Settore paesaggio che dal Settore pianificazione della Regione Toscana. **Accolta - [Del. CC n.13/2021]**

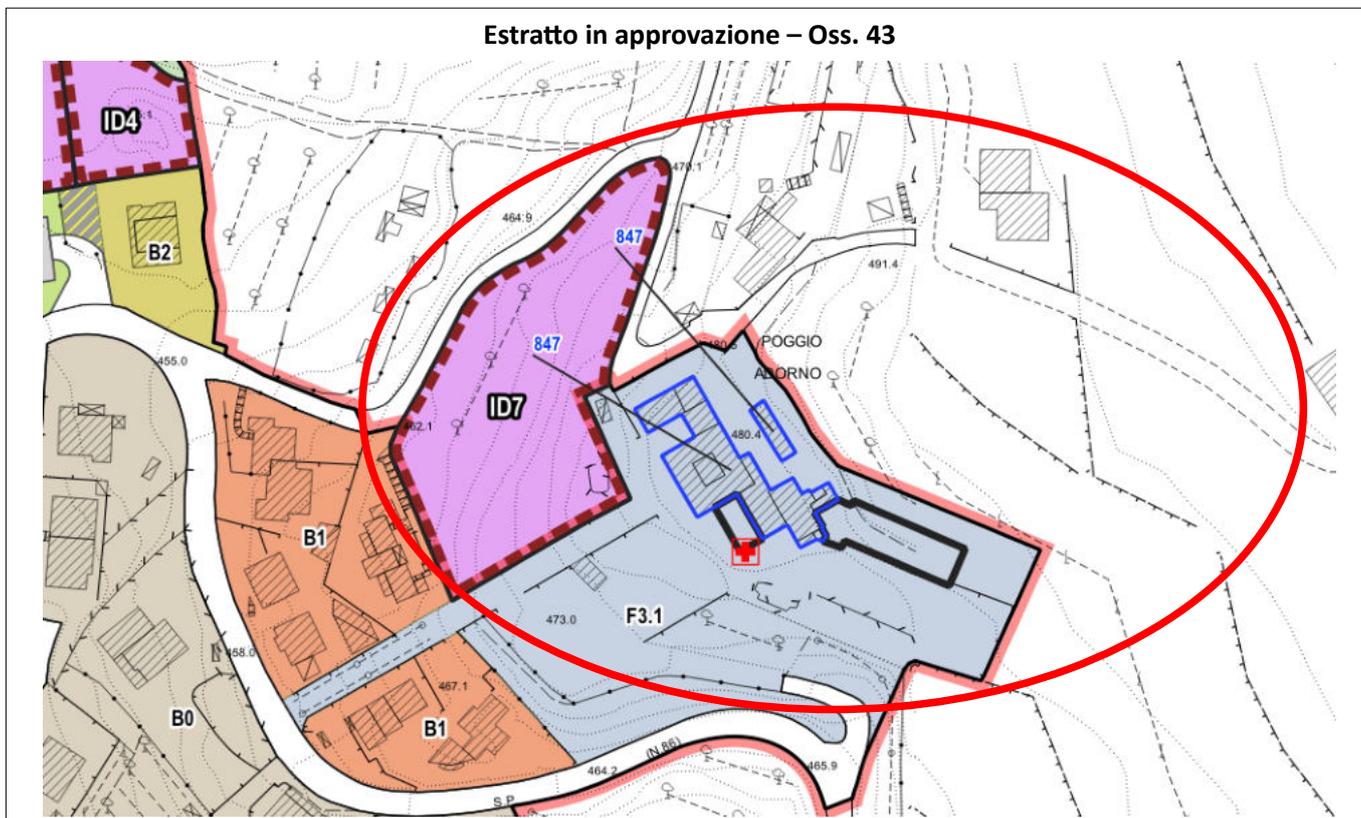
La Conferenza di Copianificazione con verbale del 18/05/2021, ha confermato la previsione urbanistica con prescrizioni.

Elaborati modificati: Modifica della **Tavola 1 Nord e 7** del P.O. e **l'allegato B – scheda ID7**

Estratto stato adottato – Oss. 43



Estratto in approvazione – Oss. 43



----- FINE OSSERVAZIONE N.43 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	44	Data presentazione:	01/12/2020	Prot.	30107
	Proponente:	Meini Fabio				
	Titolo:	Proprietario				
	Ubicazione:	S. Donato in Fronzano – Via A. Grandi				
	Dati catastali:	C.T. fg 37 part 600/661/432/346 C.F. fg 37 part 595/435/436/434/133/295/747/748 sub. vari				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 7 – San Donato in F. Zona B1 e zona agricola (area compresa tra via E. Guevara e via A. Grandi)
------------------------	-------	--

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area osservata viene classificata in parte B1 (tessuto consolidato) e in parte VpR (area a verde privato).

L'osservante chiede la modifica dell'area B1 e parte dell'area a VpR (fino ad ottenere la quantità minima fondiaria di mq 600) in B0 – Tessuto di completamento.

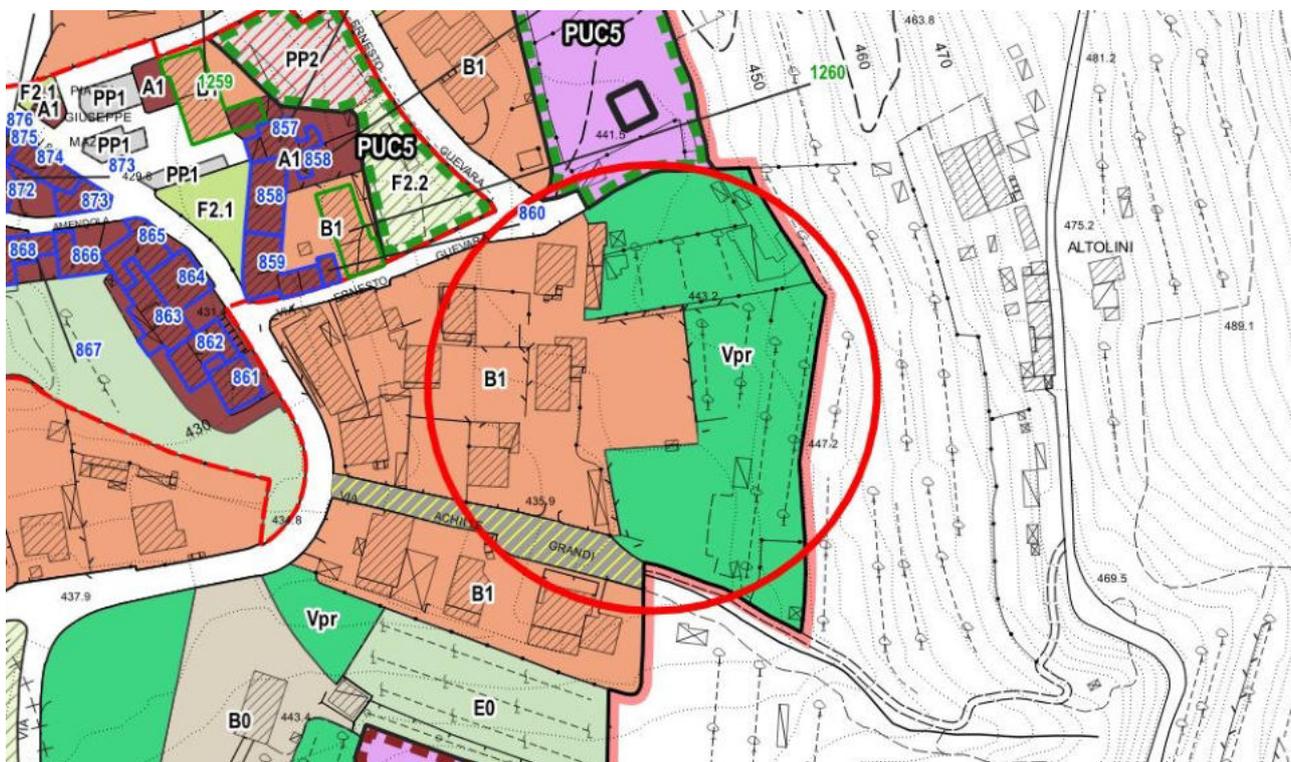
L'osservante fa inoltre presente che nel precedente R.U. l'area era classificata zona B – sottozona B3 (parametri urbanistici IF=2 R.C. 45% Hmax 10,50)

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Parzialmente accolta**

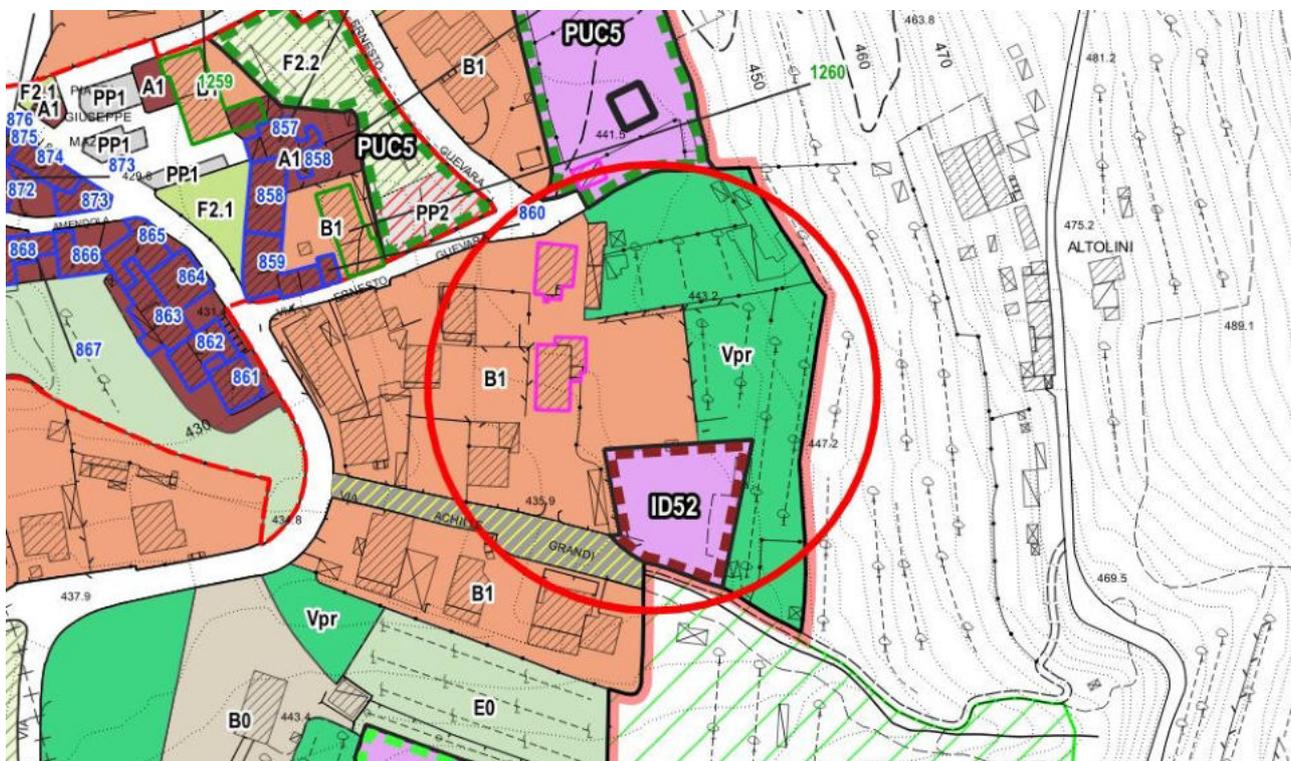
Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile in quanto non si ritiene opportuno inserire l'intera area come zona B0 non riconoscendone le caratteristiche simili; bensì si ritiene opportuno inserire un intervento diretto ID di minima entità, pari a 115 mq di SE, a completamento del tessuto insediativo esistente.

Elaborati modificati: Tav. 7, All. **B** – Normativa Urbanistica Specifica, All. **D** – Dimensionamento e verifica standards

Estratto adottato – Oss. 44



Estratto in approvazione – Oss. 44



----- FINE OSSERVAZIONE N.44 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	45	Data presentazione:	01/12/2020	Prot.	30111
	Proponente:	Baldini Michele e Baldini Tamara				
	Titolo:	Comproprietari				
	Ubicazione:	Pietrapiana – Via del Poggiolino				
	Dati catastali:	C.T. fg 60 part 746				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 9 – PUC 7 - Allegato B
------------------------	-------	-----------------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

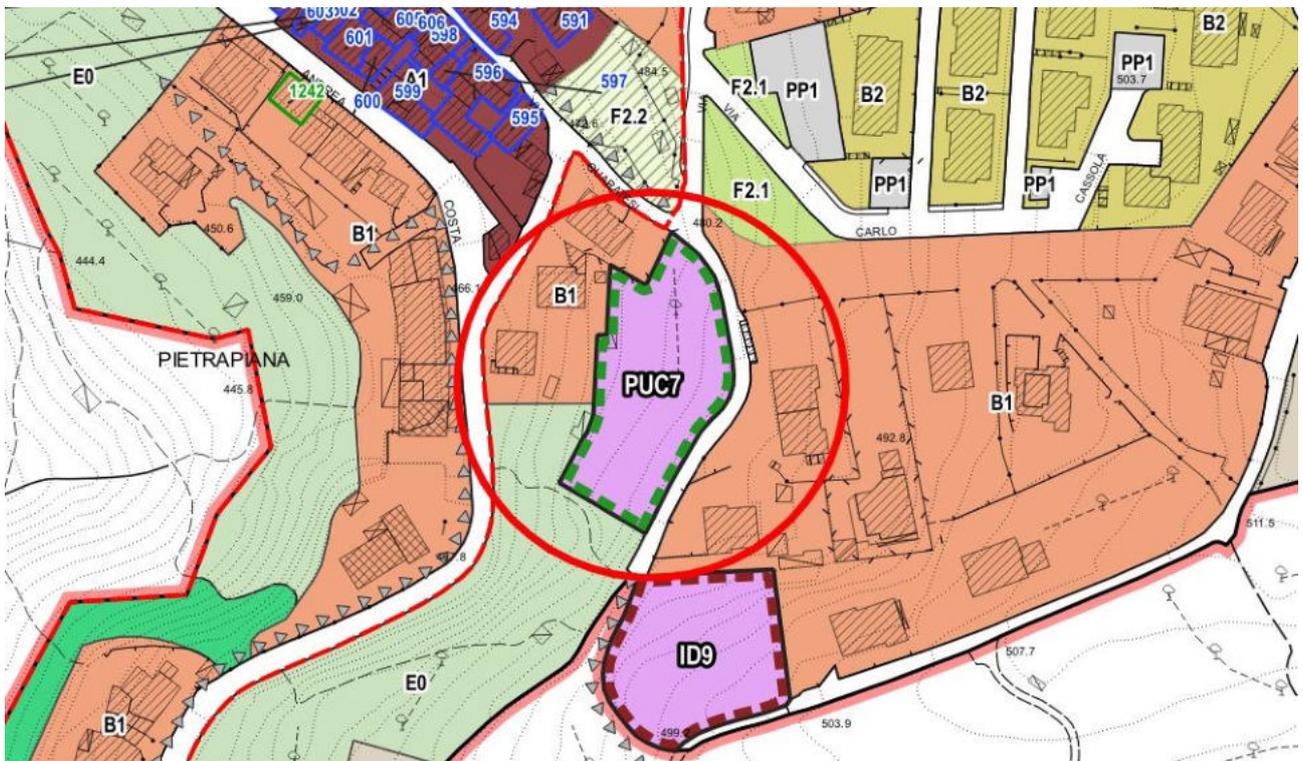
Gli osservanti chiedono l'esclusione della particella catastale evidenziata (fg 60 part. 746) dalla perimetrazione del PUC 7, prevedendo una nuova classificazione come area a verde privato Vpr.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Accolta**

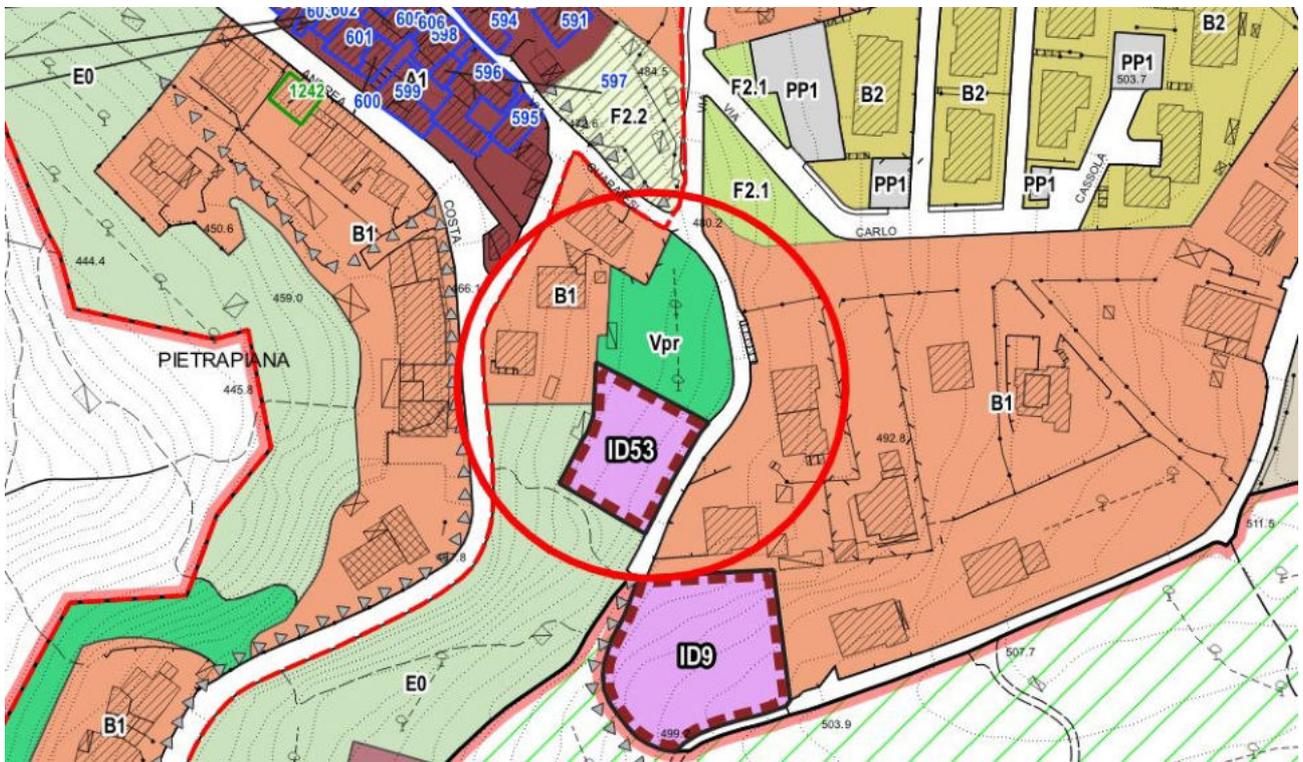
Si ritiene l'osservazione accoglibile, considerata la volontà del richiedente nel voler mantenere l'area Verde Privato (Vpr) e valutato il fatto che ciò non inficia la realizzazione dell'intervento nella proprietà rimanente. Pertanto si propone di modificare il comparto PUC7 in intervento diretto ID, riducendo la SE da 345 mq a 115 mq.

Elaborati modificati: Tav. 9, All. **B** – Normativa Urbanistica Specifica, All.**D** – Dimensionamento e verifica standards

Estratto adottato – Oss. 45



Estratto in approvazione – Oss. 45



----- FINE OSSERVAZIONE N.45 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	46	Data presentazione:	02/12/2020	Prot.	30145
	Proponente:	Bigazzi Elisa				
	Titolo:	Comproprietaria				
	Ubicazione:	Via F. Turati				
	Dati catastali:	C.T. fg 98 part 156		C.F. fg 98 part 164		
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 14
------------------------	-------	---------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'accesso pedonale al PUC 9, individuato dalla cartografia, viene previsto attraverso la particella catastale di proprietà dell'osservante.

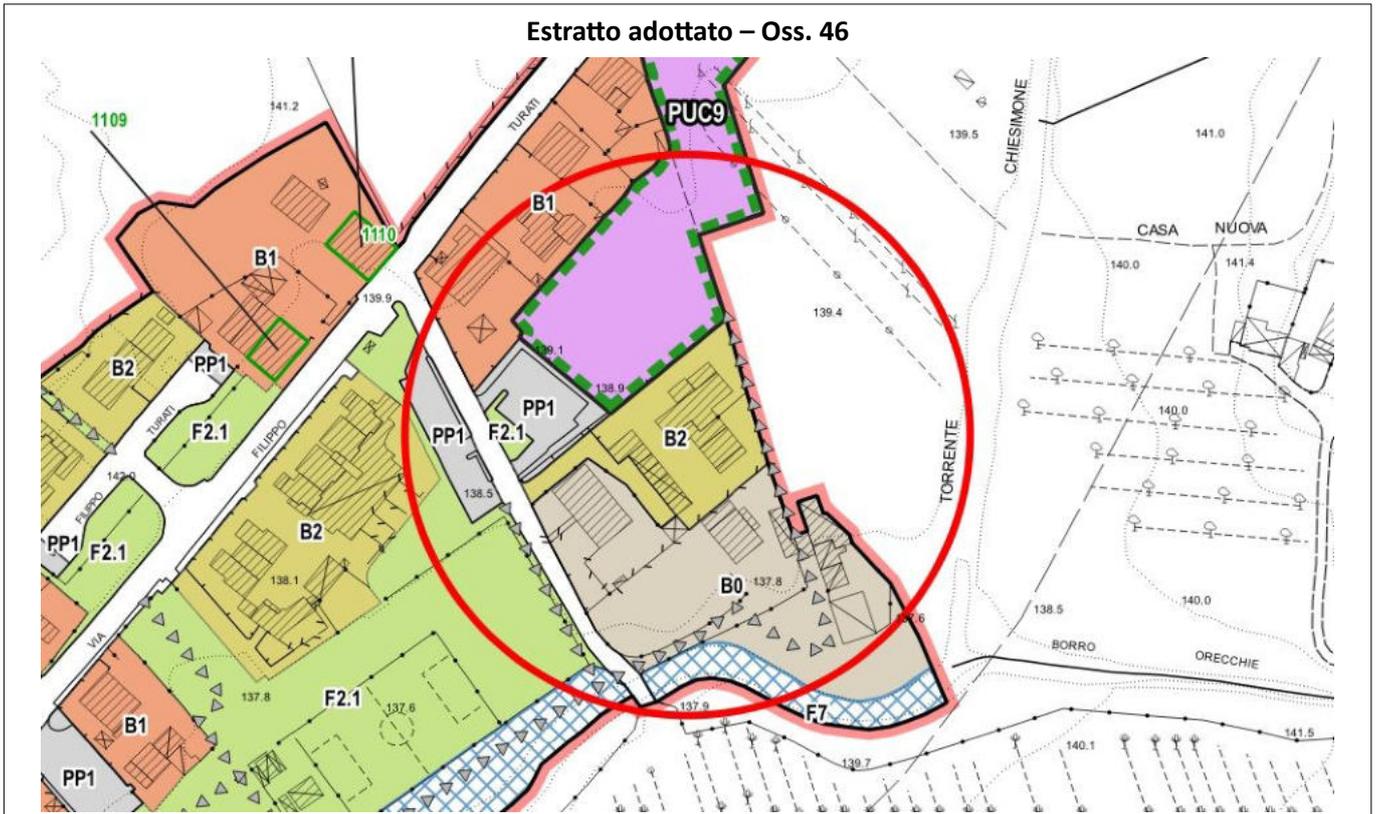
L'osservante chiede che l'accesso al PUC 9 sia previsto dall'attuale parcheggio esistente PP1 e non dalla proprietà privata.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Accolta**

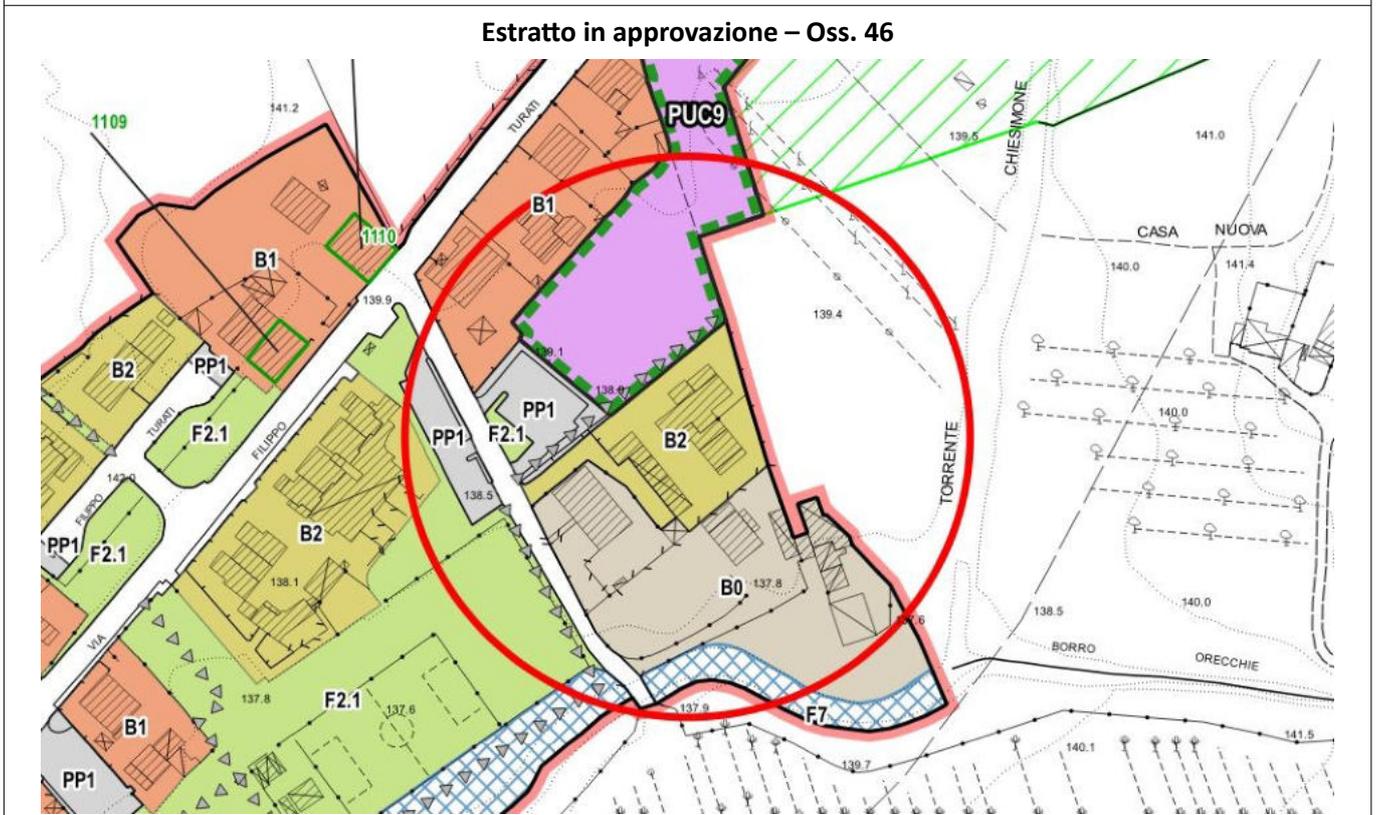
Si ritiene l'osservazione accoglibile in quanto trattasi di errore cartografico. Si concorda sul fatto che l'accesso pedonale sia più consono dal parcheggio pubblico esistente passando dal PUC9.

Elaborati modificati: Tav. 14

Estratto adottato – Oss. 46



Estratto in approvazione – Oss. 46



----- FINE OSSERVAZIONE N.46 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	47	Data presentazione:	02/12/2020	Prot.	30147
	Proponente:	Cannoni Simone e Cannoni Dorianò				
	Titolo:	Titolari Ditta Impianti Elettrici F.lli Cannoni				
	Ubicazione:	Montanino – Ponte all'Olivo				
	Dati catastali:	C.T. fg 93 part 533/485/551/380/472/471				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 14 - Scheda norma ID 14 e ID 15
------------------------	-------	--------------------------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area osservata, individuata nel P.O. con le schede ID14 e ID15 è collocata in prossimità dei Calanchi del Valdarno.

Gli osservanti evidenziano l'importanza del sito naturalistico, dichiarato di valore paesaggistico e vincolato anche dal PIT, ritenendo che le destinazioni del P.O. siano in contrasto con la tutela e la salvaguardia del paesaggio, in considerazione dell'interesse pubblico.

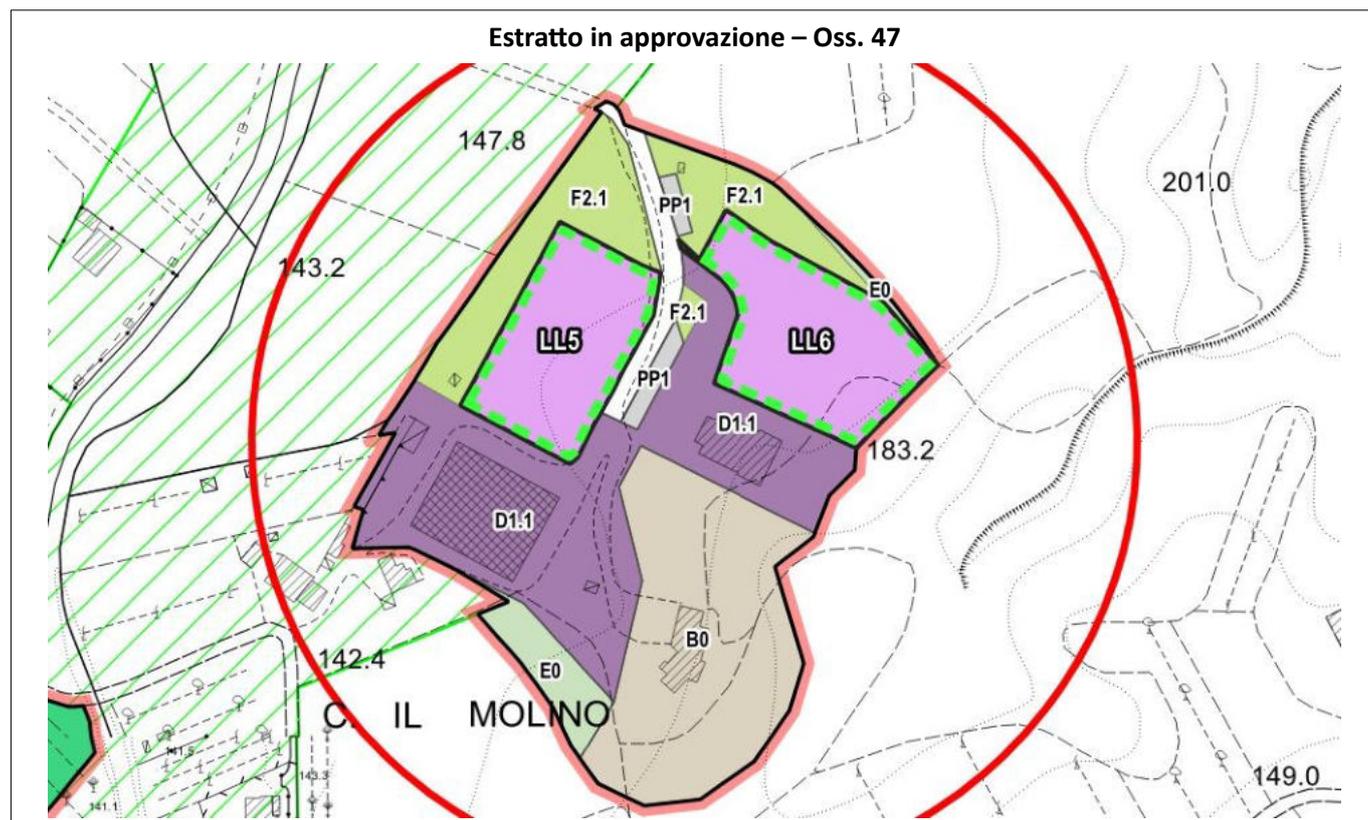
Evidenziano inoltre come l'area classificata B0 non ne rifletta le caratteristiche.

Propongono pertanto che le aree destinate a ID14, ID15 e B0 siano classificate nella loro totalità in aree E0 .

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto viene richiesta la modifica di porzioni di territorio di altri proprietari rispetto all'osservante. Inoltre si ritiene la classificazione E0 delle aree proposte non consona al reale stato dei luoghi in quanto sono presenti volumi esistenti i quali necessitano di una opportuna disciplina come quella delle zone B, mentre gli interventi sono stati riportati appositi accorgimenti nelle rispettive schede norma che rendono gli stessi coerenti con il contesto in cui sono inseriti sia per dimensioni che per destinazione d'uso.

Elaborati modificati: -----



----- FINE OSSERVAZIONE N.47 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	48	Data presentazione:	02/12/2020	Prot.	30159
	Proponente:	Palazzetti Serena				
	Titolo:	Proprietaria				
	Ubicazione:	Cancelli – Via 8 Settembre				
	Dati catastali:	C.T. fg 92 part 1208 (porzione)				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav 11 - Allegato B (pag 115)
------------------------	-------	-------------------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

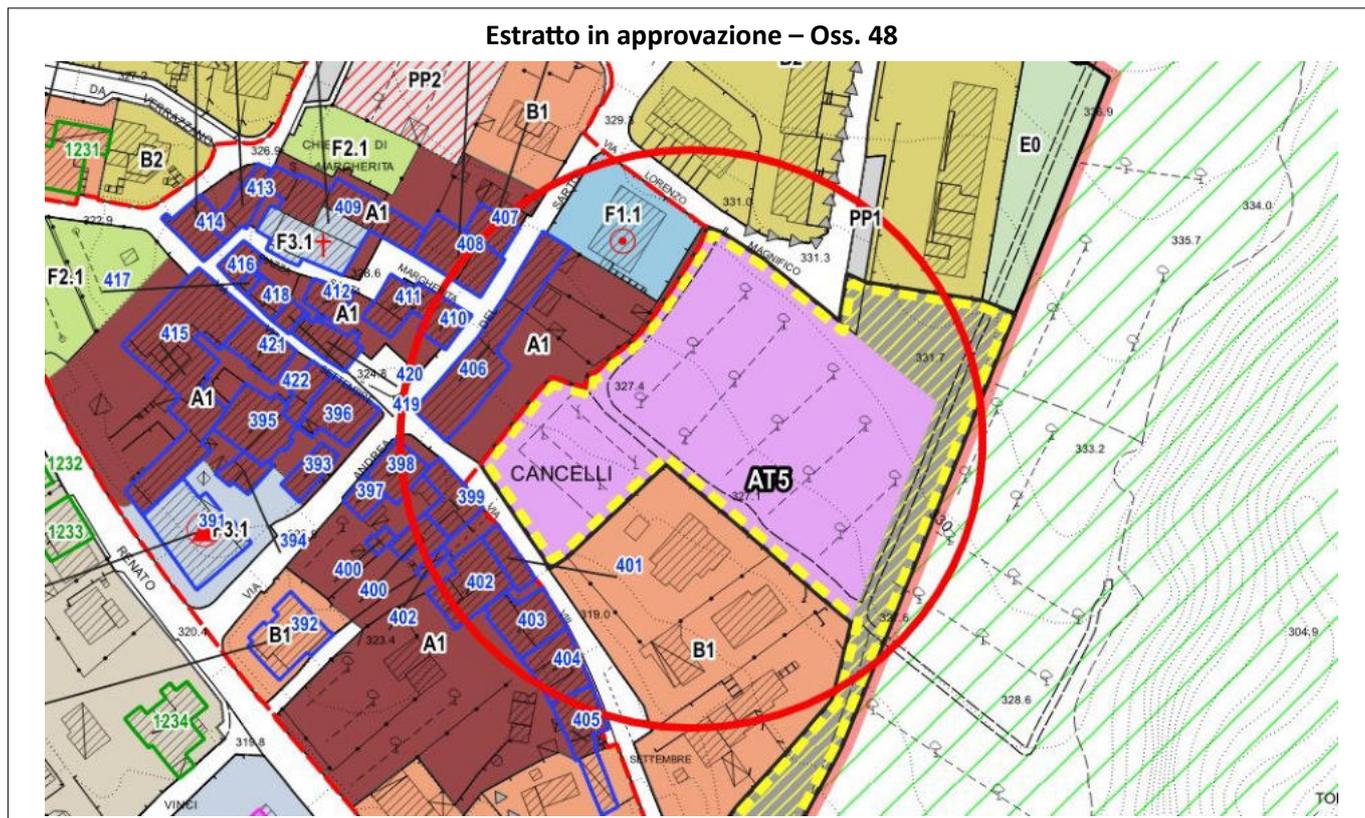
L'osservante chiede l'esclusione della porzione di particella 1208 dalla zona AT5 (di circa mq 1110).
 Chiede che la porzione scorporata venga classificata come B0 con le caratteristiche di cui all'art. 41.2.1.
 Qualora quanto proposto risulti non accoglibile, l'osservante chiede l'inserimento della stessa come area a verde privato.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto vista la collocazione adiacente al tessuto storico della località, l'intervento AT5 deve scaturire da un progetto unitario e complessivo, che tenga conto sia delle aree pubbliche, che delle aree in cui è ammessa la nuova edificazione. Pertanto non si ritiene opportuno classificare l'area come zona B0 non riconoscendone le caratteristiche similari del tessuto. Inoltre non si ritiene opportuno inserire l'area come Verde privato (Vpr) in quanto l'intervento AT5 è commisurato alle importanti opere strategiche da realizzare e una sua riduzione potrebbe comportare l'infattibilità dello stesso.

Elaborati modificati: -----

Estratto in approvazione – Oss. 48



----- FINE OSSERVAZIONE N.48 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	49	Data presentazione:	02/12/2020	Prot.	30160
	Proponente:	Papi Tiberio				
	Titolo:	Comproprietario				
	Ubicazione:	Leccio – Via C. Menotti				
	Dati catastali:	C.T. fg 55 part 217/219				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 8
------------------------	-------	--------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

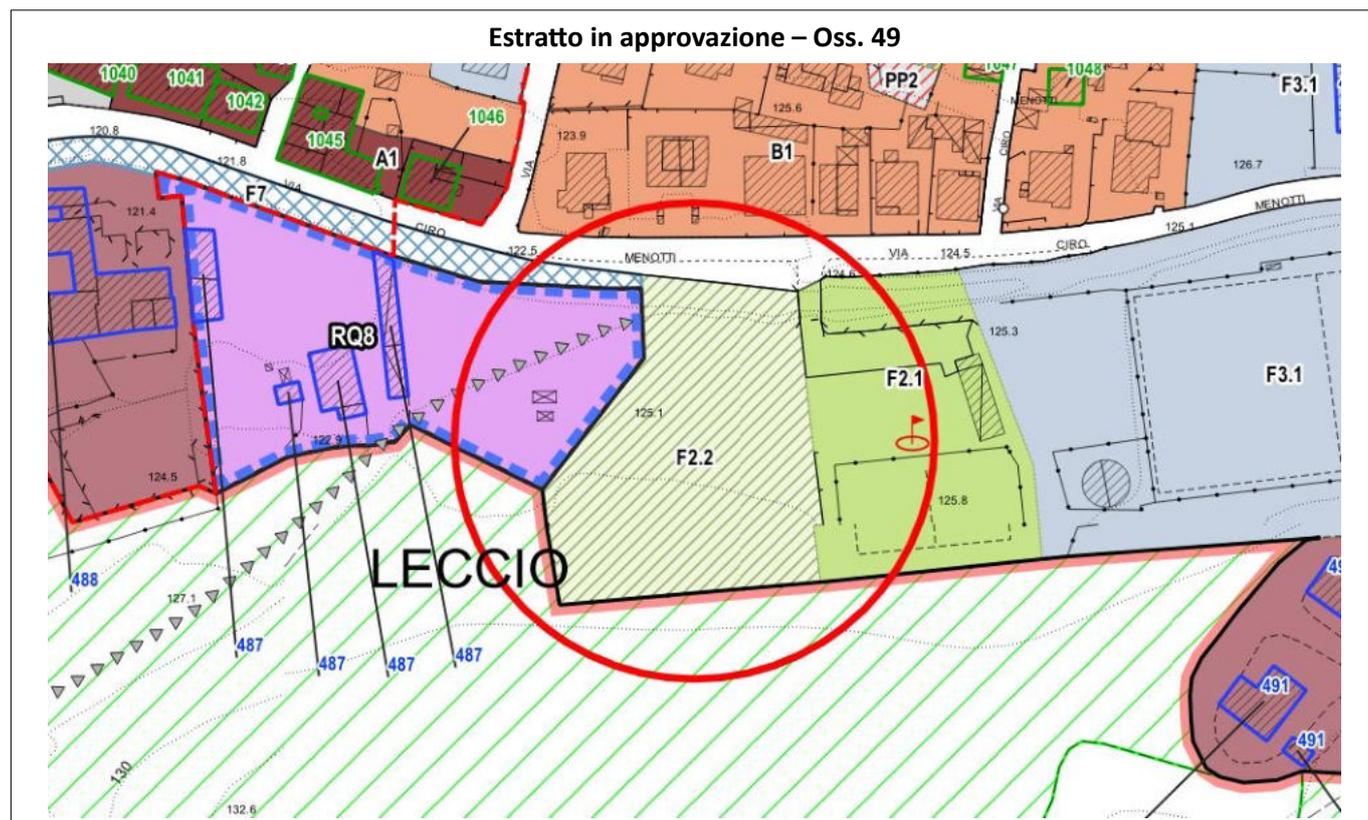
L'area osservata è collocata tra gli impianti sportivi comunali e l'inizio del centro abitato di Leccio, in sponda sx del torrente di Leccio, attualmente inserita in zona F2.2 (verde pubblico e per impianti sportivi).

L'osservante chiede che sia riconosciuta all'area maggiore possibilità di intervento, comprendendo anche quella attuale, attraverso la possibilità di un intervento diretto (art. 42.1.1), per poter realizzare un edificio sostenibile ed ecologico, che possa essere sia di uso pubblico che privato.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto in contrasto con la strategia di Piano Operativo la quale prevede il potenziamento dell'area sportiva di Leccio nell'area appositamente individuata come F2.2 ed adiacente all'area sportiva esistenti (F2.1).

Elaborati modificati: -----



----- FINE OSSERVAZIONE N.49 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	50	Data presentazione:	02/12/2020	Prot.	30175
	Proponente:	Previtali Gianmaria				
	Titolo:	Liquidatore Soc. San Clemente				
	Ubicazione:	S. Clemente – Via A. Vassallo				
	Dati catastali:	C.T. fg 21 part 887/886/929/868/870/925				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)		Osservazione n. 7BIS prot. 30175 del 02/12/2020			

PIANO OPERATIVO	Zona:	ID 19 – Elaborato F.0 schede e cartografie di fattibilità
------------------------	-------	---

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'osservazione si riferisce alla scheda di fattibilità dell'ID19, in quanto la stessa riporta su parte dell'area una pericolosità geologica molto elevata (G4) rendendo la stessa inedificabile.

L'osservante chiede che sulla stessa area venga riconosciuta la pericolosità G3, in quanto area interessata da fenomeni di soliflusso.

Qualora non venga inserita in pericolosità G3, l'osservante chiede che sia eliminata comunque la prescrizione di inedificabilità della scheda.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile alla luce della nota riportata di seguito, redatta dal Geologo incaricato per gli studi correlati al Piano Operativo.

La classificazione in classe di pericolosità geologica G.4 dell'area in esame risulta da "quadro conoscitivo" del P.S. vigente, redatto secondo i criteri del Reg. Reg. n. 53 (vigente all'approvazione dello S.U.), che fissa per i fenomeni attivi come quello di soliflusso tale tipo di attribuzione di classe di pericolosità (ex paragrafo C.1, 1° capoverso di cui all'allegato A del Reg. Reg. 53/R).

Si confermano i contenuti degli incontri del 2017, citati dall'osservante nella propria nota: *"fu garantito che la classe G.4 non impediva l'edificazione"*. Detta affermazione è da contestualizzarsi con le condizioni e procedure riportate al paragrafo 3.1 dell'Allegato A del Reg. Reg. n.53/R in relazione ad attività di monitoraggio o interventi di bonifica e consolidamento a supporto della scelta pianificatoria stessa da svolgere nei tempi necessari come codificati dal normato stesso. Non risulta nella documentazione prodotta dall'osservante relata alcuna in merito ad attività di monitoraggio dal 2017 ad oggi né contributi in merito a svolgimento di attività di messa in sicurezza attuati a seguito di studi di approfondimento.

In relazione alla questione si riporta per esteso il contenuto del parere istruttorio, con valenza prescrittiva, del

Genio Civile di Firenze inoltrato al Comune di Reggello con nota protocollo AOOGR/160490/N.060.060 del 27.03.2017:

“Area ID 19

Si prescrive di concentrare gli interventi di trasformazione soltanto nella porzione settentrionale del comparto (nord est) per la presenza nella parte sud ovest di fenomeni di soliflusso areale”.

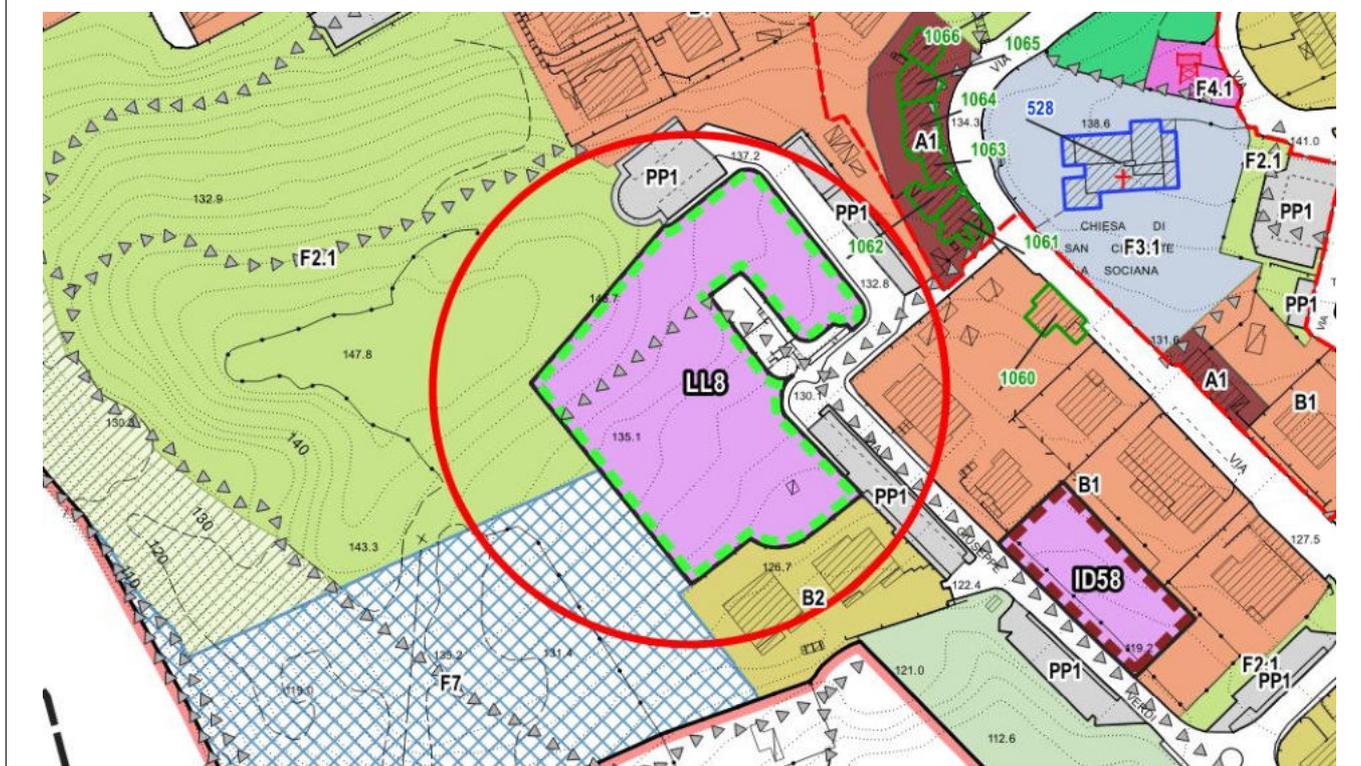
Precisiamo inoltre di ben essere a conoscenza sia i redattori del supporto geologico all’atto di pianificazione, sia gli Istruttori del Genio Civile di Firenze dei contenuti del Reg. Reg. n. 5/R e dei particolari dettagli in merito.

A proposito della citazione dell’osservante su tali contenuti, a seguito di favorevole parere istruttorio da parte del Genio Civile di Firenze in merito agli elaborati di quadro conoscitivo del PS, in sede di istruttoria post deposito degli elaborati del P.O. lo stesso Genio Civile, per le precipue particolarità delle caratteristiche dei suoli collinari e pedecollinari, ha consigliato il mantenimento dell’attribuzione di classe di pericolosità geologica G.4 ai riconosciuti morfemi classificati come “soliflussi areali”. Accorgimento che ancor oggi la stessa struttura regionale “consiglia” in fase istruttoria per i territori con caratteristiche geologico geotecniche consimili.

In carenza di contributo tecnico (monitoraggio o altro) si ritiene dover confermare la scheda di fattibilità e si propone non accogliere l’osservazione.

Elaborati modificati: -----

Estratto in approvazione – Oss. 50



----- **FINE OSSERVAZIONE N.50** -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	51	Data presentazione:	02/12/2020	Prot.	30176
	Proponente:	Previtali Gianmaria				
	Titolo:	Liquidatore Soc. San Clemente				
	Ubicazione:	San Clemente – Via A. Vassallo				
	Dati catastali:	C.T. fg 21 part 887/886/929/868/870/925				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 6 – ID 19
------------------------	-------	----------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area osservata costituisce parte dell'ex Comparto C-32 del vigente R.U.. Nel 2012 sono state collaudate tutte le opere di urbanizzazione previste nel Comparto per un importo di Euro 1.100.000,00 a fronte di una volumetria edificatoria di mc 7.955,02.

L'osservante ha completato i primi due lotti per una volumetria di mc 1.895,00 restando ancora da edificare i restanti mc 6.060,02.

Il POC viene redatto utilizzando il parametro della SE ed ha attribuito all'area in questione una SE di mq 2.033 a fronte di una ST di mq 5.475,00 (IC 30% e H max mt 7,5).

Da verifica effettuata dall'osservante, lo stesso ipotizza il corretto valore di SE in mq 2.277,39 o, in alternativa pari a mq 2.126,32 (calcolato sulla volumetria residua).

L'osservante chiede pertanto:

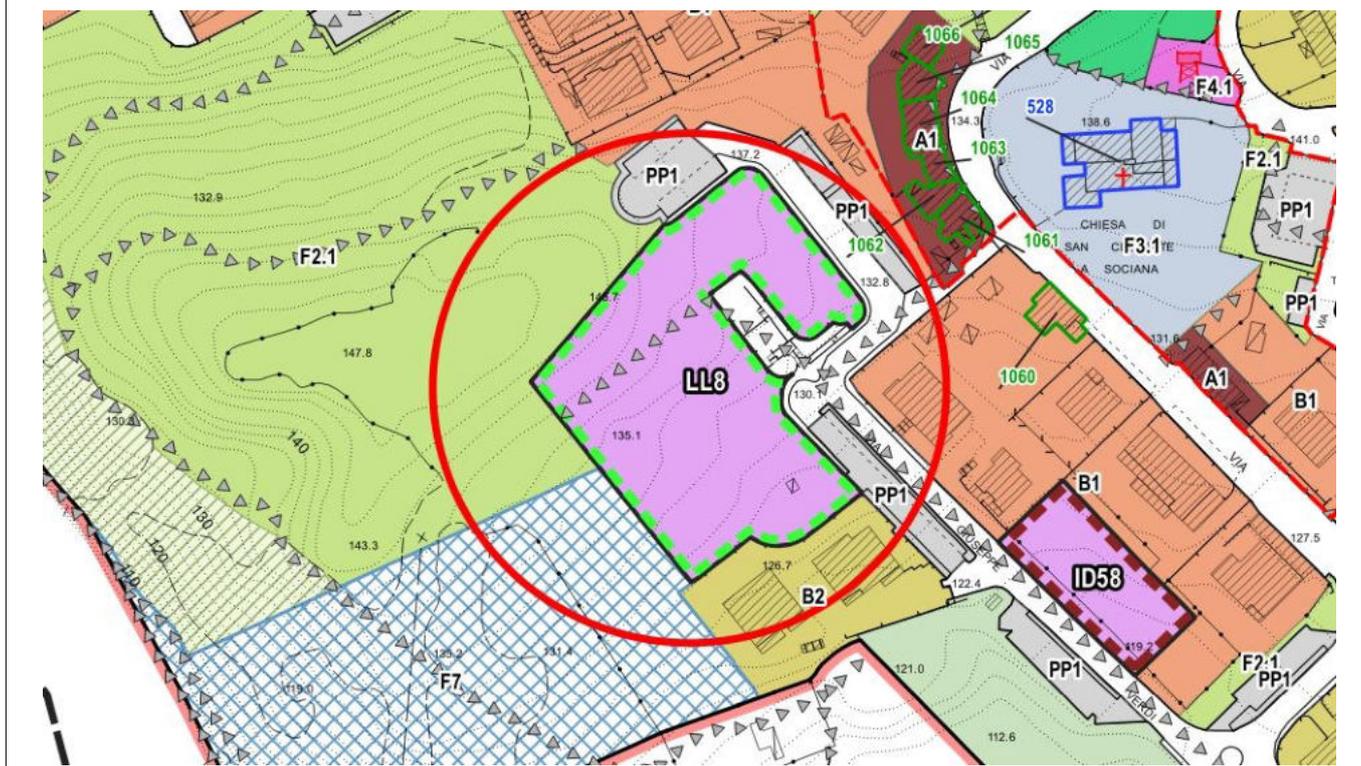
- di attribuire all'ID19 un valore di SE pari a mq 2.277,93;
- di attribuire, qualora non accolta la proposta, un valore di SE pari a mq 2.126,32.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Parzialmente accolta**

Si ritiene l'osservazione parzialmente accolta in quanto verificata la reale consistenza dell'intervento attuato e da attuare, risulta una SE residua di 2.245 mq. Tale valore scaturisce dal fatto che, come descritto dall'osservante, la volumetria residua da realizzare è pari a 6.060,02 mc. Secondo il DPGR 24 luglio 2018, 39/R, il *volume edificabile (VE)* è dato dalla *Superficie edificabile (SE)* moltiplicato per l'*altezza utile (HU)*, ottenendo pertanto che $VE/HU = SE$ e che la SE residua è pari a $6.060,02 \text{ mc} / 2,70 \text{ m} = 2.244,45 \text{ mq}$, arrotondata a 2.245 mq. La definizione dei parametri sopracitati è riportata all'art. 20 delle NTA del P.O..

Elaborati modificati: All. B – Normativa Urbanistica Specifica, All.D – Dimensionamento e verifica standards

Estratto in approvazione – Oss. 51



----- FINE OSSERVAZIONE N.51 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	52	Data presentazione:	02/12/2020	Prot.	30200
	Proponente:	Cherici Antonio				
	Titolo:	Proprietario				
	Ubicazione:	Cascia – Via P. nenni				
	Dati catastali:	C.T. fg 71 part 1252 (porzione)				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)	x	Osservazione n. 8 prot. 30199 del 02/12/2020			

PIANO OPERATIVO	Zona:	Allegato B – PUC 20
------------------------	-------	---------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'osservante riscontra una incongruenza tra la ST della scheda norma del PUC 20 (mq 3.474,00) mentre graficamente la superficie perimetrata del PUC ha una consistenza di mq 2.424,00.

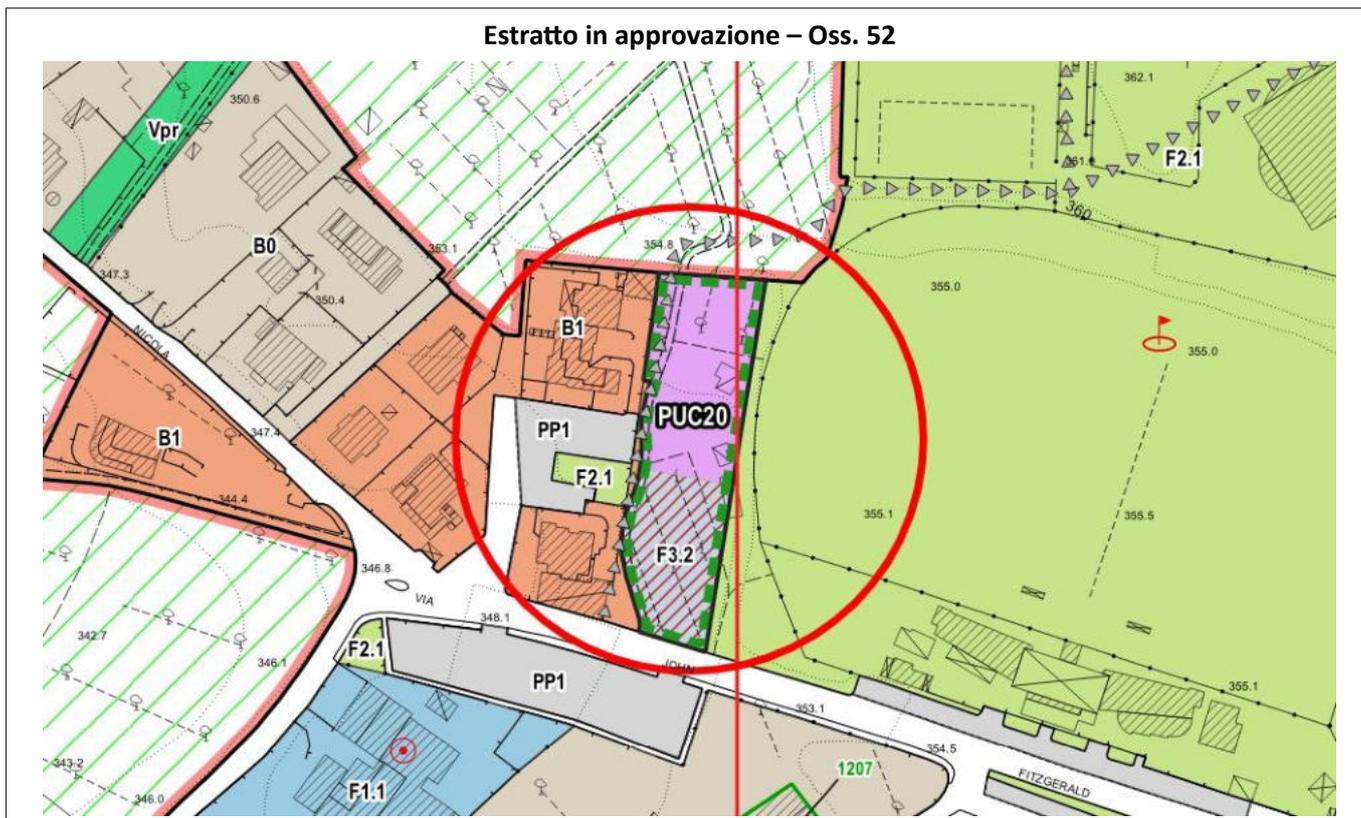
L'osservante evidenzia pertanto che, al fine di rispettare la previsione del PUC occorre ampliare la perimetrazione del PUC medesimo, andando a ricomprendere aree poste fuori da perimetro del Territorio Urbanizzato (Oss. al PS n. 8).

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Parzialmente accolta**

Si ritiene l'osservazione parzialmente accolta, riconoscendo l'errore nel conteggio della Superficie Territoriale (ST) attribuita alla scheda norma PUC20. Si propone pertanto di riportare l'effettiva quantità della ST pari a 2.474 mq senza modificare il perimetro dell'intervento.

Elaborati modificati: All. B – Normativa Urbanistica Specifica

Estratto in approvazione – Oss. 52



----- FINE OSSERVAZIONE N.52 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	52 BIS	Data presentazione:	02/12/2020	Prot.	30201
	Proponente:	Gobbini Fabrizio				
	Titolo:	Leg. Rapp. VETRERIA GOBBINI Srl.				
	Ubicazione:	Rona di Sopra				
	Dati catastali:	C.T. Fg. 104 prot. 401				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)	x	Osservazione n. 9 prot. 30201 del 02.12.2020			

PIANO OPERATIVO	Zona:	
------------------------	-------	--

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

Il P.S. individua l'area osservata all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato in ambito periurbano. La tav. 12 prevede un dimensionamento (identificato con il triangolo rosso) per l'ampliamento delle strutture produttive esistenti.

L'osservante chiede di inserire una specifica previsione di ampliamento per la sua attività ed il suo inserimento all'interno del perimetro del territorio urbanizzato con una specifica scheda norma con la proposta dei seguenti parametri urbanistici ST mq 1942 / SE mq 1500 destinazione d'uso produttivo artigianale in ampliamento attività esistente / IC 50% / H max mt 7,5

MOTIVAZIONE OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

Essendo l'area oggetto dell'Osservazione posta al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato così come individuato negli elaborati di piano, la previsione di nuova edificazione per attività produttiva è oggetto di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta - [Del. CC n.13/2021]**

Valutata la richiesta dell'osservante, si ritiene la proposta non accoglibile in questa fase, demandando la previsione ad una fase successiva della pianificazione comunale con eventuale specifica Variante SUAP ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014, corredata di progetto esecutivo dell'intervento. Si specifica che pur trattandosi di ampliamento di attività esistente, viste la quantità di SE richiesta e la volontà di realizzare un corpo di fabbrica autonomo rispetto al volume esistente, la previsione necessita dell'attivazione della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.

Elaborati modificati: -----



----- FINE OSSERVAZIONE N.52BIS -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	53	Data presentazione:	02/12/2020	Prot.	30204
	Proponente:	Ognibene Enrico				
	Titolo:	Leg. Rapp. COCI srl				
	Ubicazione:	Leccio – PRI 14				
	Dati catastali:	C.T. fg 43 part 449/562				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)	x	Osservazione n. 10 prot. 30215 del 02/12/2020			

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav 8 – Area D2.1 Tav 1 sud Tav 1 nord
------------------------	-------	--

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

Sull'area di proprietà dell'osservante è in corso un intervento edificatorio identificato come PRI-14 a destinazione commerciale ed il P.O. identifica l'area in oggetto come D2.1.

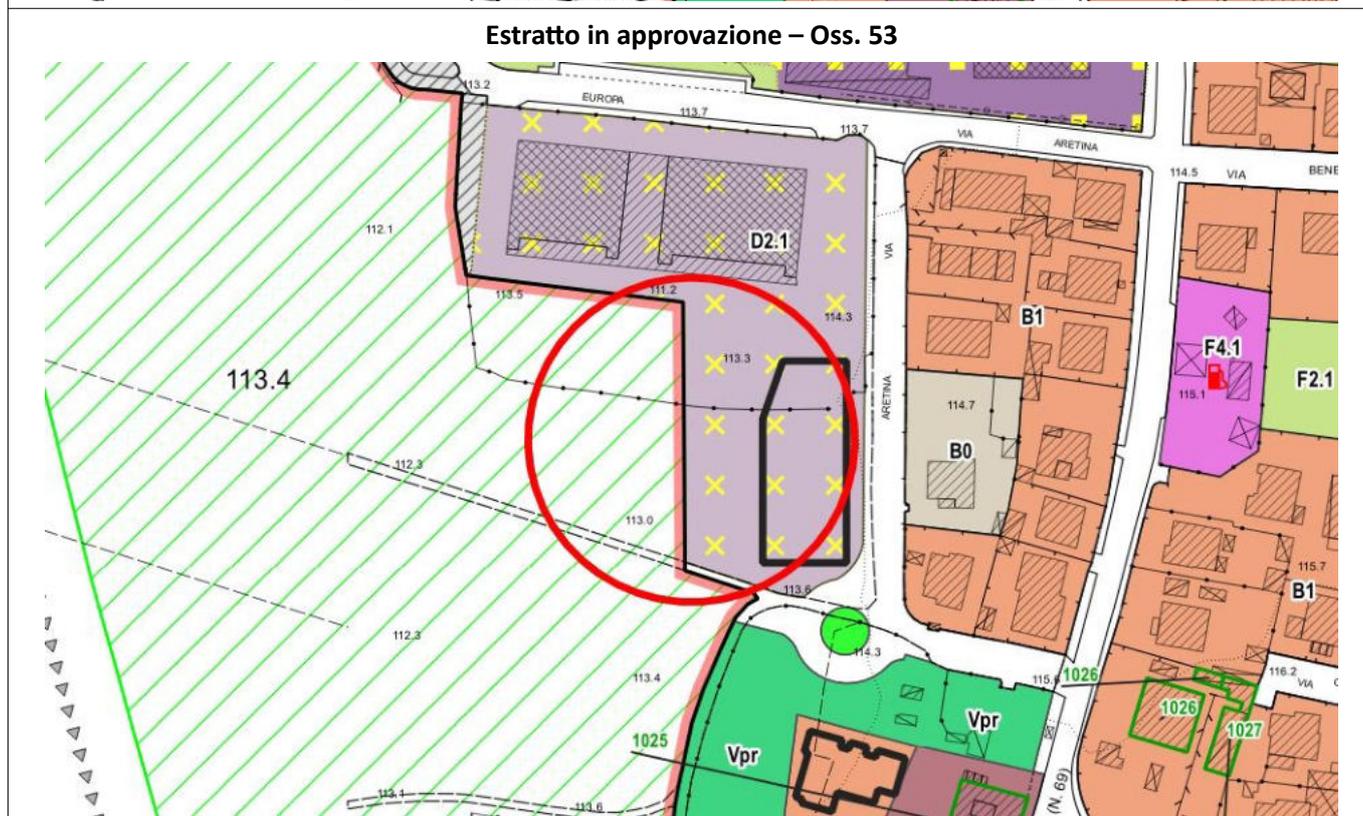
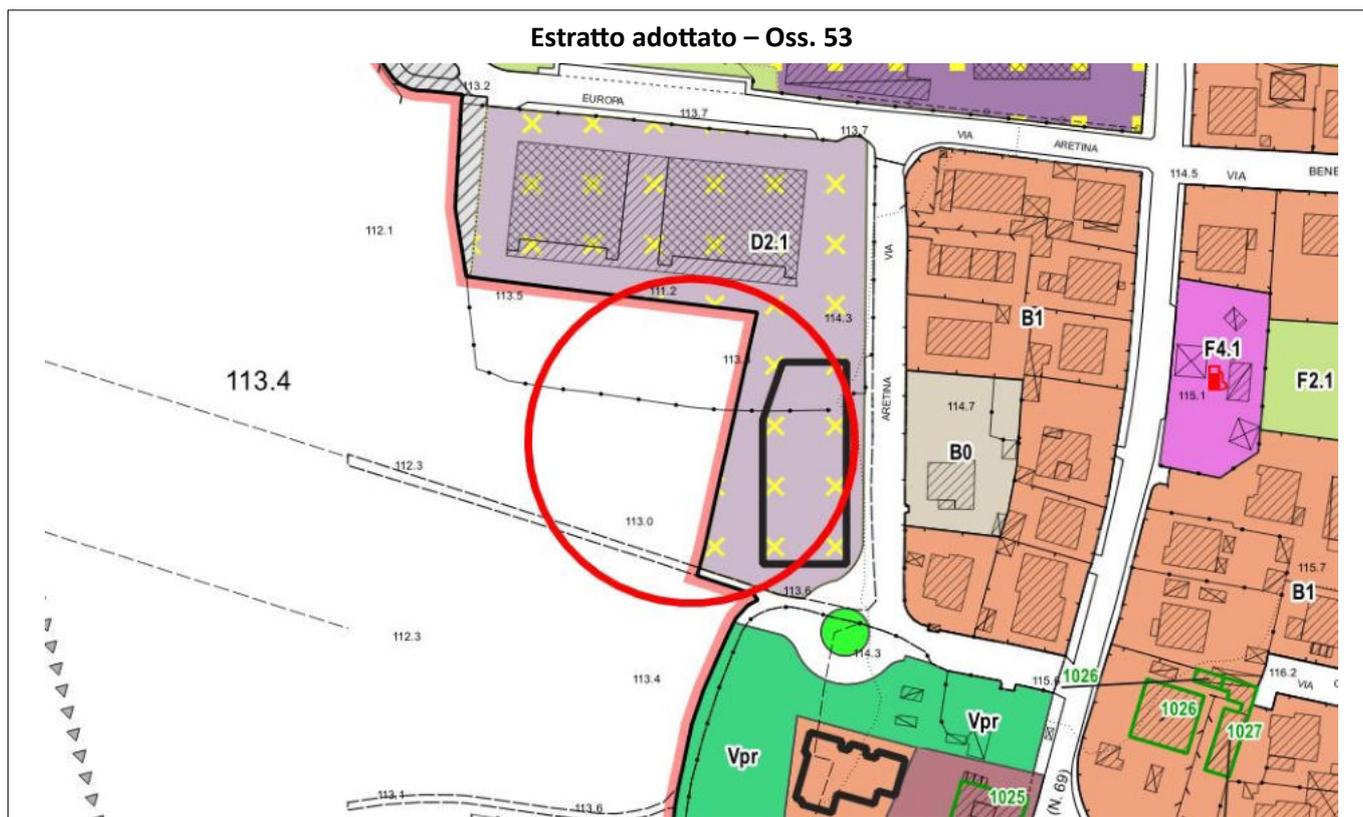
L'osservante chiede di ampliare la perimetrazione dell'area D2.1 andando a ricomprendere le particelle di sua proprietà (attualmente fuori dalla perimetrazione del territorio urbanizzato - Oss. 10 al PS).

L'osservazione proposta comporterebbe il vantaggio di ampliare l'area di pertinenza dell'edificio commerciale da utilizzare come spazi di parcheggio supplementari.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Accolta**

Si ritiene l'osservazione accoglibile visto il reale stato dei luoghi, in quanto l'ara indicata costituisce la pertinenza del fabbricato in fase di realizzazione. Pertanto si ritiene opportuno apportare la modifica di minima entità al perimetro del Territorio Urbanizzato, classificando l'area aggiunta come D2.1.

Elaborati modificati: Tav. 1 Nord e Tav. 8



----- FINE OSSERVAZIONE N.53 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	54	Data presentazione:	03/12/2020	Prot.	30277
	Proponente:	Nocentini Andrea				
	Titolo:	Comproprietario				
	Ubicazione:	Donnini – Via di Firenze, 39				
	Dati catastali:	C.F. fg 14 part 945 sub 500/501				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 4
------------------------	-------	--------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

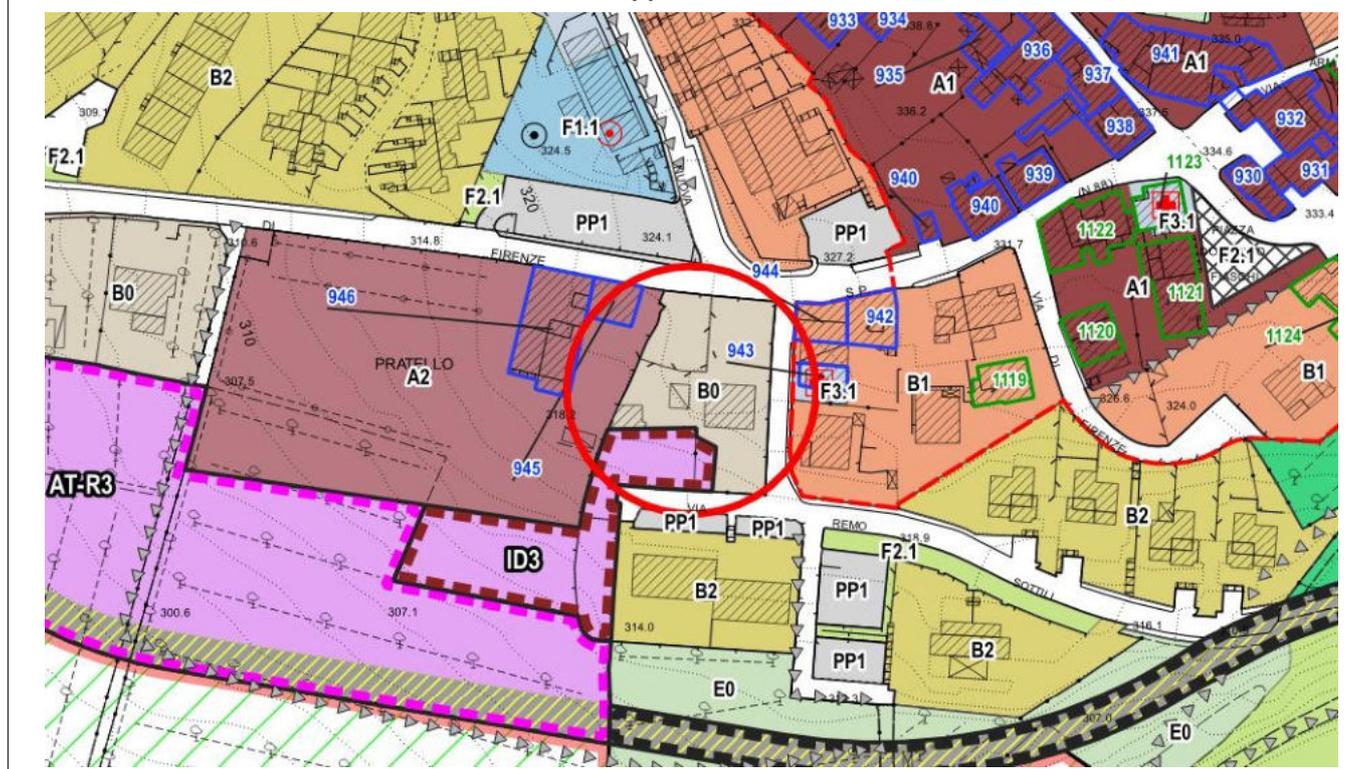
L'osservante chiede che l'area di pertinenza della propria abitazione (fabbricato n.945), venga classificata come zona B0.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto l'area indicata si configura come pertinenza della volumetria classificata in zona A2 (fabbricato n.945) meritevole di tutela, e pertanto non se ne riconosce le caratteristiche della zona B0.

Elaborati modificati: -----

Estratto in approvazione – Oss. 54



----- FINE OSSERVAZIONE N.54 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	55	Data presentazione:	03/12/2020	Prot.	30285
	Proponente:	Boretti Alessandra				
	Titolo:	Comproprietaria				
	Ubicazione:	Via Setteponti				
	Dati catastali:	C.T. fg 73 part 263/191/186				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Allegato F1 – sud
------------------------	-------	-------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'osservante evidenzia alcune incongruenze rispetto a quanto riportato nell'allegato F1 sud - Analisi aree a vegetazione arborea ed arbustiva in evoluzione.

L'osservante fa precisi riferimenti alla cartografia indicando:

- 1) non presenta vegetazione forestale ma trattasi di terreni agricoli inerbiti con presenza di olivi di pertinenza dell'abitazione; chiede pertanto di eliminare la destinazione di "area a evoluzione naturale" in quanto trattasi di terreno agricolo in produzione;
- 2) trattasi di terreni agricoli con presenza di olivi in produzione in normale stato di manutenzione con presenza di viti sparse; chiede pertanto di eliminare la destinazione "area recuperabile per finalità produttive agricole" in quanto trattasi di terreni agricoli in produzione;
- 3) l'area non risponde alla definizione di "area a evoluzione naturale" di cui alla L.R.T. 39/2000 (bosco); chiede pertanto la deperimetrazione evidenziando che neppure il PIT rileva la zona boscata e l'inserimento della stessa in "aree recuperabili per finalità produttive agricole".

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

- 1) Si ritiene l'osservazione accoglibile, in quanto valutati gli approfondimenti redatti dall'osservante se ne riconosce le caratteristiche di terreno agricolo in produzione. Pertanto si modifica l'allegato F delle NTA del PO, togliendo l'area da "area a evoluzione naturale". **Accolta**
- 2) Si ritiene l'osservazione accoglibile, in quanto valutati gli approfondimenti redatti dall'osservante se ne riconosce le caratteristiche di terreno agricolo in produzione. Pertanto si modifica l'allegato F delle NTA del PO, togliendo l'area da "area recuperabile per finalità produttive agricole". **Accolta**
- 3) Si ritiene l'osservazione parzialmente accolta in quanto il P.O. non classifica l'area indicata come area boscata, bensì come "area a evoluzione naturale". Tale classificazione non comporta automaticamente la classificazione automatica in area boscata ai sensi della legge 39/2000. Inoltre anche il PIT-PPR non individua l'area come area boscata ai sensi dell'art.142, c.1, lett. G, D.Lgs. 42/2004, come si evince anche dalla Tavola 22 Nord/Sud del P.O.. Si riconosce comunque la possibilità di classificare tale area come "area recuperabile per finalità produttive"

agricole”, e si modifica l’allegato F in tal senso. **Parzialmente accolta**

Viste le motivazione di cui ai punti precedenti, si ritiene l’osservazione **parzialmente accolta**

Elaborati modificati: All. F1 Sud

Estratto adottato – Oss. 55



Estratto in approvazione – Oss. 55



----- FINE OSSERVAZIONE N.55 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	56	Data presentazione:	03/12/2020	Prot.	30307
	Proponente:	Tatini Leonardo Leg. Rapp. COSMO COSTRUZIONI SRL Banchetti Roveno Leg. Rapp. REGINA IMMOBILIARE SRL				
	Titolo:					
	Ubicazione:	Matassino - Via di Rona				
	Dati catastali:	C.T. fg 110 part 231/233/337/348/456 (Cosmo Costruzioni srl) C.T. fg 110 part 67/323/324/365/366 (Regina Immobiliare srl)				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	AT 11
------------------------	-------	-------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area è stata oggetto di Conferenza di Copianificazione, la quale ha ridotto la proposta di intervento presentata eliminando il primo lotto con lo scopo di mantenere un varco rispetto al territorio urbanizzato del Matassino. Successivamente Regione Toscana ha proceduto con l'esproprio di alcune particelle interessate dai lavori di della Variante in riva destra Arno della S.R. 69.

Gli osservanti chiedono pertanto:

- 1) la modifica cartografica del tracciato della variante Lotto 3 della S.R. 69 in corso di realizzazione;
- 2) che venga ampliato il perimetro della Scheda AT11 al fine sia di allineare la delimitazione sia a quanto stabilito dalla Conferenza di Copianificazione al fine di recuperare la superficie espropriata verso l'attuale destinazione a verde privato;
- 3) che venga ricalcolato il rapporto tra superfici a standard e SE, in quanto risulta di gran lunga più alto rispetto alle altre schede AT a destinazione produttiva del PO;
- 4) che l'attuazione della scheda AT11 possa avvenire attraverso l'individuazione di due sub-comparti come indicato all'art. 42.1.3 comma 9 delle NTA;
- 5) l'individuazione progettuale dell'area da destinare a PP2 e F2.2, in quanto la scheda AT11 prevede la realizzazione e cessione di PP2 e F2.2, ma lo schema progettuale della scheda riporta soltanto l'area destinata a PP2 (circa 7000 mq).

MOTIVAZIONE OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

Trattandosi di una previsione già oggetto di Conferenza di Copianificazione con Verbale del 13/11/2019, la sua modifica o parziale modifica è oggetto di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

- 1) Si ritiene il punto dell'osservazione accoglibile in quanto aggiornamento dello stato di fatto della S.R. 69.

Accolta

2) Viste le motivazione dell'osservante e l'esproprio di porzione di terreno per l'ampliamento della S.R. 69, si ritiene condivisibile l'ampliamento del perimetro della previsione per compensare la superficie espropriata, previo parere favorevole della Conferenza di Copianificazione. **Accolta**

3) Vista la modifica del perimetro di intervento del precedente punto 2, si ritiene opportuno ricalcolare le superfici a standard e a SE, calibrandole con le previsioni a carattere produttivo del P.O., previo parere favorevole della Conferenza di Copianificazione. **Accolta**

4) Si ritiene condivisibile la possibilità di realizzare l'intervento in due sub-comparti così come indicato all'art. 42.1.3 comma 9 delle NTA. Si riporta pertanto apposito riferimento nella Scheda Norma AT11 – allegato B. **Accolta**

5) Si ritiene opportuno rappresentare cartograficamente l'individuazione delle aree a parcheggio pubblico di progetto (PP2) e a verde pubblico di progetto (F2.2). Si specifica che, viste le problematiche idrauliche presenti nell'area lungo la S.R. 69, non si ritiene opportuno ampliare la Superficie Fondiaria (SF) verso le aree a standard, ma piuttosto individuare tale porzione di intervento come Verde privato. **Parzialmente accolta**

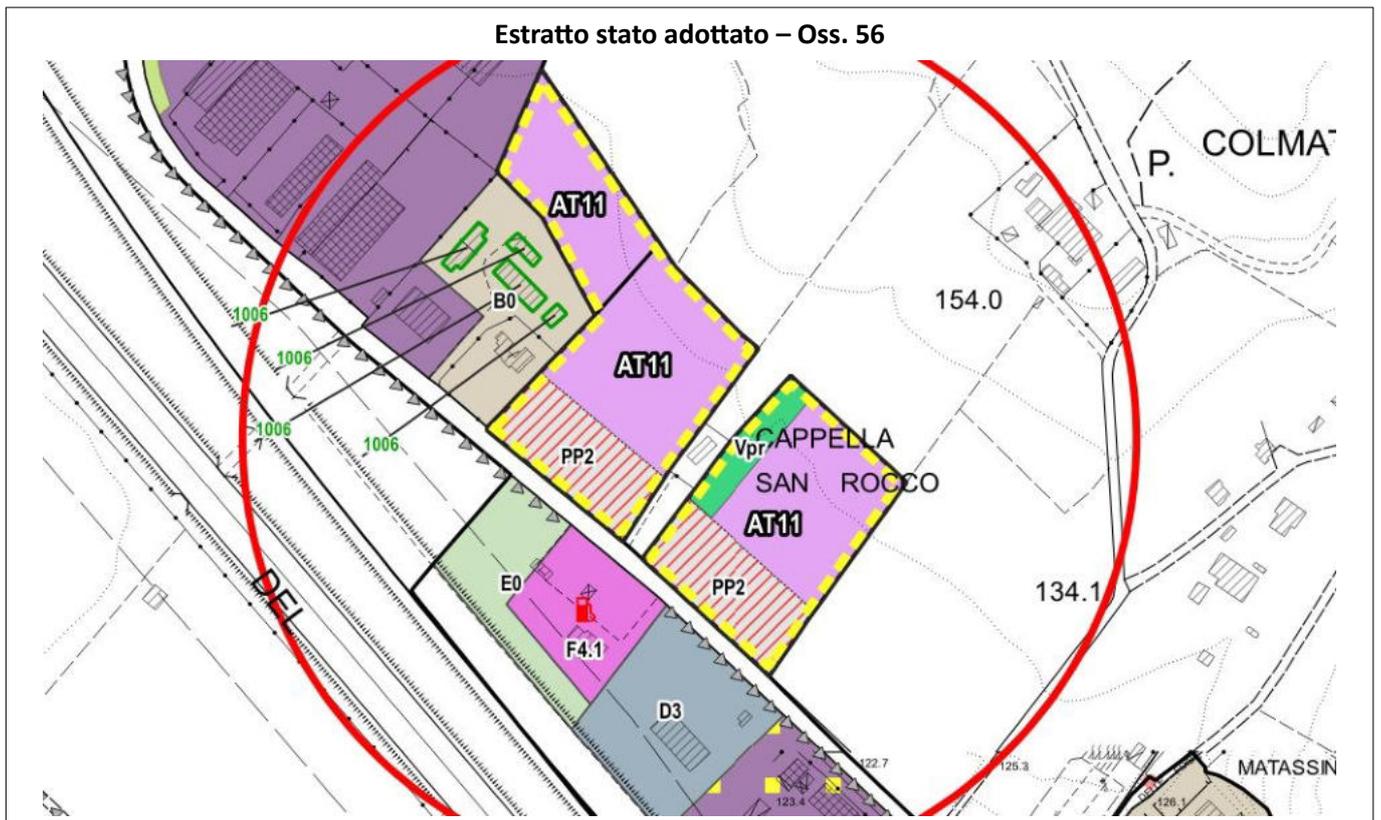
Viste le motivazione di cui ai punti precedenti, si ritiene l'osservazione **parzialmente accolta**. - [**Del. CC n.13/2021**]

Si specifica che dovrà conseguentemente essere modificato anche il dimensionamento del P.S. aggiornando la S.E. modificata previo parere favorevole della conferenza di Copianificazione.

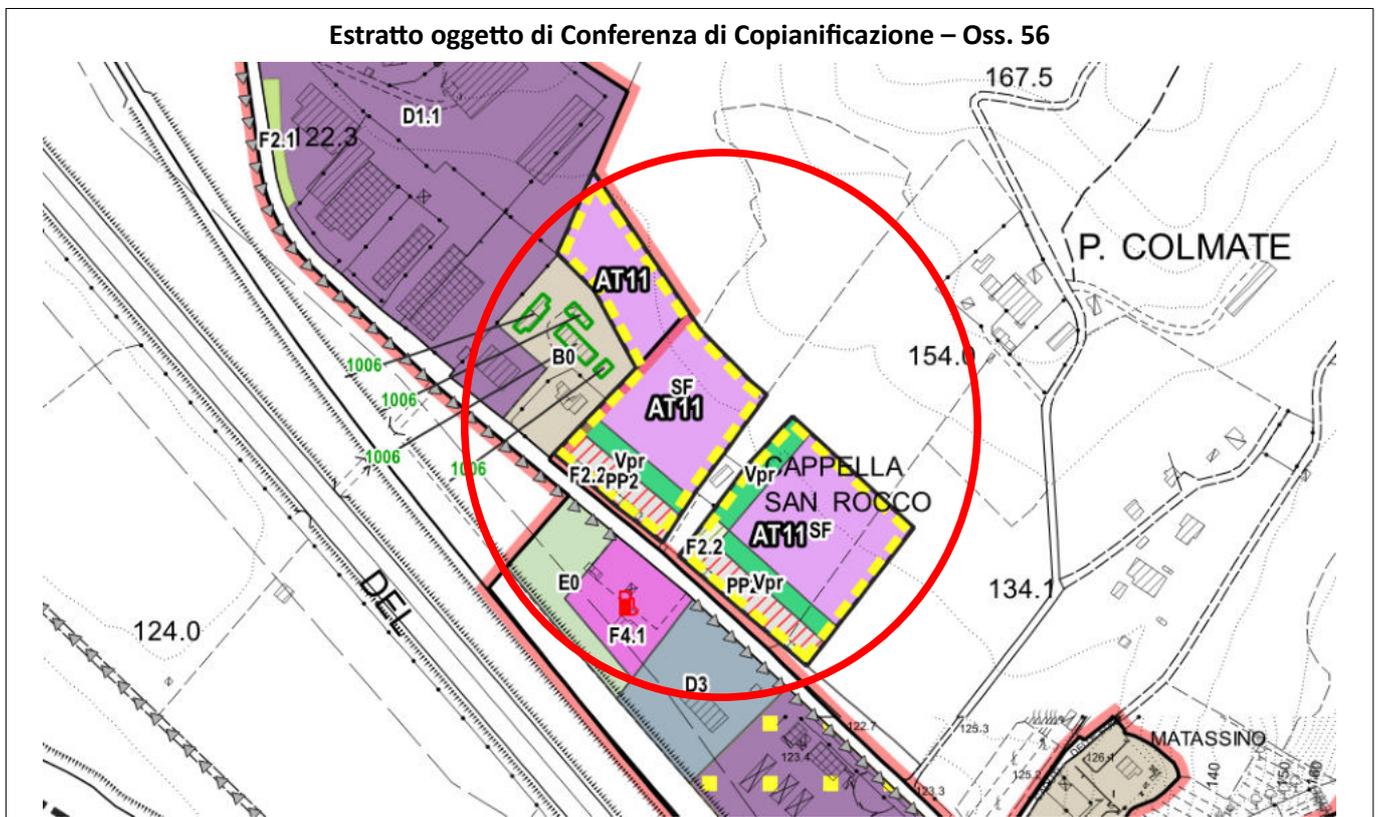
A seguito dello svolgimento della Conferenza di Copianificazione con verbale del 18/05/2021, si ritengono i punti **2 e 3** dell'osservazione non accoglibili in quanto la Conferenza stessa ha ritenuto tali modifiche non conformi ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014. Pertanto l'osservazione risulta essere **parzialmente accolta**

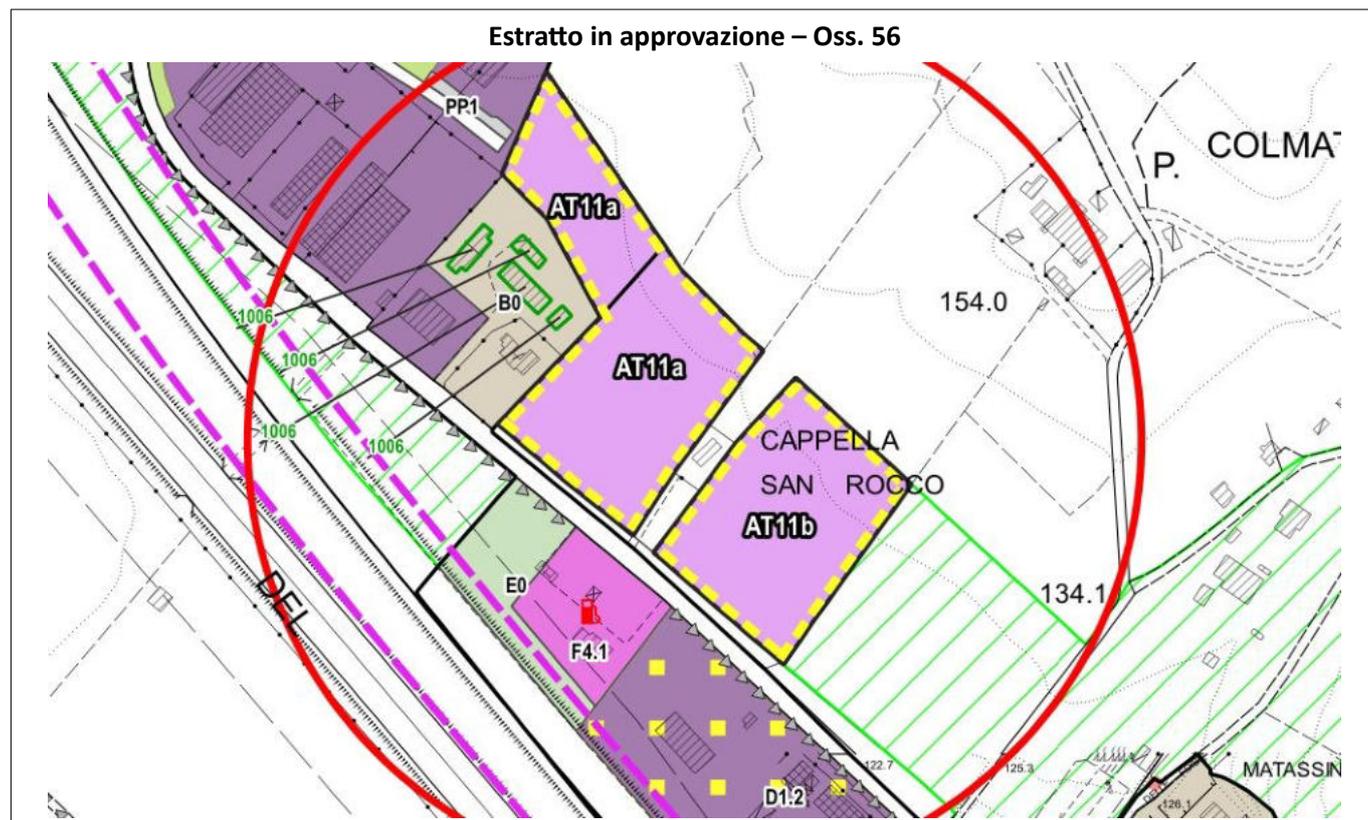
Elaborati modificati: Modifica della **Tavola 1 Sud e 20** del P.O. e l'**allegato B – scheda AT11**

Estratto stato adottato – Oss. 56



Estratto oggetto di Conferenza di Copianificazione – Oss. 56





----- FINE OSSERVAZIONE N.56 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	57	Data presentazione:	03/12/2020	Prot.	30333
	Proponente:	Bettucci Fabio				
	Titolo:	Leg. Rapp. COAM srl in concordato				
	Ubicazione:					
	Dati catastali:	C.T. Fg 21 part 46 C.F. fg 21 part 47 sub. 1 e 2 part 48 sub 2, 3, 4 e 5				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Allegato 2 – Regesto fabbricati schedati Scheda n. 549
------------------------	-------	--

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

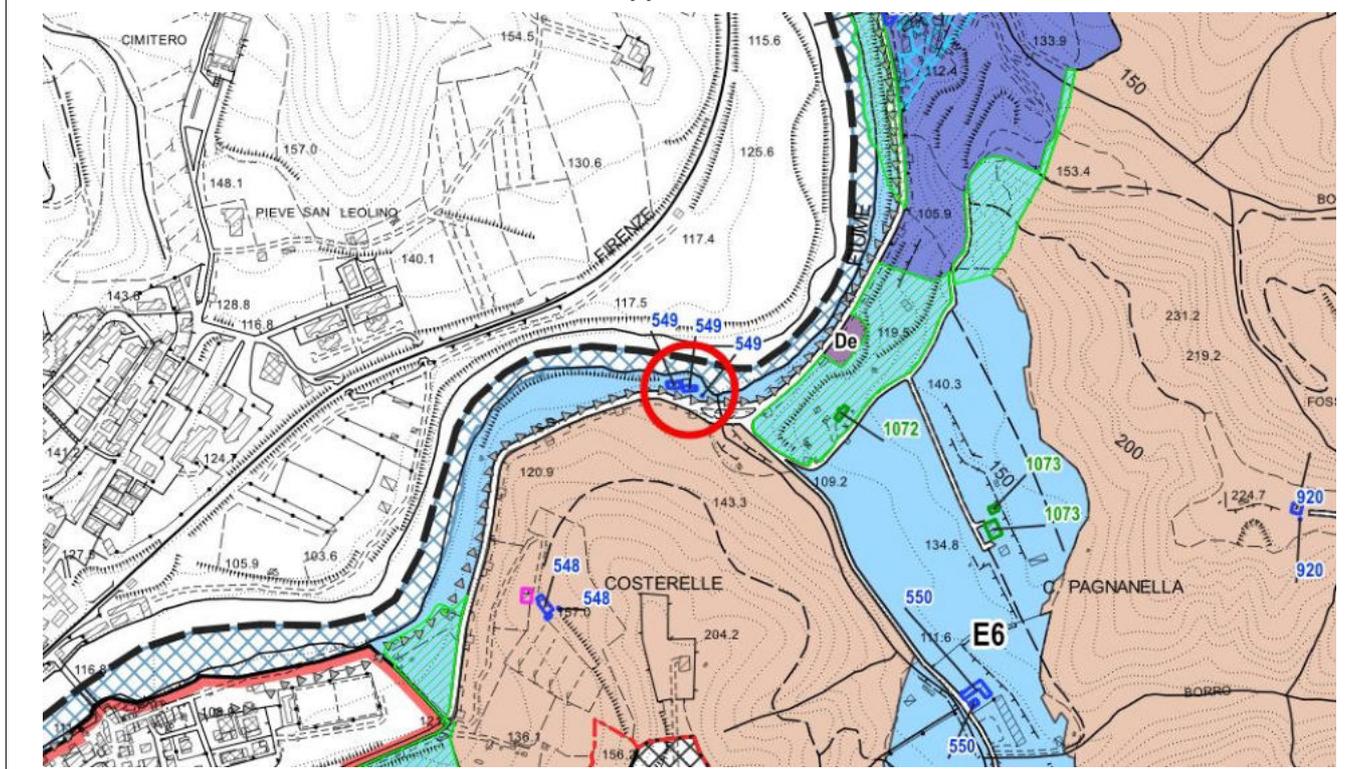
L'osservante chiede di inserire l'edificio in elenco D anziché in elenco C, al fine di consentire anche interventi di sostituzione edilizia, inoltre la scheda riporta erroneamente la Loc. Pagnanella

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Accolta**

Si ritiene l'osservazione accoglibile alla luce delle condizioni del fabbricato e del contesto in cui si inserisce, vista anche la presenza del Fiume Arno e della S.R. 69 sulla quale si assestano gli immobili. Si ritiene pertanto opportuno declassificare l'edificio dall'elenco C all'elenco D (Edifici di Scarso Valore E.S.V.). Inoltre si modifica la località di Fornacina.

Elaborati modificati: All. A2 – Regesto dei fabbricati censiti

Estratto in approvazione – Oss. 57



----- FINE OSSERVAZIONE N.57 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	58	Data presentazione:	03/12/2020	Prot.	30334
	Proponente:	Filippi Franco				
	Titolo:	Leg. Rapp. Soc. ROTA SRL				
	Ubicazione:	Loc. Rota				
	Dati catastali:	C.F. fg 83 part 239				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	All. 2 - Regesto fabbricati toponimo Bruzzone
------------------------	-------	---

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

- 1) L'osservante chiede l'inserimento del fabbricato identificato al Fg 83 part 239 in elenco D, evidenziando che lo stesso è in parte diruto.
- 2) Chiede altresì l'inserimento del fabbricato nella cartografia della Tav 1 Sud-disciplina territorio rurale, come Attività turistica in zona agricola, in quanto di proprietà della stessa società ROTA Srl.

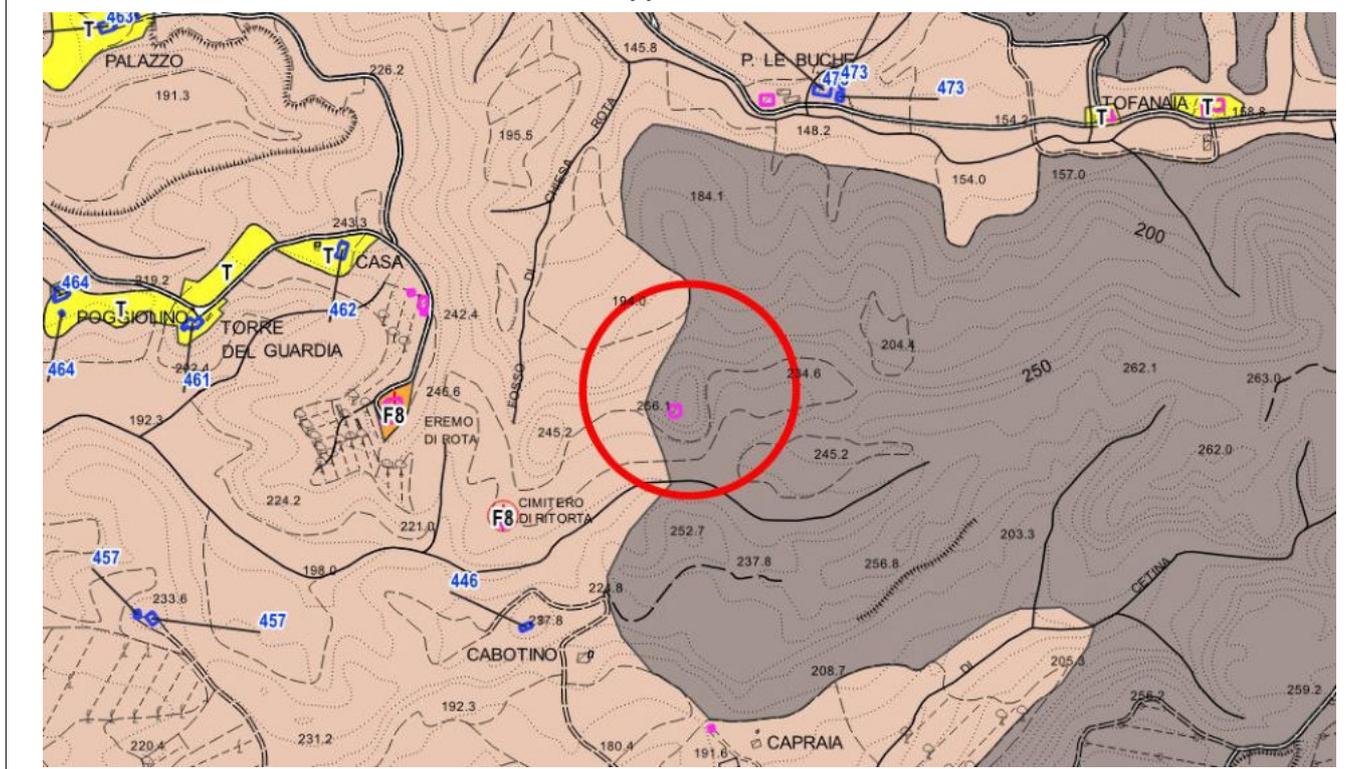
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

- 1) Si ritiene l'osservazione non accoglibile, in quanto al fine di determinare il valore da attribuire al fabbricato evidenziato dovrà essere redatta apposita schedatura del fabbricato con le modalità previste dall'art. 28.5 delle NTA del P.O.. Allo stato attuale, essendo il fabbricato diruto, si applica quanto prescritto all'art. 28.6 delle NTA del PO. **Non accolta**
- 2) Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto non si ravvisa un collegamento diretto con la struttura esistente, attualmente individuata come zona T, e posta a debita distanza dall'edificio diruto. Pertanto non si riscontrano sufficienti condizioni affinché anche tale edificio diruto sia classificato come zona T, considerato infine che le zone T identificano attrezzature turistiche-ricettive esistenti. **Non accolta**

Viste le motivazioni di cui ai punti precedenti, si ritiene l'osservazione **non accolta**.

Elaborati modificati: -----

Estratto in approvazione – Oss. 58



----- FINE OSSERVAZIONE N.58 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	59	Data presentazione:	10/12/2020	Prot.	30912
	Proponente:	Badii Giacomo				
	Titolo:					
	Ubicazione:	Matassino – Via Byron Powel - Via della Libertà				
	Dati catastali:	C.T.	Fg	113	part	
		1126/1212/1216/1217/1427/1425/79/181/1373/1280/154/182/38				
Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)						

PIANO OPERATIVO	Zona:	UTOE 3 – AT-R 12
------------------------	-------	------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

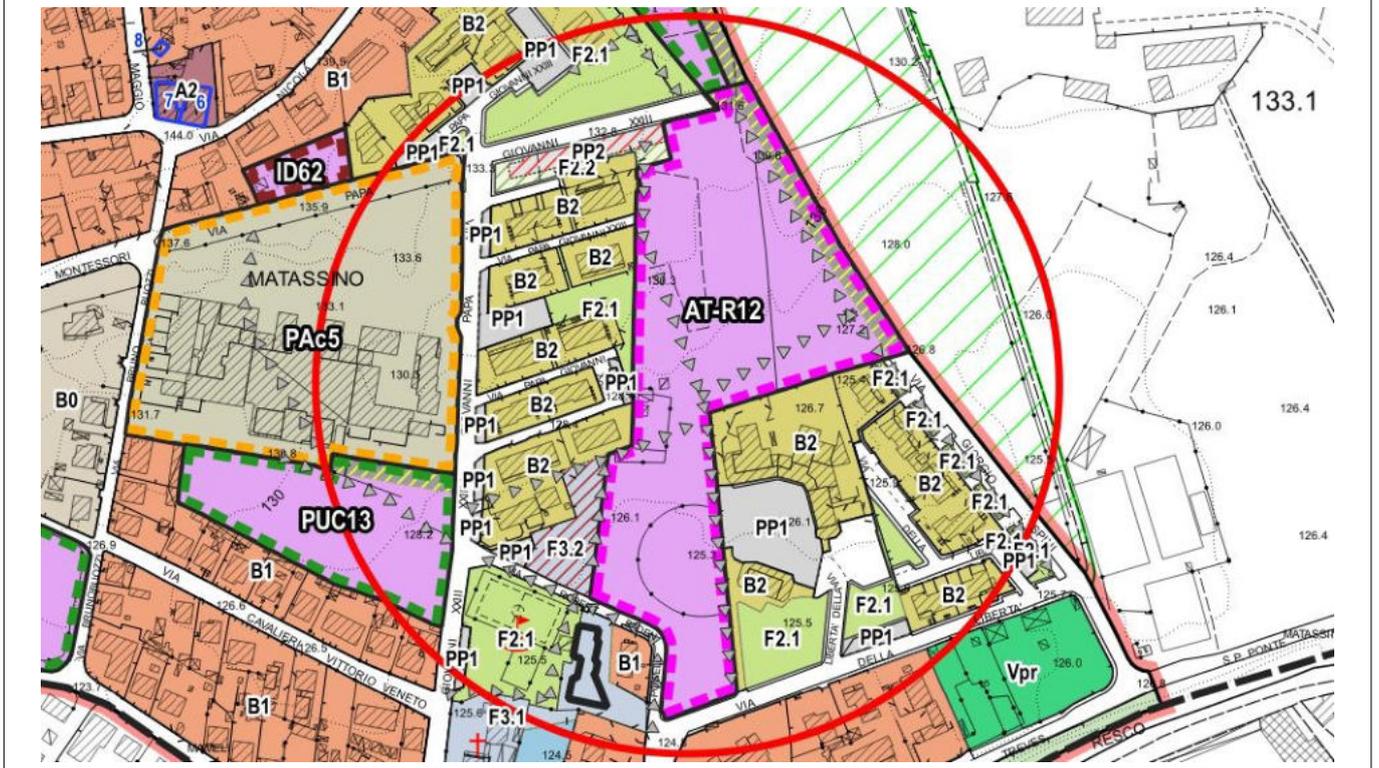
L'osservante chiede che l'intervento dell'ATR12 venga realizzato attraverso due distinti comparti e due diverse convenzioni urbanistiche.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto l'intervento AT-R12, per la sua importanza strategica per la località di Matassino, vista l'importante opera viaria da realizzare che permetterà di razionalizzare la viabilità locale della frazione, deve essere pianificato attraverso un progetto complessivo e unitario dell'area. Non si ritiene pertanto opportuno suddividere l'intervento in due comparti distinti, considerando che l'intervento è stato commisurato alle opere di urbanizzazione da realizzare e alle problematiche idrauliche presenti nella porzione sud del comparto.

Elaborati modificati: -----

Estratto in approvazione – Oss. 59



----- FINE OSSERVAZIONE N.59 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	60	Data presentazione:	04/12/2020	Prot.	30468
	Proponente:	Battaglia Vincenzo				
	Titolo:	Tecnico incaricato				
	Ubicazione:	S. Clemente – Via A. Vassallo				
	Dati catastali:	C.T. fg 21 part 552/553/659/660 C.F. fg 21 part 552/553/659/660				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Art. 41.2.2 – zona B1
------------------------	-------	-----------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

Nel R.U. vigente l'area osservata è classificata B2 (mc 1,5/mq) e poteva essere utilizzata sia per nuova edificazione che per ampliamento di volumi esistenti, in particolare nel caso specifico l'ampliamento poteva essere realizzato sulla terrazza a lastrico solare del condominio (circa mq 130).

Il PO classifica l'area come B1 (Art. 41.2.2) ove sono consentiti solo interventi di ampliamento del tessuto edificato esistente.

L'osservante chiede pertanto:

- 1) di variare la classificazione dell'area da B1 a B0;
- 2) o *in alternativa* di variare la classificazione dell'area da B1 a ID;
- 3) di garantire la possibilità di realizzare l'ampliamento sulla terrazza a lastrico solare di pertinenza del condominio, nonostante questo abbia una superficie edificabile superiore a 350 mq

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

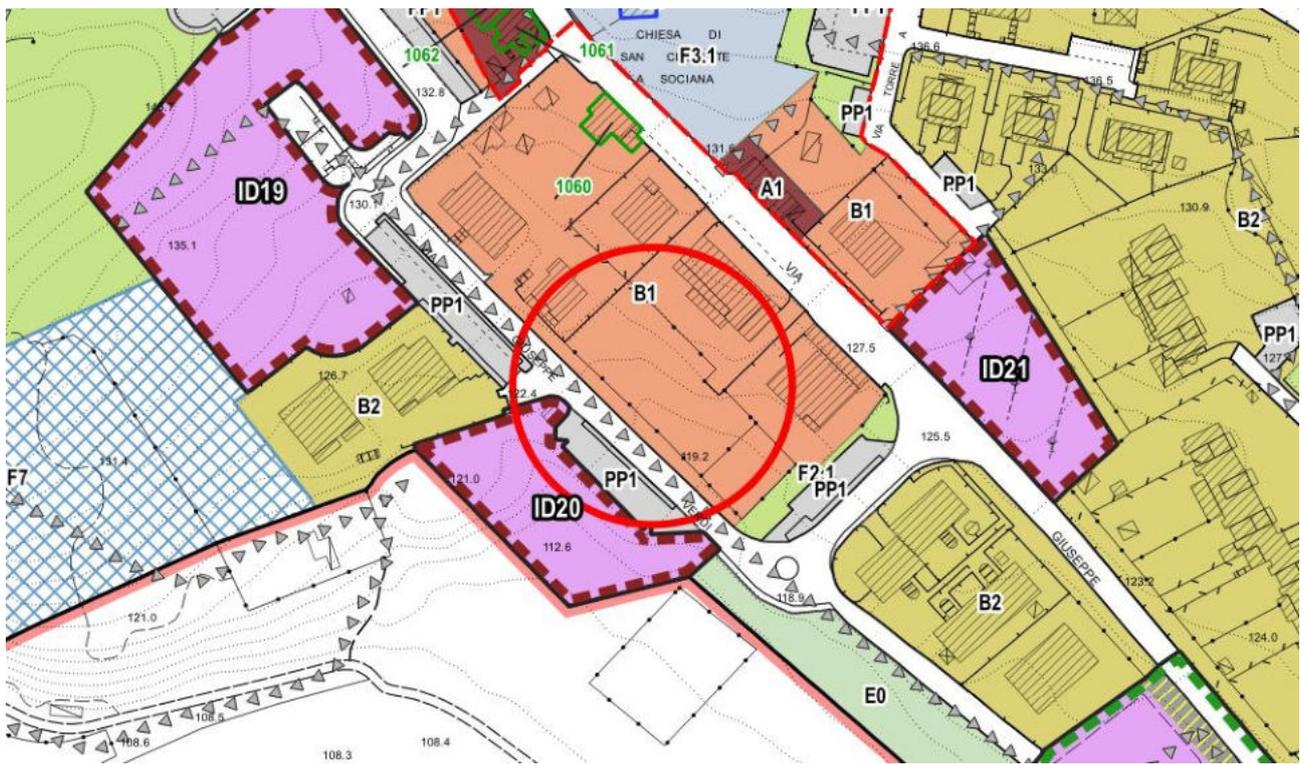
1-2) Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile, in quanto, valutata anche l'osservazione n. 35 (prot. 29951/2020) si ritiene opportuno prevedere un unico intervento ID di SE massima pari a 345 mq, a completamento del tessuto insediativo sul fronte strada. **Parzialmente accolta**

3) Gli ampliamenti ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono già disciplinati dalle norme di zona delle NTA alle quali si demanda per gli interventi ammessi sul fabbricato in oggetto. **Non accolta**

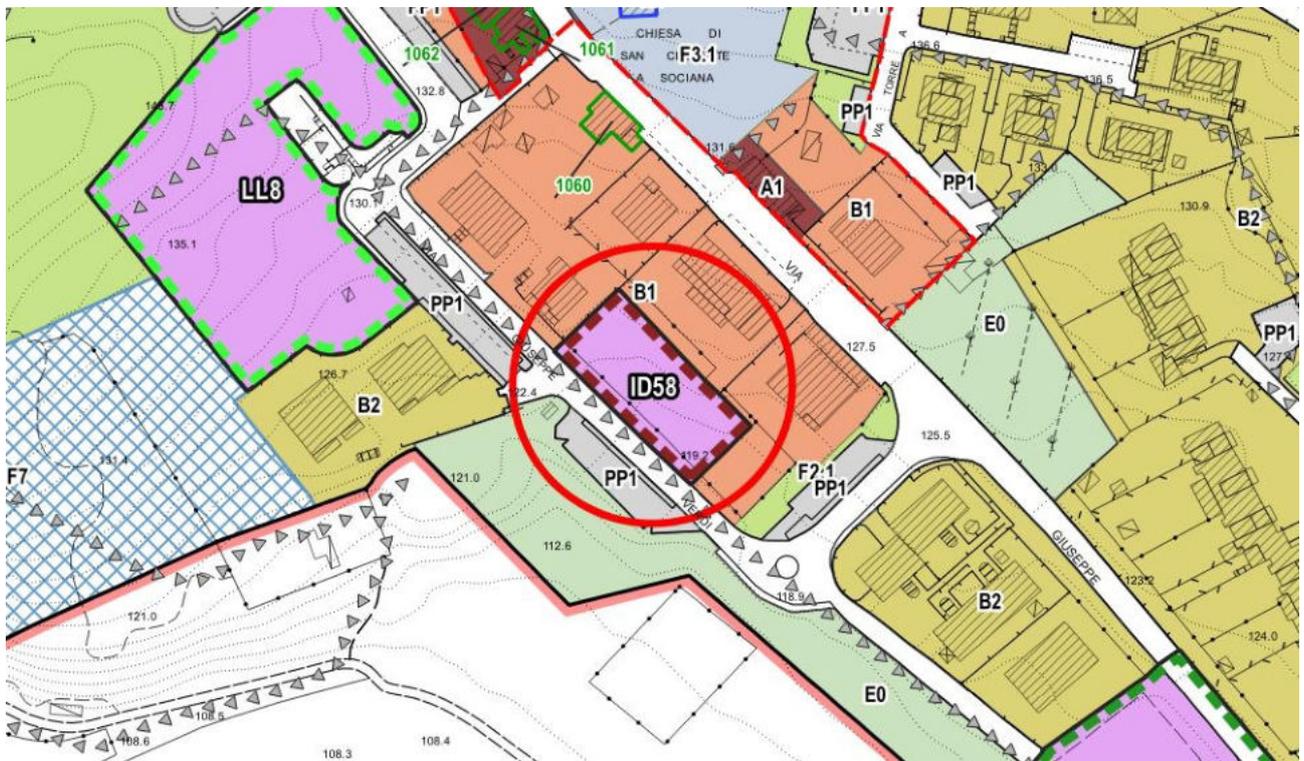
Viste le motivazione di cui ai punti precedenti, si ritiene l'osservazione **parzialmente accolta**.

Elaborati modificati: Tav. 6, All. **B** – Normativa Urbanistica Specifica, All.**D** – Dimensionamento e verifica standards

Estratto adottato – Oss. 60



Estratto in approvazione – Oss. 60



----- FINE OSSERVAZIONE N.60 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	61	Data presentazione:	04/12/2020	Prot.	30483
	Proponente:	Dedisti Francesco				
	Titolo:	Proprietario				
	Ubicazione:	Pietrapiana				
	Dati catastali:	C.F. fg 60 part 359 (ente urbano)				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	NTA art. 41 – 42 e 43
------------------------	-------	-----------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area osservata ricade all'interno del territorio urbanizzato della frazione di Pietrapiana ed è classificata come area E0 (area agricola interna al sistema insediativo) ed in parte in tessuto A1.

L'osservante chiede la variazione con l'inserimento di area ID (Intervento diretto Art. 42.1.1) con tipologia edilizia di tipo mono-bifamiliare.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto l'area indicata dall'osservante presenta caratteristiche paesaggistiche e morfologiche non idonee a consentire interventi edificatori prestazionali.

Elaborati modificati: -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	62	Data presentazione:	04/12/2020	Prot.	30484
	Proponente:	Kloss Sabine				
	Titolo:	Proprietaria				
	Ubicazione:	Loc. Carraia, 122				
	Dati catastali:	C.T. fg 46 part 181/187/17 porz / 189 porz C.F. fg 46 part 180/182/188				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Art. 38.2 – Attività turistiche in zona agricola
------------------------	-------	--

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'osservante svolge attività turistica come B&B (casa vacanze) pertanto ritiene che la sua proprietà debba essere inserita all'interno della perimetrazione delle zona T (attività turistiche in zona agricola).

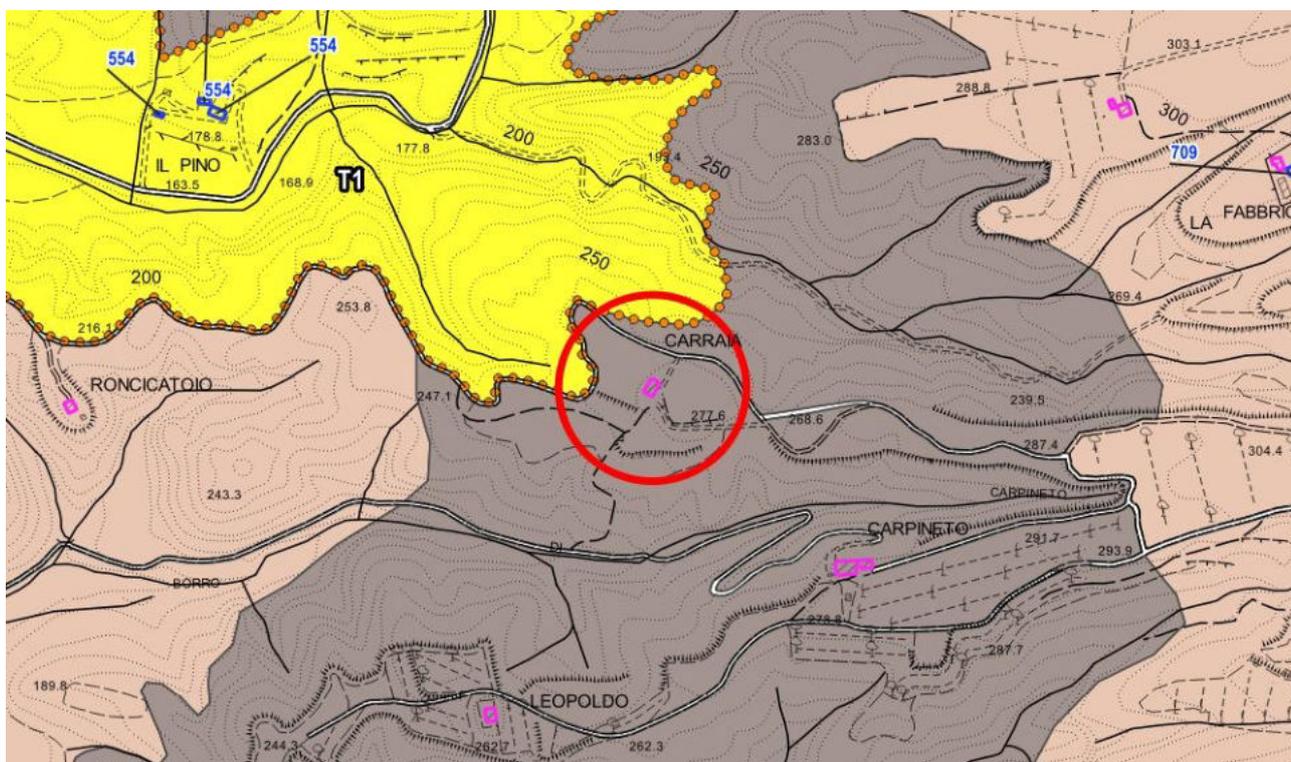
L'osservante chiede pertanto che parte della sua proprietà venga inserita in zona T (attività turistica in zona agricola) o T1 (area turistica Sammezzano/Borghetto/Marnia /Il Pino).

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto la destinazione B&B non rientra nella fattispecie di attività turistico-ricettiva disciplinata dalla L.R. 86/2016 e pertanto non è riconducibile alla zona T. Inoltre la zona T1 identifica l'area del Piano Unitario di Intervento del Parco Castello di Sammezzano approvato con Deliberazione CC 298 del 28/12/2000, di cui l'area oggetto di osservazione non fa parte.

Elaborati modificati: -----

Estratto in approvazione – Oss. 62



----- FINE OSSERVAZIONE N.62 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	63	Data presentazione:	04/12/2020	Prot.	30485
	Proponente:	Zucchini Giancarlo				
	Titolo:	Leg. Rapp. EMA snc				
	Ubicazione:	Prulli – Via I. Svevo				
	Dati catastali:	C.T. fg 97 part 345				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	ID 26
------------------------	-------	-------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area viene classificata dal PO come ID26.

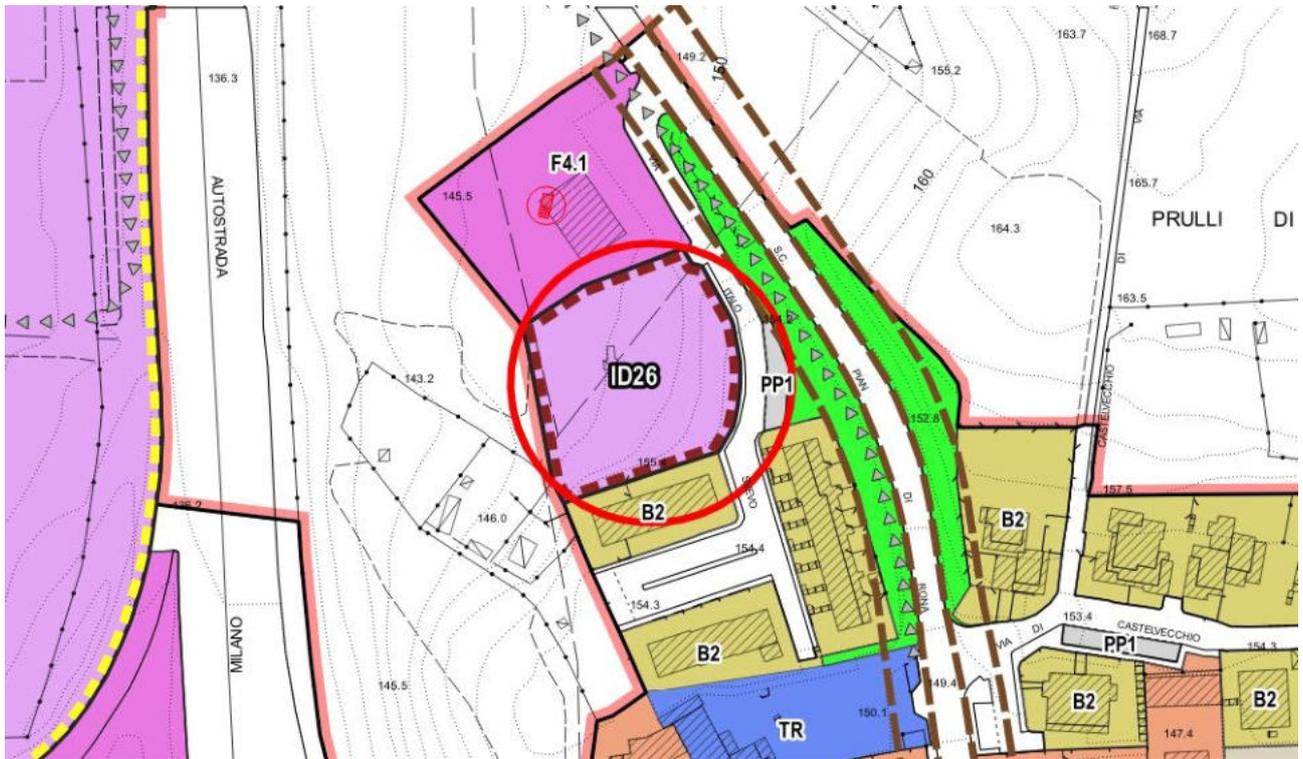
L'osservante chiede di scorporare dalla perimetrazione ID26 la particella catastale n. 346 del Fg 97, in quanto appartenente a n. 27 proprietari, che renderebbe di per sé improponibile la realizzazione del nuovo intervento.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Accolta**

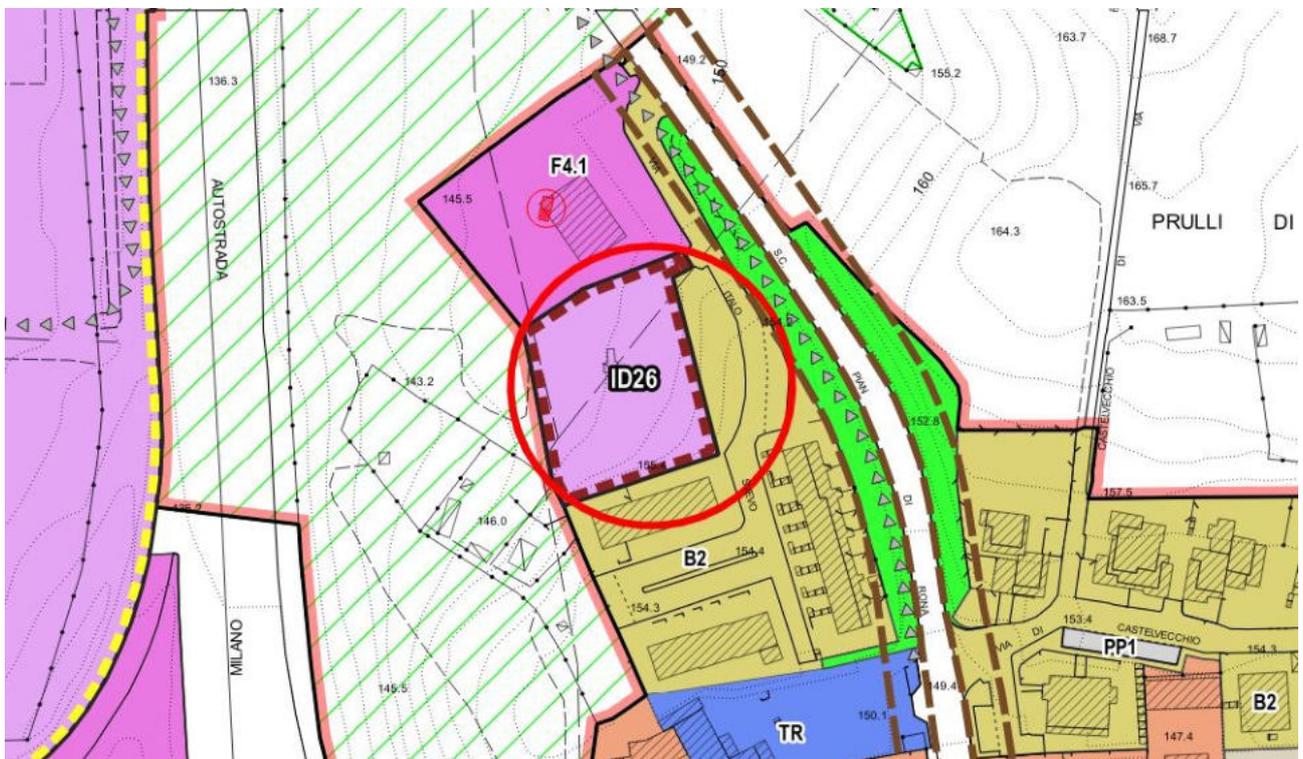
Si ritiene l'osservazione accoglibile in quanto la particella indicata dall'osservante ha le caratteristiche di verde stradale attrezzato esistente realizzato al momento del comparto residenziale esistente nella zona. Tale area non ha pertanto alcuna relazione con l'area di intervento ID 26 e la sua deperimetrazione non inficia l'attuazione dell'intervento stesso.

Elaborati modificati: Tav. 17, All. B – Normativa Urbanistica Specifica

Estratto adottato – Oss. 63



Estratto in approvazione – Oss. 63



----- FINE OSSERVAZIONE N.63 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	64	Data presentazione:	04/12/2020	Prot.	30488
	Proponente:	Giusti Daniele				
	Titolo:	Comproprietario				
	Ubicazione:	Bellosguardo, 54				
	Dati catastali:	C.T. fg 68 part. 49/50/61/52/60 e altri C.F. fg 68 part 51/340 sub vari				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	NTA Titolo IV territorio rurale (zona E5)
------------------------	-------	---

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'osservante evidenzia come la normativa relativa alla zona E5 sia molto limitativa per gli IATP, a differenza delle altre zone E, infatti la normativa del POC per la zona non consente agli IATP la possibilità di presentare PAPMAA che possono dar loro la possibilità di sviluppo aziendale.

L'osservante chiede in particolare che l'art. 33.2.4 delle NTA venga modificato, riconoscendo la possibilità di realizzazione dei manufatti (annessi agricoli mediante PAPMAA art. 73 LR 65/14) anche nelle sottozone E5.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Considerato l'alto valore ambientale e paesaggistico del Sottosistema Parco delle "Balze o dei calanchi" non si ritiene accoglibile l'osservazione.

Elaborati modificati: -----

----- FINE OSSERVAZIONE N.64 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	65	Data presentazione:	04/12/2020	Prot.	30499
	Proponente:	Varvarito Vito				
	Titolo:	Leg. Rapp. VARVARITO SERVIZI e per conto della soc. Tuccillo Trasporti				
	Ubicazione:	Poggio Alberti – Ricavo – Prulli				
	Dati catastali:	C.T fg 91 part 121/470/472				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)	X	Osservazione n. 11 prot. 30482 del 04.12.2020			

PIANO OPERATIVO	Zona:	Art. 41.3.5 zona D3
------------------------	-------	---------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area osservata è interclusa tra la nuova SR 69 ed il vecchio tracciato della stessa e costituisce idonea area per lo sviluppo dell'azienda che ha in dotazione un ingente parco mezzi.

L'osservante chiede che l'area indicata venga identificata nel PO come D3 (aree per il deposito di materiali e attività produttive all'aperto).

L'osservante ha inoltre depositato osservazione al PS (n. 11) per la modifica del T.U.

MOTIVAZIONE OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

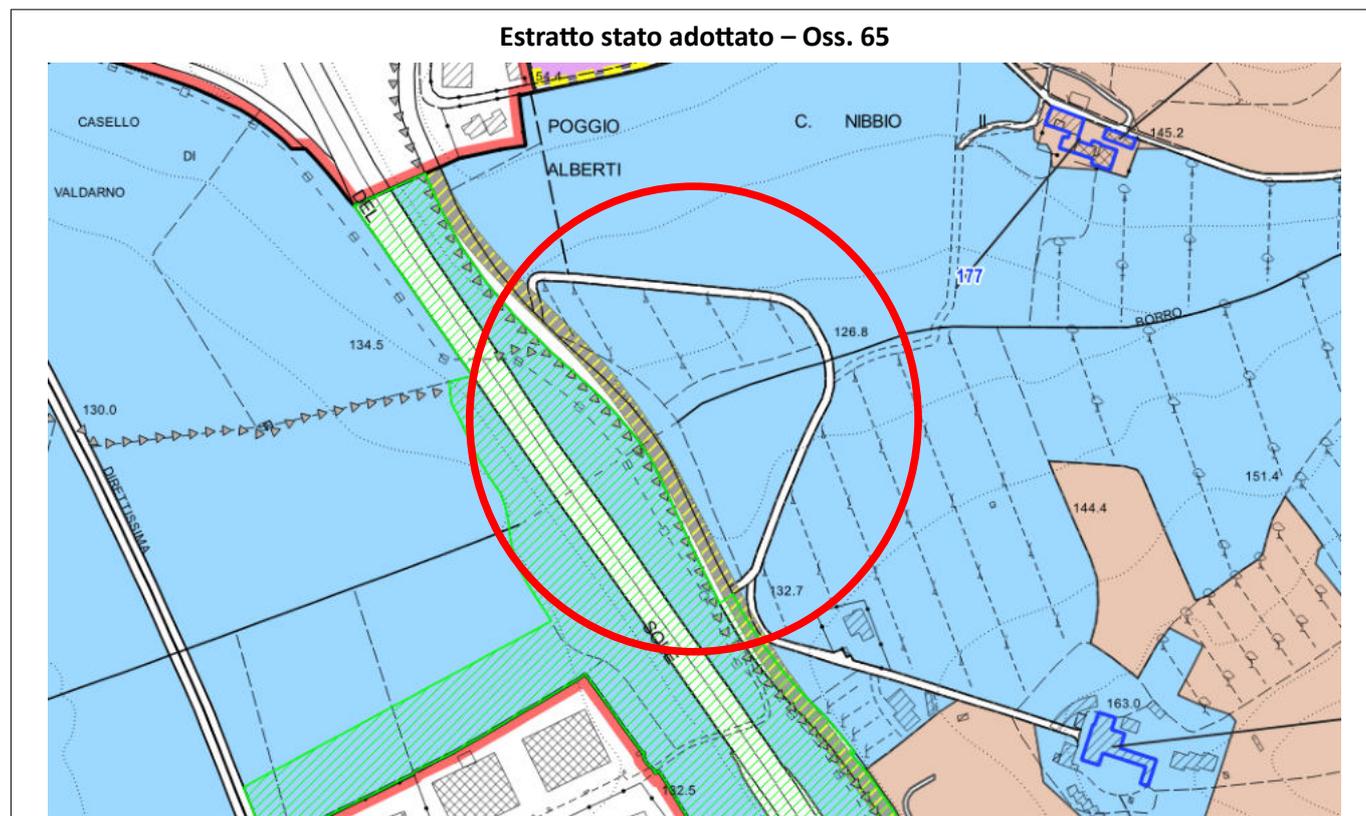
Essendo l'area oggetto dell'Osservazione posta al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato così come individuato negli elaborati di piano, la previsione di nuova area per il deposito di materiali e stoccaggio dei mezzi è oggetto di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Parzialmente accolta - [Del. CC n.13/2021]**

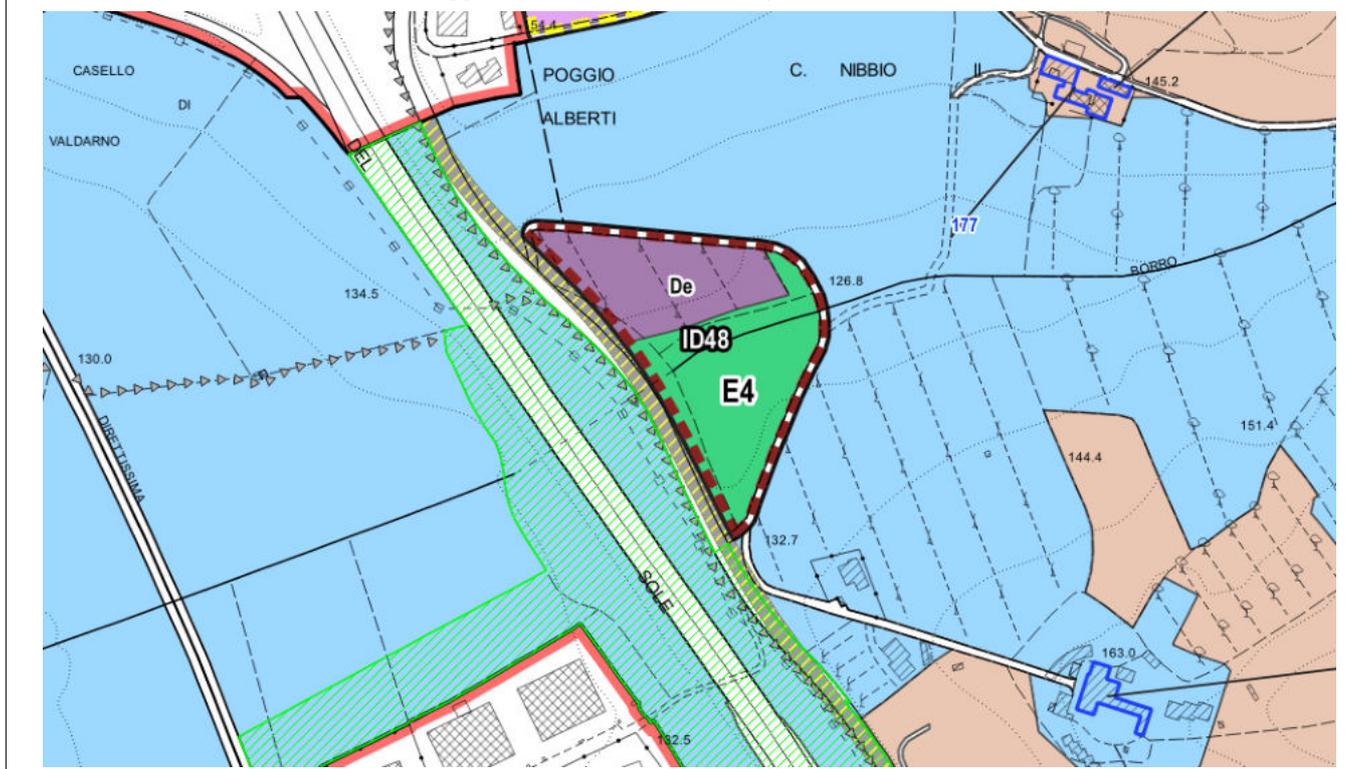
Viste le motivazioni espresse dall'osservante, si ritiene condivisibile l'individuazione di una apposita area in cui svolgere la nuova attività di stoccaggio mezzi posta in adiacenza alla S.R. 69. Considerata la posizione dell'area oggetto di osservazione, situata al di fuori del Territorio Urbanizzato, non si ritiene opportuno individuare l'area come zona D3, in quanto tali aree sono riferite a zone interne al T.U.. Si ritiene più opportuno individuare apposita scheda norma che dettagli l'intervento, previo parere favorevole della Conferenza di Copianificazione. In particolare l'intervento riguarderà la realizzazione di un'area per lo stoccaggio mezzi, la sistemazione della viabilità di accesso recuperando il tracciato esistente presente nell'area e la realizzazione di 200 mq di S.E. per manufatti annessi all'attività da svolgere. Inoltre viste le problematiche idrauliche presenti nell'area si ritiene opportuno prevedere la realizzazione dell'area di stoccaggio solamente nella parte nord dell'intervento senza mutamento della morfologia del terreno così da non aggravare la situazione di pericolosità idraulica.

A seguito dello svolgimento della Conferenza di Copianificazione con verbale del 18/05/2021, si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto la Conferenza stessa ha ritenuto la previsione non conforme ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014. **Non accolta**

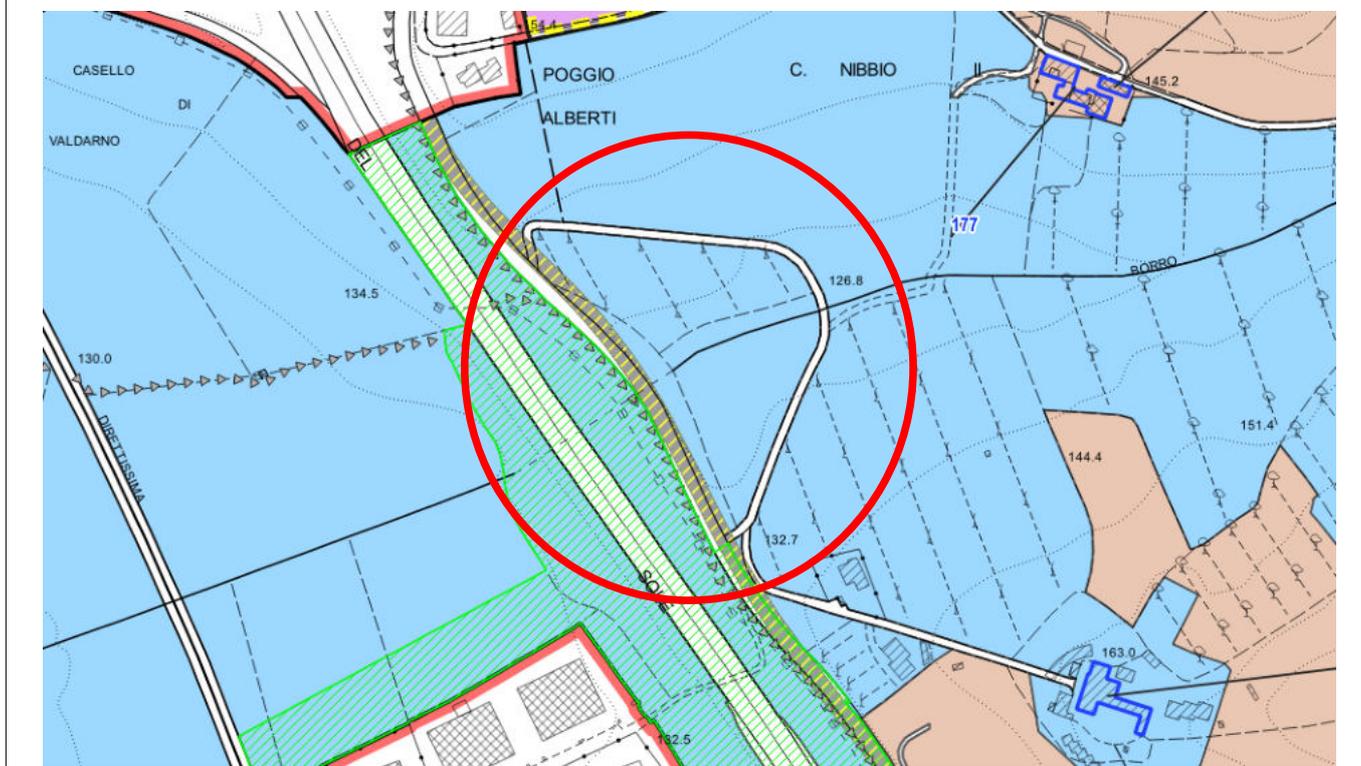
Elaborati modificati: Modifica della **Tavola 1 Sud** del P.O. e l'**allegato B – nuova scheda ID48**



Estratto oggetto di Conferenza di Copianificazione – Oss. 65



Estratto in approvazione – Oss. 65



----- FINE OSSERVAZIONE N.65 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	66	Data presentazione:	04/12/2020	Prot.	30518
	Proponente:	Casula Michele				
	Titolo:	Leg. Rapp. Soc. BIOVALDISIEVE				
	Ubicazione:					
	Dati catastali:	C.T. fg 14 part 1117/1118/358				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Art. 41.2.1 NTA e ID 3
------------------------	-------	------------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area osservata costituita dalle particelle catastali elencate di proprietà dell'osservante, viene trattata dal PO rispettivamente come zona B0 per la particella 1117 e come zona ID3 per le altre.

L'osservante non concorda sulla scelta di scomporre la potenzialità edificatoria con due distinti interventi, tanto più che la zona B0 prevede una ST di almeno 600 mq non sufficienti per la 1117.

L'osservante propone pertanto che:

1) tutta la proprietà dell'osservante venga inserita come zona B0,

oppure

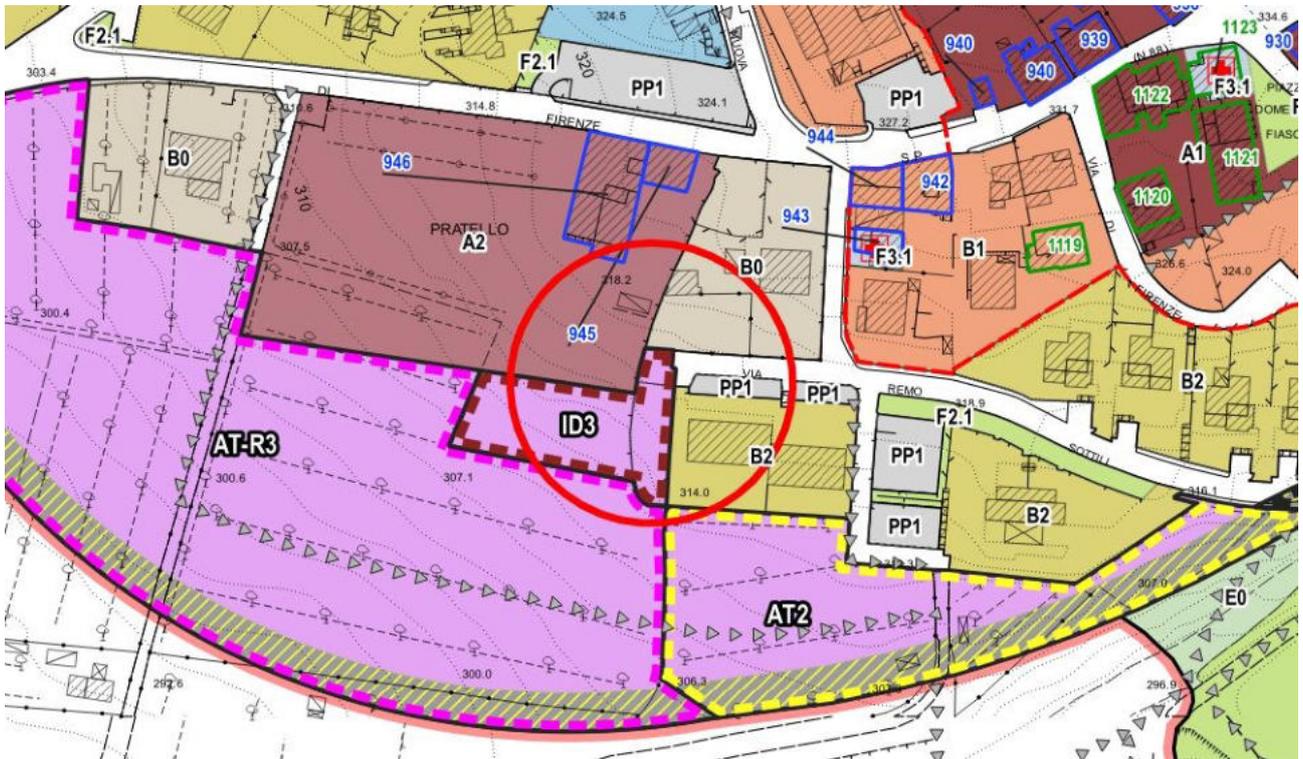
2) tutta la proprietà dell'osservante venga perimetrata in una unica scheda ID4 con capacità edificatoria SE di almeno 150 mq.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Parzialmente accolta**

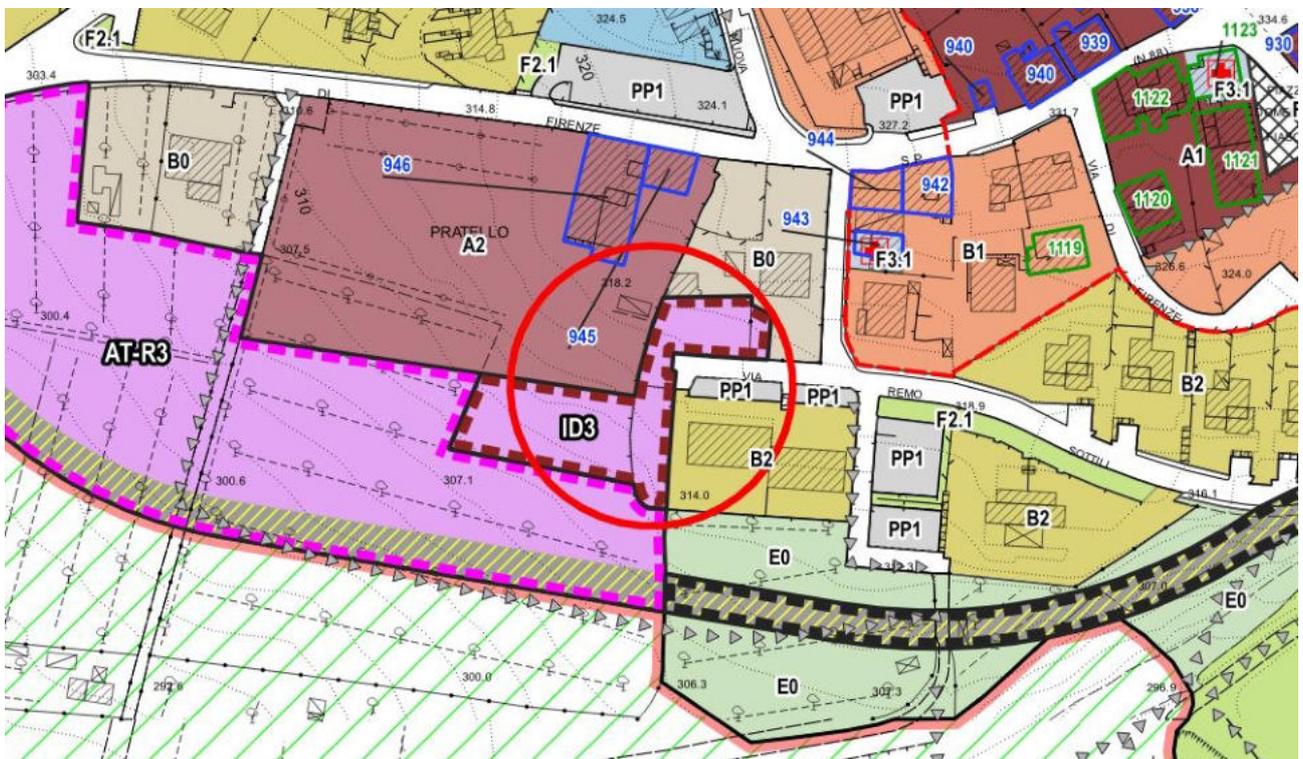
Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile proponendo di ampliare l'intervento ID3 incorporando la particella 1117, aumentando la SE a 230 mq complessivi. La soluzione ipotizzata dall'osservante comporterebbe problematiche nell'attuazione dell'intervento ID3, e pertanto non si ritiene opportuno inserire tutta l'area di proprietà in zona B0 o come intervento ID autonomo.

Elaborati modificati: Tav. 4, All. B – Normativa Urbanistica Specifica, All.D – Dimensionamento e verifica standards

Estratto adottato – Oss. 66



Estratto in approvazione – Oss. 66



----- FINE OSSERVAZIONE N.66 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	67	Data presentazione:	09/12/2020	Prot.	30656
	Proponente:	Comune di Figline e Incisa Valdarno				
	Titolo:					
	Ubicazione:	Ciliegi				
	Dati catastali:					
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Zona De – aree deposito materiali esistenti in zona agricola
------------------------	-------	--

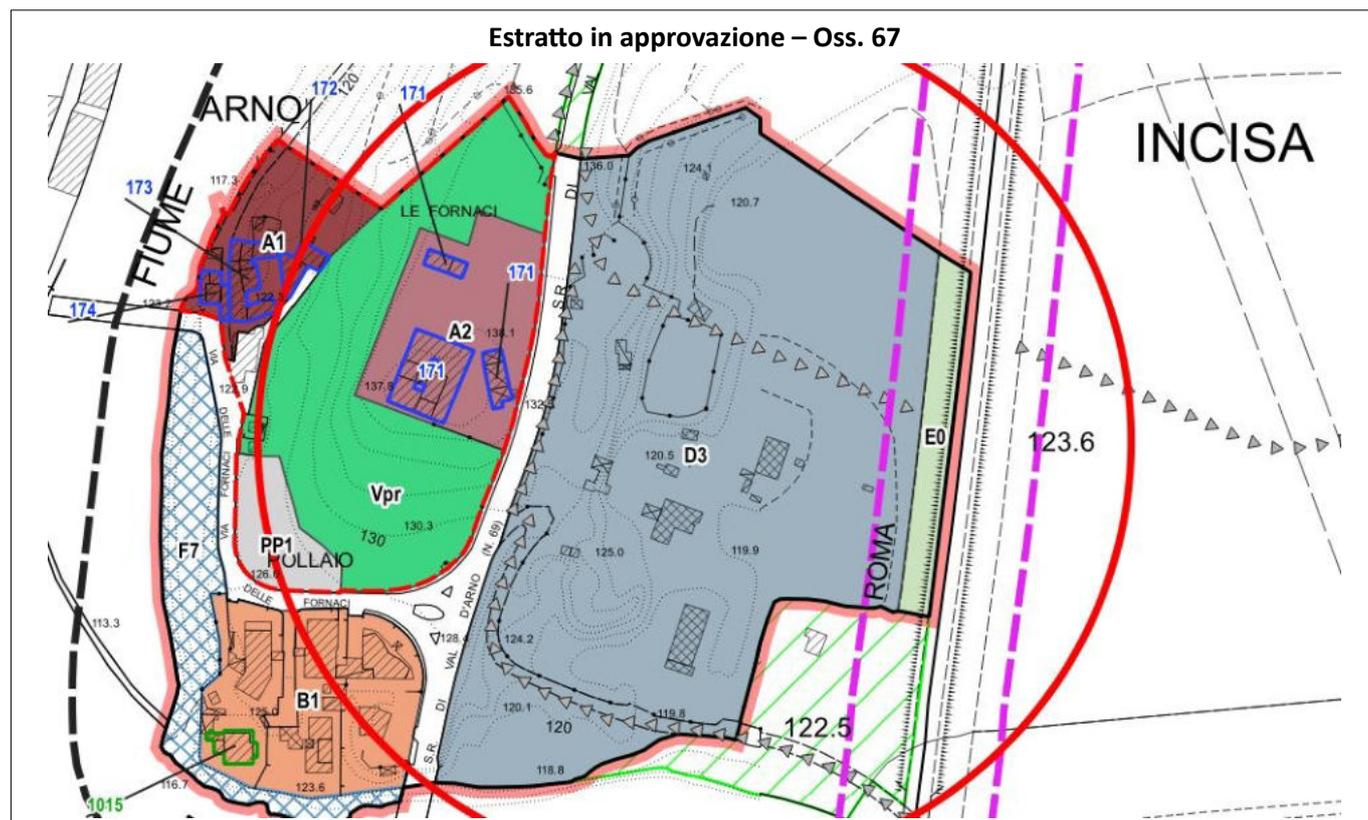
SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'osservante evidenzia la necessità di predisporre una specifica scheda norma che disciplini l'eventuale ampliamento nella zona De dell'attività produttiva esistente nella limitrofa zona D3 (interna al T.U.), dettagliandone i contenuti della scheda stessa (vedi osservazione).

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto l'area interessata recepisce gli interventi previsti dalla Variante approvata con Del. C.C. n. 76 del 01/10/2020, ritenendo che tali interventi non necessitino di essere disciplinati con apposita scheda norma. Si specifica che a seguito dell'osservazione n.112 (prot. 33044 del 30/12/2020) si apportano specifiche modifiche di dettaglio all'area in oggetto, volte al perfezionamento e raccordo tra il Piano Operativo e la Variante al R.U. sopracitata.

Elaborati modificati: -----



----- FINE OSSERVAZIONE N.67 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	68	Data presentazione:	09/12/2020	Prot.	30659
	Proponente:	Luciani Tiziano				
	Titolo:	Leg. Rapp. MBP Immobiliare srl				
	Ubicazione:	Leccio – Via di Sammezzano				
	Dati catastali:	C.T. fg 45 part 359/870				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)	x	Osservazione n. 12 prot. 30658 del 09/12/2020			

PIANO OPERATIVO	Zona:	
------------------------	-------	--

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area osservata è prospiciente al centro abitato di Leccio ma esterna al perimetro del T.U. (oss. Al PS n. 12)

L'osservante chiede che venga attribuita alla stessa area capacità edificatoria mediante PUC fornendone i relativi parametri.

L'edificazione dell'area mediante PUC comporta pertanto la realizzazione di aree a standard (viabilità, parcheggi e verde pubblico) dimensionati nella scheda dell'osservazione.

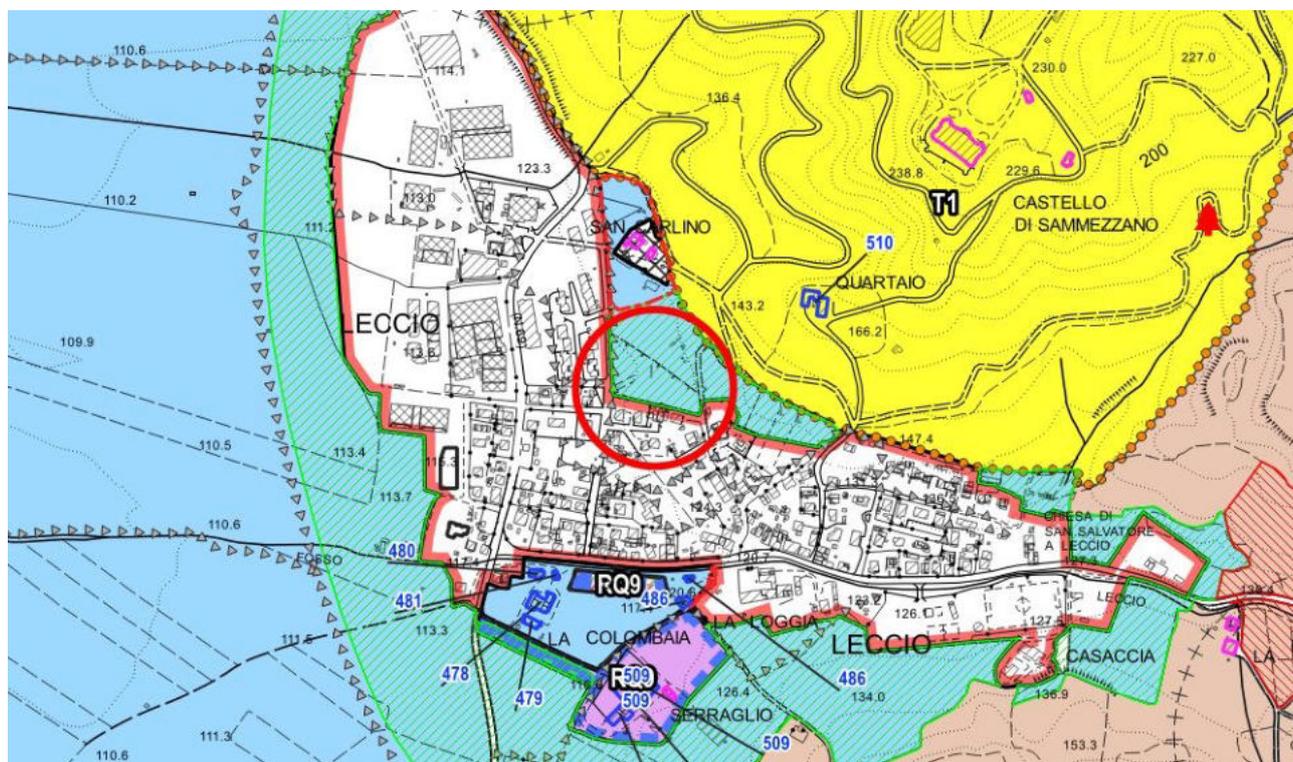
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

L'osservazione è da ritenersi non accolta poiché l'area indicata è posta al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato e non presenta le caratteristiche riconducibili alla definizione di cui all'art. 4 della L.R. 65/2014. Inoltre l'area in oggetto è stata già attenzionata dalla Conferenza Paesaggistica come esclusa dal perimetro del Territorio Urbanizzato definito ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014 durante l'approvazione del Piano Strutturale vigente del Comune di Reggello (approvato con Del. C.C. n. 28 del 30.03.2017).

Pertanto non essendo ricompreso all'interno del Territorio Urbanizzato, sull'area non è ammessa nuova edificazione a destinazione residenziale ai sensi della L.R. 65/2014.

Elaborati modificati: -----

Estratto in approvazione – Oss. 68



----- FINE OSSERVAZIONE N.68 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	69	Data presentazione:	09/12/2020	Prot.	30661
	Proponente:	Falsini Stefano				
	Titolo:	Leg. Rapp. FALSINI COSTRUZIONI srl				
	Ubicazione:	Vaggio – Via Picciolo				
	Dati catastali:	C.T. fg 112 part 643/604 C.F. fg 112 part 121 sub 5 e 6				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)	x	Osservazione n. 12 prot. 30658 del 09/12/2020			

PIANO OPERATIVO	Zona:	Art. 41.2.3
------------------------	-------	-------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area osservata viene classificata dal PO come B0 ed il fabbricato che insiste sull'area viene considerato per la sua interezza e consistenza esistente al 1954.

L'osservante chiede:

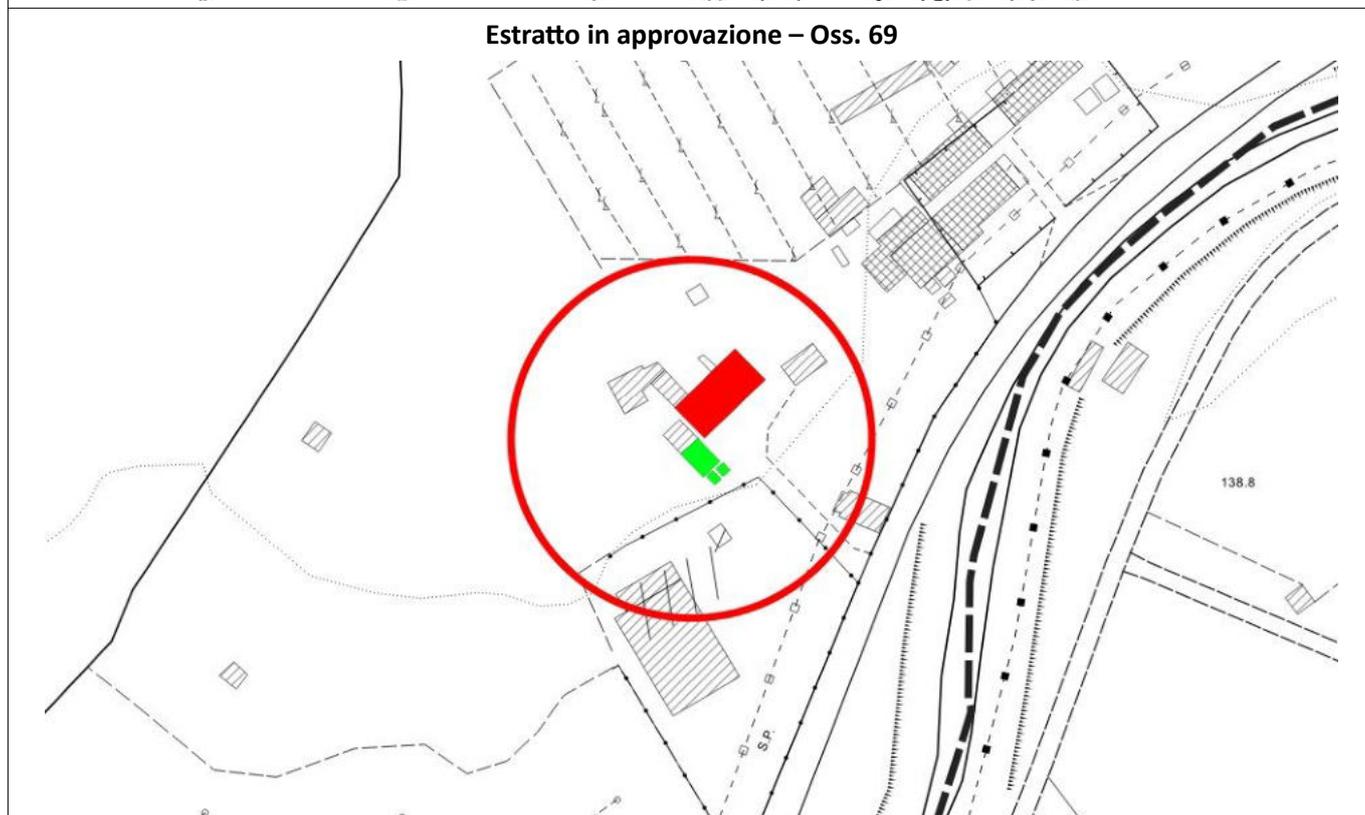
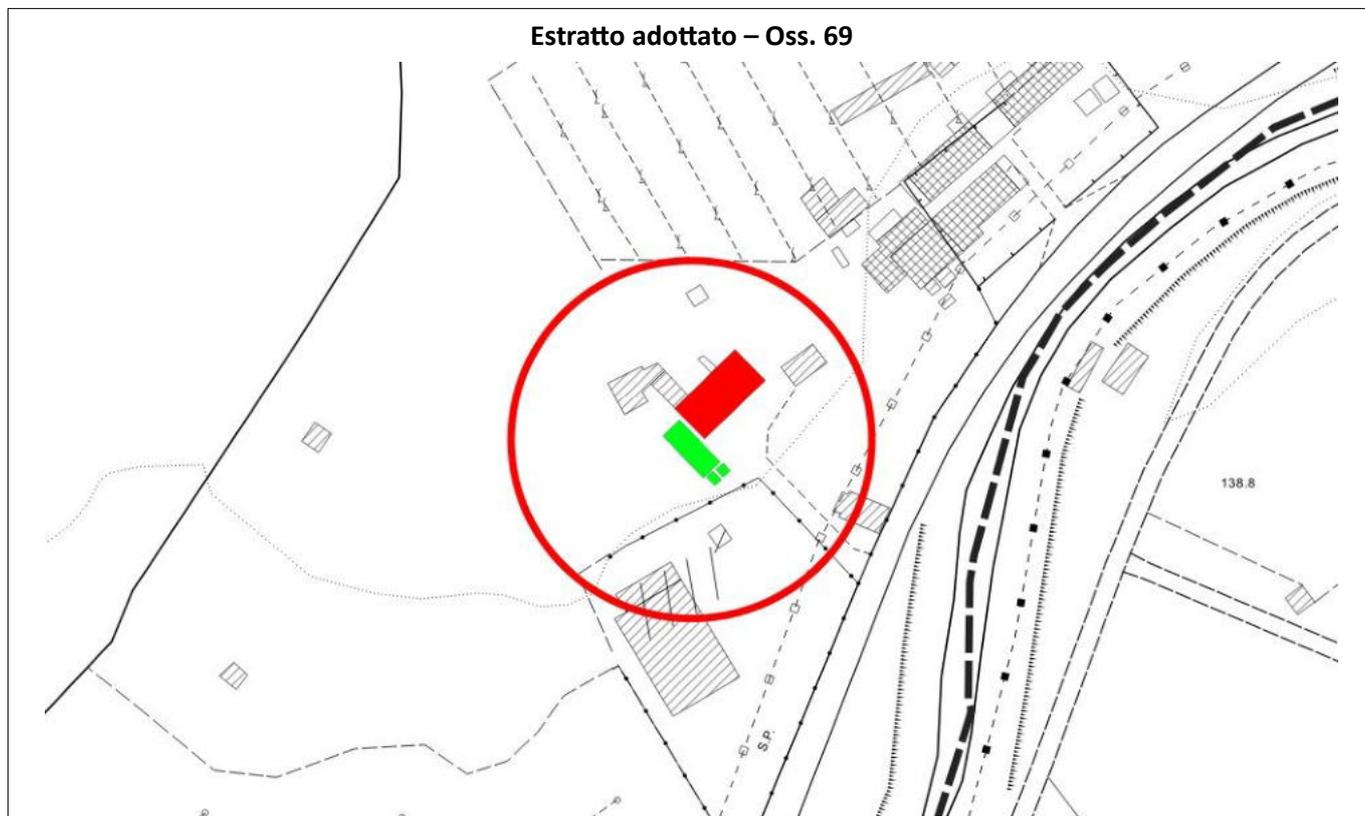
- 1) di ampliare la perimetrazione della zona B0 andando a ricomprendere un'area esterna al territorio urbanizzato (Oss. n. 12)
- 2) di individuare esattamente nell'Allegato A1 - sud periodizzazione degli insediamenti il corpo di fabbrica esistente al 1954
- 3) di prevedere una norma che consenta gli ampliamenti "una tantum" anche su fabbricati esistenti al 1954, attraverso una valutazione ed analisi effettuata sulla base di progetti presentati, non escludendo quindi a priori la possibilità di usufruire della norma relativa agli ampliamenti una tantum

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

- 1) Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto l'ampliamento della zona B0 richiesto andrebbe a modificare il perimetro del Territorio Urbanizzato e non si ravvisano le condizioni sufficienti affinché questo avvenga, considerato lo stato attuale dei luoghi. **Non accolta**
- 2) Si ritiene l'osservazione accoglibile verificata l'ortofoto al 1954 da fonte regionale (Geoscopio Regione Toscana) e appurato che la porzione di edificio indicata non era presente all'anno 1954. Pertanto si modifica l'Allegato A1, togliendo la porzione di edificio non presente al 1954. **Accolta**
- 3) Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto la disciplina di P.O. ammette gli interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente in base al valore attribuito. Pertanto l'anno 1954 a cui si riferisce l'osservante non determina il grado di trasformabilità del P.E.E., bensì solamente l'anno di riferimento per redigere una apposita scheda censimento degli immobili al fine di garantire una opportuna tutela del P.E.E. comunale. **Non accolta**

Viste le motivazione di cui ai punti precedenti, si ritiene l'osservazione **parzialmente accolta**.

Elaborati modificati: All. A1



----- FINE OSSERVAZIONE N.69 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	70	Data presentazione:	09/12/2020	Prot.	30665
	Proponente:	Predellini Alessandro				
	Titolo:	Tecnico incaricato				
	Ubicazione:					
	Dati catastali:					
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	NTA Titolo IV territorio rurale (zona E5)
------------------------	-------	---

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'osservante evidenzia come la normativa relativa alla zona E5 sia molto limitativa per gli IATP, a differenza delle altre zone E, infatti la normativa del POC per la zona non consente agli IATP la possibilità di presentare PAPMAA che possono dar loro la possibilità di sviluppo aziendale.

L'osservante chiede in particolare che l'art. 33.2.4 delle NTA venga modificato, riconoscendo la possibilità di realizzazione dei manufatti (annessi agricoli mediante PAPMAA art. 73 LR 65/14) anche nelle sottozone E5.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Considerato l'alto valore ambientale e paesaggistico del Sottosistema Parco delle "Balze o dei calanchi" non si ritiene accoglibile l'osservazione.

Elaborati modificati: -----

----- **FINE OSSERVAZIONE N.70** -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione: 71		Data presentazione: 09/12/2020	Prot. 30664
	Proponente:	Terna Rete Italia		
	Titolo:			
	Ubicazione:	Intero territorio		
	Dati catastali:			
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)	X	Osservazione n. 14 prot. 30664 del 09/12/2020	

PIANO OPERATIVO	Zona:	
------------------------	-------	--

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

Terna Rete Italia fornisce la tabella relativa alla determinazione della Distanza di Prima Approssimazione (DPA) dagli elettrodotti (fasce di rispetto)

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Si prende atto del contributo pervenuto

Elaborati modificati: -----

----- FINE OSSERVAZIONE N.71 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	72	Data presentazione:	09/12/2020	Prot.	30666
	Proponente:	Indiani Graziella				
	Titolo:	Proprietaria				
	Ubicazione:	Loc. Fano				
	Dati catastali:	C.T. Fg 73 part. 447 – 449 C.F. Fg 73 part 448				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	N.T.A. Art. 38.6 – campagna urbanizzata
------------------------	-------	---

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

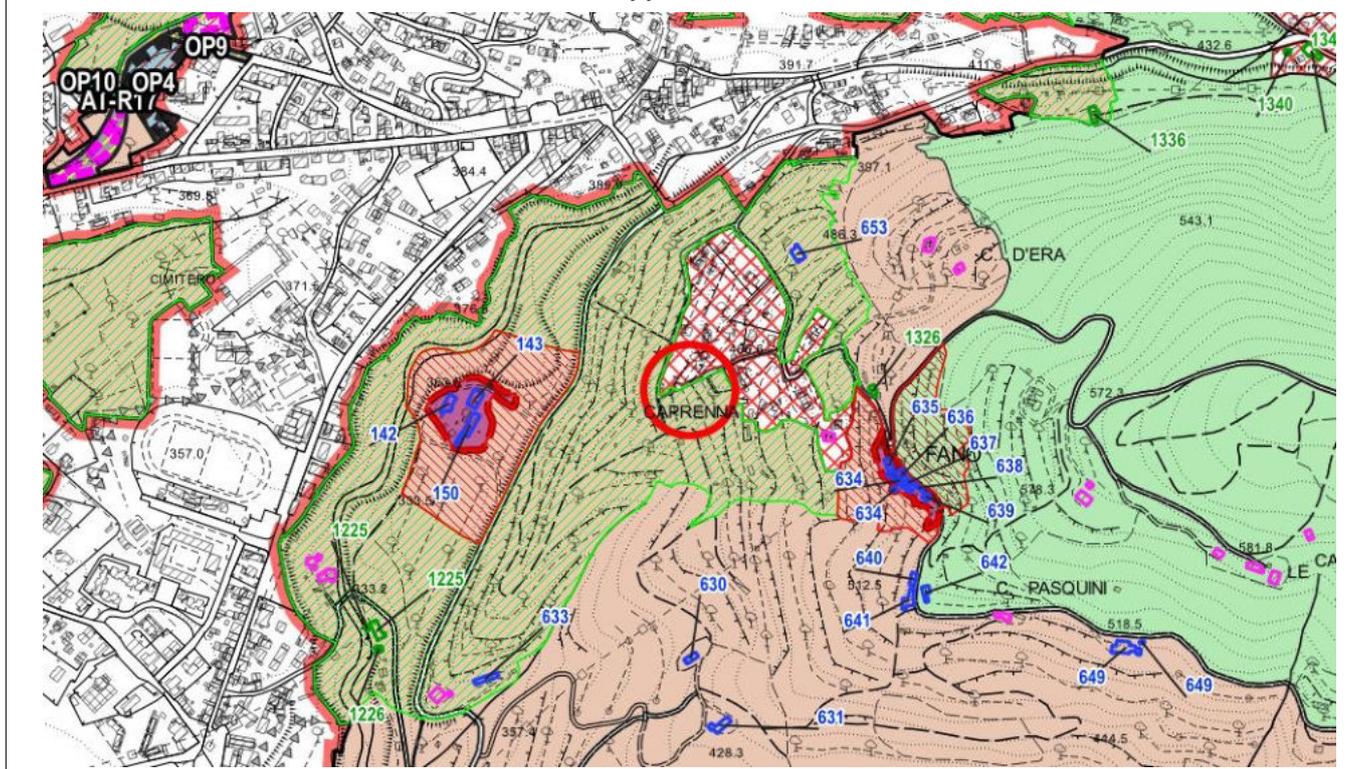
L'osservante chiede che tutta l'area di sua proprietà, coincidente con le particelle catastali indicate sia classificata come "campagna urbanizzata"

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto l'area indicata non rispecchia i criteri di individuazione della campagna urbanizzata. Infatti nonostante sia posta lungo la viabilità, la stessa ha caratteristiche rurali, ed essendo a contatto con il territorio rurale non si configura come area interclusa nel tessuto che caratterizza la campagna urbanizzata.

Elaborati modificati: -----

Estratto in approvazione – Oss. 72



----- FINE OSSERVAZIONE N.72 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	73	Data presentazione:	09/12/2020	Prot.	30667
	Proponente:	Gori Silvia				
	Titolo:	Proprietaria				
	Ubicazione:	Leccio – Via Casacce				
	Dati catastali:	C.T. Fg 55 part 198 e 352 (porzione)				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 8 – Disciplina del Territorio Urbano
------------------------	-------	---

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area oggetto di osservazione risulta inserita in zona B1 – Tessuto consolidato.

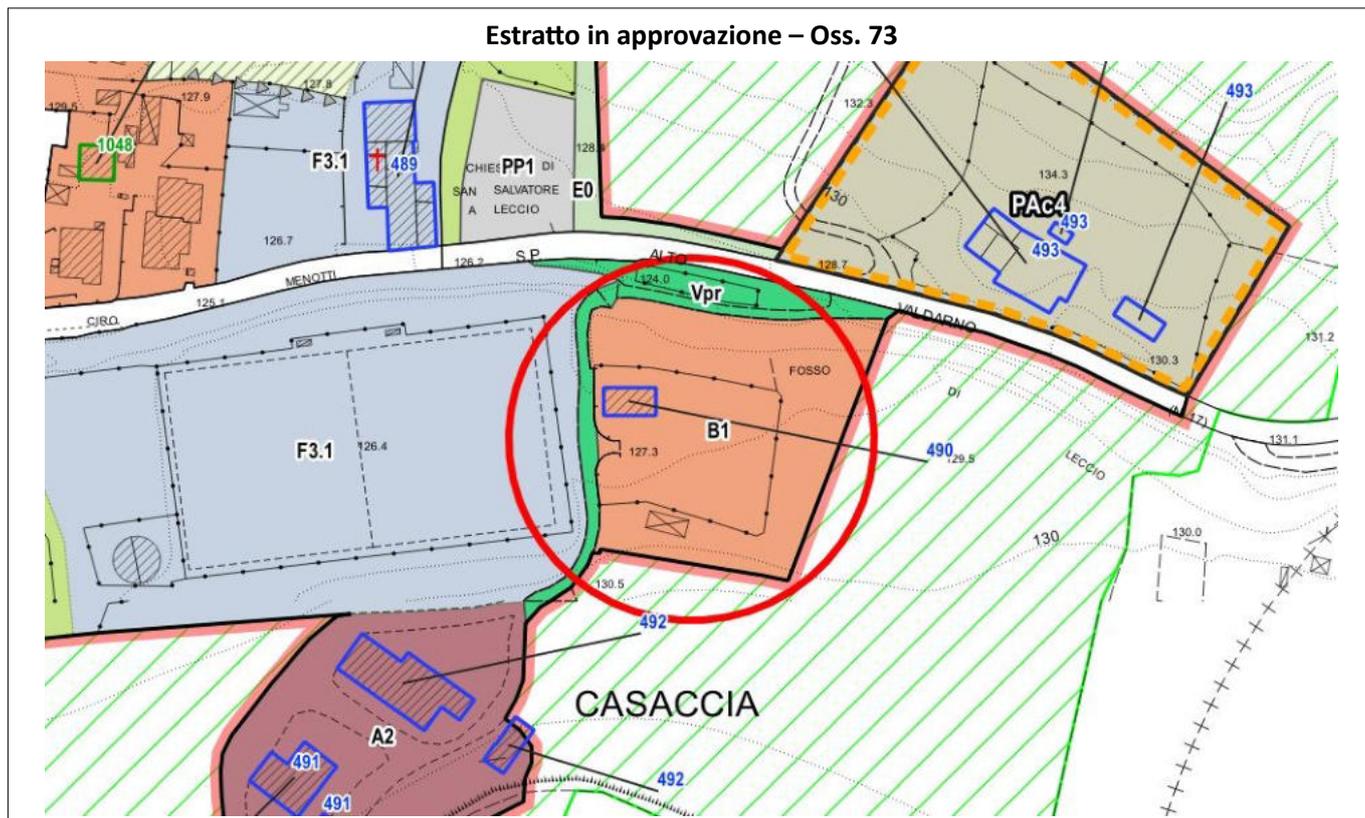
L'osservante chiede che l'area, per caratteristiche, conformazione e dimensioni, sia inserita in zona B0 – Tessuto di completamento art. 41.2.1 N.T.A.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto la destinazione B1 attuale dell'area consente interventi consoni al contesto in oggetto. Infatti valutata l'area e il contesto in cui si inserisce non si ravvisa la necessità di una ricucitura o ridisegno del margine urbano (obiettivo delle zone B0) e pertanto si conferma la destinazione di zona a B1.

Elaborati modificati: -----

Estratto in approvazione – Oss. 73



----- FINE OSSERVAZIONE N.73 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	74	Data presentazione:	09/12/2020	Prot.	30668
	Proponente:	Borgheresi Giancarlo				
	Titolo:	Tecnico incaricato				
	Ubicazione:	Loc. Stradacce				
	Dati catastali:	C.T. Fg 82 part 72 – 301 C.F. fg 82 part 122 sub 2/6/501/502 - part 156 sub 2 – part 197 e 156				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav 2 sud Regolamento edilizio art. 68
------------------------	-------	---

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

Nel vigente R.U. l'area è classificata come RU1 (art. 68 N.T.A.) ove è consentita la demolizione e ricostruzione dell'immobile attraverso la totale demolizione dell' esistente e quindi la complessiva riorganizzazione planivolumetrica in due o più edifici, anche in diversa collocazione sul lotto, fermi restando i preesistenti parametri urbanistici. La norma però non specifica in modo esaustivo il concetto di ubicazione della ricostruzione e che recenti interpretazioni indicano come limitrofe al preesistente.

L'area in oggetto è sottoposta ad esproprio per la realizzazione della terza corsia autostrada A1 e definita da P.O. come zona agricola.

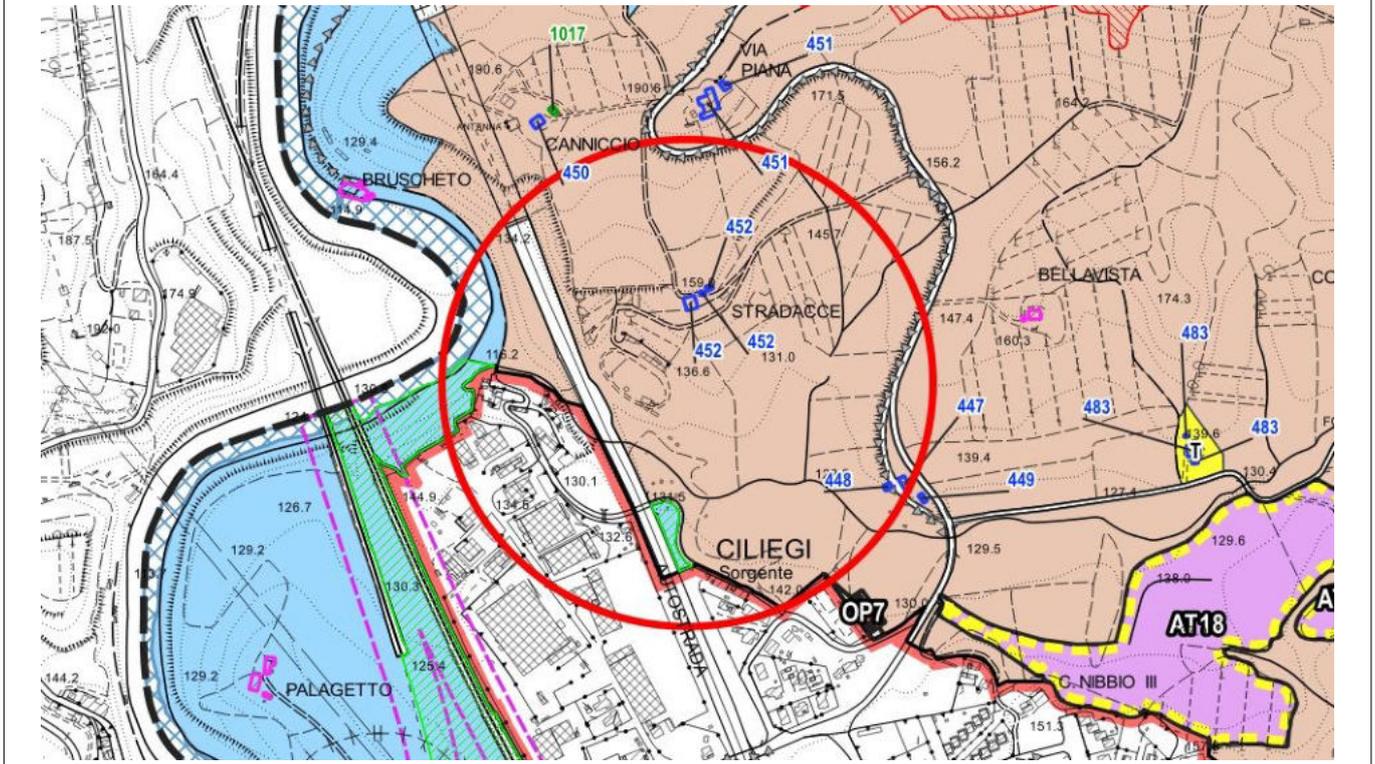
L'osservante chiede che la norma (art. 68 N.T.A.) venga completata con le precisazioni che consentano di poter ricostruire la volumetria per la quale si chiede la demolizione per cause di forza maggiore (esproprio) sui terreni limitrofi alla preesistente ubicazione e sempre di proprietà.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto l'attuale disciplina di PO come adottata, ammette già all'art. 28.8 delle NTA, per edifici ricadenti in *zone speciali*, interventi di sostituzione edilizia e lo spostamento dei fabbricati in aree limitrofe esterne alle *zone speciali*.

Elaborati modificati: -----

Estratto in approvazione – Oss. 74



----- FINE OSSERVAZIONE N.74 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	75	Data presentazione:	09/12/2020	Prot.	30670
	Proponente:	Posfortunato Nicola (Leg. Rapp Sambuchi srl) – Salvucci Luciana e Pierozzi Massimo				
	Titolo:	Comproprietari				
	Ubicazione:	Via P. Bigazzi				
	Dati catastali:	C.T. fg 72 part. 1163/1175/1178/1355/1337/1334/1350 (per i lotti 3 e 4 di prop. Sambuchi srl) part. 1341/1344/1346/1352/1154 (per i lotti 1 e 2 di proprietà Salvucci e Pierozzi)				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					
PIANO OPERATIVO	Zona:	ID 43 – Reggello via P. Bigazzi				

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area osservata si identifica con il Comparto C-21 del vigente R.U. che vede completate tutte le opere di urbanizzazione previste nella convenzione originaria e per il quale sono rimasti da completare i lotti 1-2-3 e 4 che vengono definiti nel nuovo P.O. con la scheda ID-43.

Il P.O. aggiunge una ulteriore particella (rispetto all'originario C-21) di proprietà Salvucci-Pierozzi

Gli osservanti evidenziano che:

- 1) la superficie fondiaria del lotto ID-43 pari a mq 2.391 risulta errata poiché la scheda del C-21 risulta pari a mq 3.775 a cui va aggiunta l'ulteriore consistenza inserita dal P.O. e quindi la S.T. somma a complessivi **mq 3951**
- 2) la perimetrazione della scheda riporta la particella catastale 884 (proprietà Ermini Camilla, Costanza e Valentina) per la quale gli stessi proprietari ne avevano chiesto l'esclusione (già in fase di osservazione al P.S.) in quanto intenzionati a destinarla a Verde privato. Si precisa che la S.T. di mq 3951 già esclude detta particella.
- 3) Gli osservanti evidenziano che il parametro di edificazione del P.O. è dato dalla S.E. che ricomprende la somma delle superfici utili S.U. e le superfici accessorie S.A. di tutti i piani fuori terra, interrati e seminterrati quindi, data la morfologia del terreno a terrazzamenti che caratterizza i 4 lotti, la progettazione impone l'utilizzo di una consistente porzione di piano seminterrato.

Gli osservanti chiedono pertanto che i lotti siano edificati attraverso singoli interventi diretti con la seguente S.E. così ripartita: Lotto 1 S.T. mq 820 S.E. mq 232 - Lotto 2 S.T. mq 1136 S.E. mq 584 – Lotto 3 S.T. mq 1070 S.E. mq 493 – Lotto 4 S.T. mq 925 S.E. mq 493.

La S.E. edificabile complessiva dei 4 lotti risulta pari a mq 1802 rispetto ai mq 1556 della scheda ID 43 ma con una S.T. totale di mq 3951 contro i mq 2391.

Gli osservanti inoltre evidenziano che la proposta comporta una minore proporzione tra S.E. e S.T. (46% 1802/3951) contro il 65% previsto dalla scheda ID 43 (1556/2391)

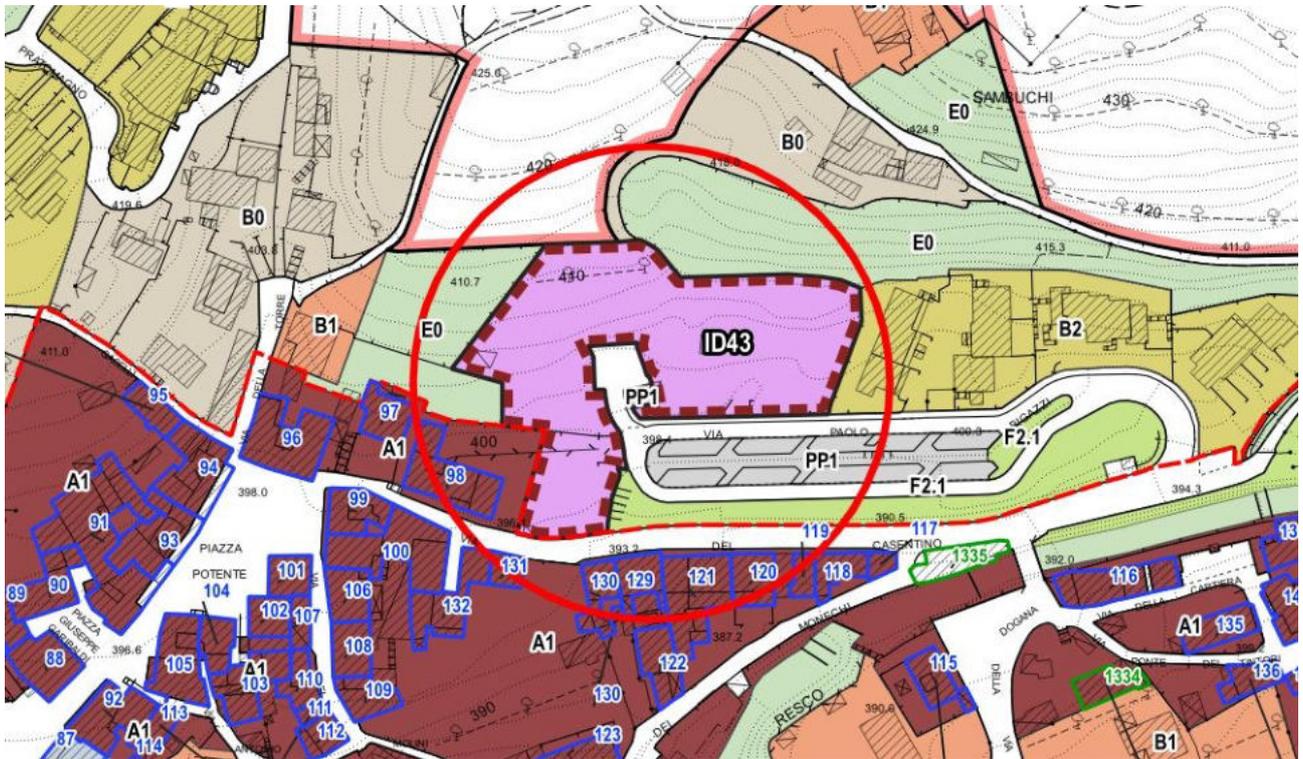
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

- 1) Si ritiene l'osservazione accoglibile, in quanto trattasi di refuso nel conteggio della Superficie fondiaria. Si riporta il corretto valore di 3.951 mq nella scheda norma. **Accolta**
- 2) Si ritiene l'osservazione accoglibile, in quanto trattasi di refuso cartografico. Si riporta pertanto l'effettiva perimetrazione coerentemente con quanto previsto nel R.U. previgente, escludendo la particella 884. **Accolta**
- 3) Si ritiene l'osservazione parzialmente accolta in quanto verificata la reale consistenza dell'intervento attuato e da attuare, risulta una SE residua di 1.730 mq. Tale valore scaturisce dal fatto che, secondo il monitoraggio fornito dall'ufficio tecnico comunale, la volumetria residua da realizzare è pari a 4.670 mc. Secondo il DPGR 24 luglio 2018, 39/R, il *volume edificabile (VE)* è dato dalla *Superficie edificabile (SE)* moltiplicato per l'*altezza utile (HU)*, ottenendo pertanto che $VE/HU = SE$ e che la SE residua è pari a $4.670 \text{ mc} / 2,70 \text{ m} = 1.729,62 \text{ mq}$, arrotondata a 1.730 mq. La definizione dei parametri sopracitati è riportata all'art. 20 delle NTA del P.O.. Non si ritiene comunque opportuno suddividere l'intervento in quattro distinti interventi diretti in quanto trattandosi di un intervento in fase di completamento del quale sono già state realizzate tutte le opere di urbanizzazione, necessita di essere individuato con uno specifico allegato, anche a supporto della controdeduzione all'osservazione della Regione Toscana n. 142, prot. 196/2021, nel quale si dà contezza di questo fatto, e pertanto necessita di essere considerato nella sua interezza. Ciò non implica però la possibilità di una ripartizione interna della SE secondo il Piano Attuativo parzialmente realizzato, e pertanto si inserisce apposita prescrizione in tale senso all'interno della Scheda Norma. **Parzialmente accolta**

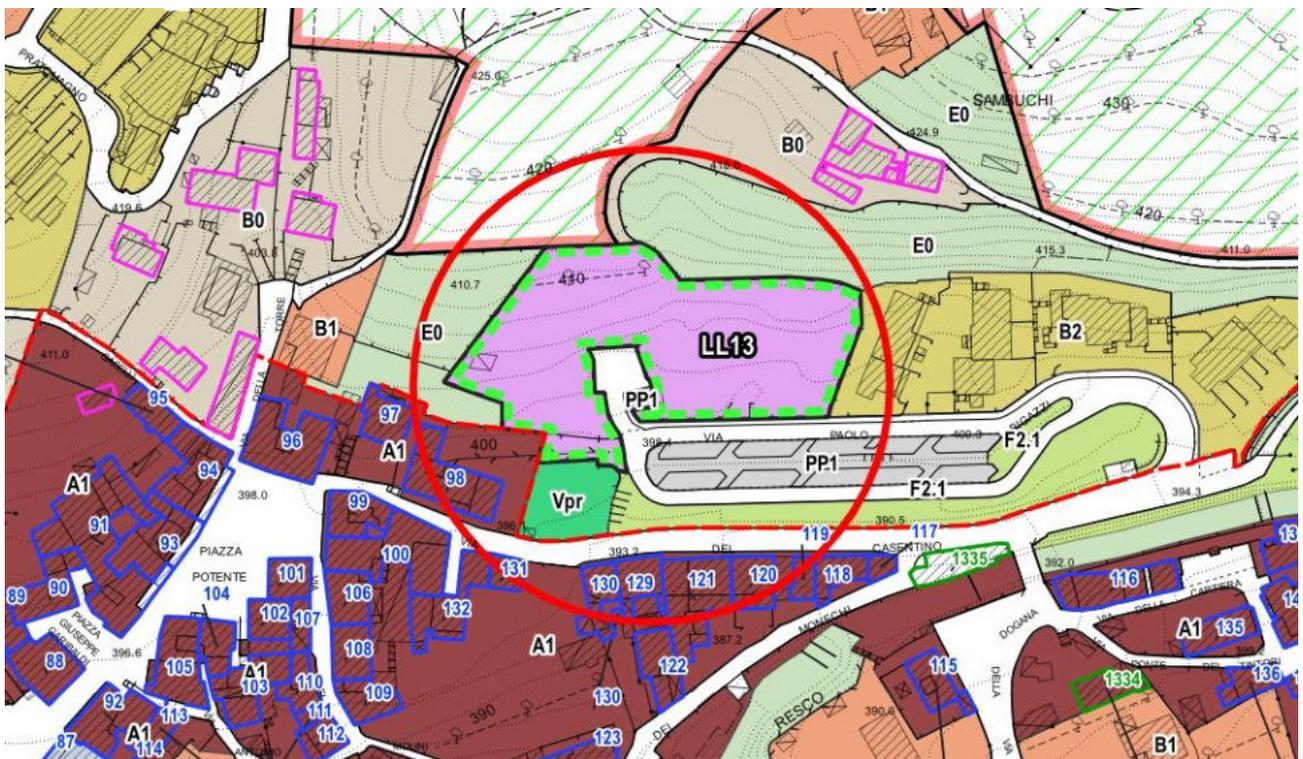
Viste le motivazione di cui ai punti precedenti, si ritiene l'osservazione **parzialmente accolta**.

Elaborati modificati: Tav. 12, All. B – Normativa Urbanistica Specifica, All.D – Dimensionamento e verifica standards

Estratto adottato – Oss. 75



Estratto in approvazione – Oss. 75



----- FINE OSSERVAZIONE N.75 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	76	Data presentazione:	09/12/2020	Prot.	30676
	Proponente:	Pratellesi Mario e Bacci Nanda				
	Titolo:	Comproprietari				
	Ubicazione:	Casenuove				
	Dati catastali:	C.F. fg 31 part 46/300				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)	X	Osservazione n. 15 prot. 30675 del 09/12/2020			

PIANO OPERATIVO	Zona:	N.T.A. art. 41.1.2 Ville complessi edilizi e fabbricati di valore storico testimoniale – Sottozona A2 N.T.A. art. 41.2.1 Tessuto di completamento B0
------------------------	-------	---

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area osservata è ubicata in Leccio Loc. Casenuove e gli osservanti evidenziano quanto segue:

- 1) gli edifici esistenti di loro proprietà (Fg 31 part 46), pur non essendo da considerare di valore, perché manomessi da interventi ristrutturativi, sono da considerare come elementi costitutivi del paesaggio perciò da inserire nella Sottozona A2 – complessi edilizi di valore storico testimoniale
- 2) l'area libera (fg 31 part 300) è identificata in vigente R.U. come zona di saturazione B2 sulla quale insiste il PdC n. 66/2016 prorogato a seguito dei Decreti legati alla pandemia Covid-19

Gli osservanti chiedono pertanto:

- 1) la classificazione dell'area Fg 31 part. 46 come sottozona A2 - complessi edilizi e fabbricati di valore storico testimoniale (Art. 41.1.2) anziché come campagna urbanizzata (Art. 38.6)
- 2) la classificazione dell'area Fg 31 part. 300 come sottozona B0 – tessuto di completamento (Art. 41.2.1)

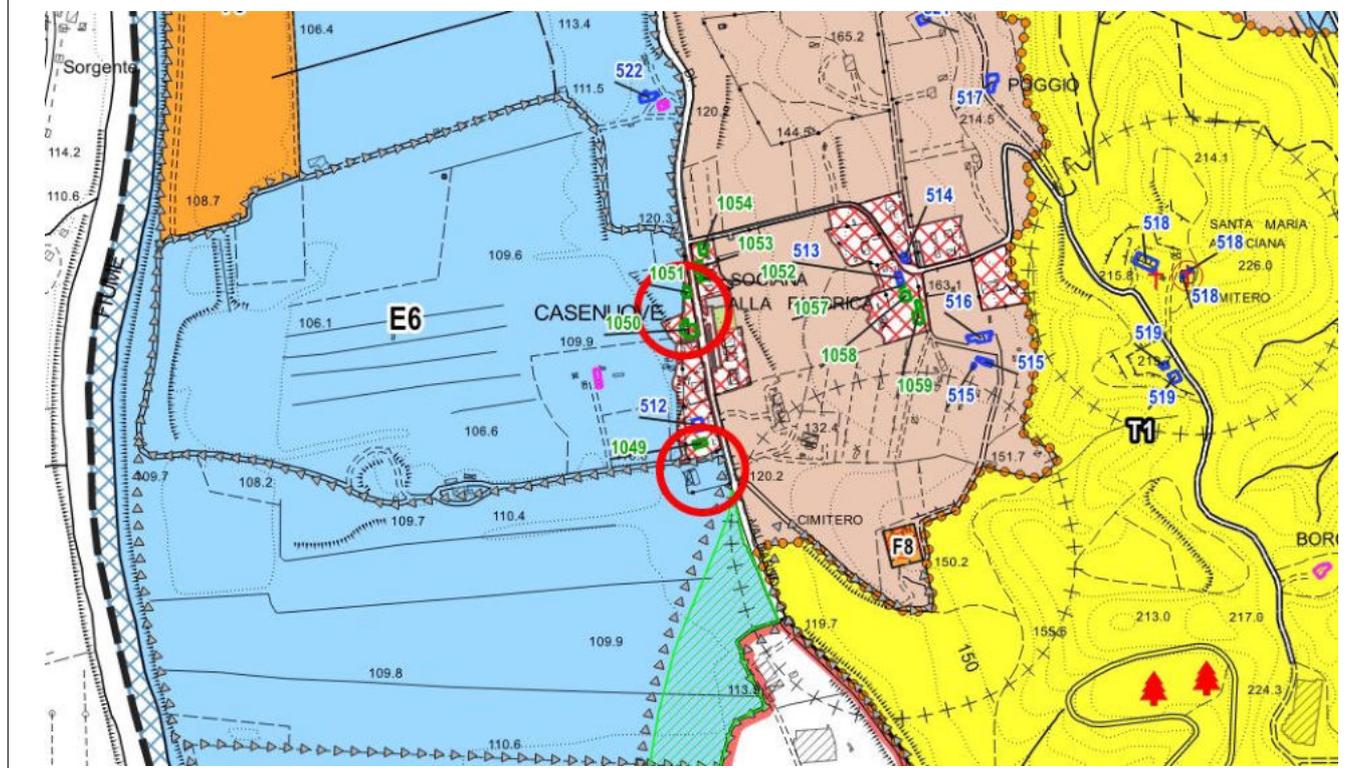
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

- 1) Trattandosi di un'area posta al di fuori del Territorio Urbanizzato non si ravvisa la necessità di classificazione della stessa come zona A2, bensì si conferma la classificazione come *campagna urbanizzata*, in quanto l'intera area è caratterizzato da un sistema insediativo con le fattispecie urbane, posto nel territorio rurale. Inoltre ai singoli edifici individuati dall'osservante è stato attribuito un valore che determina le categorie di intervento applicabili sugli stessi, e pertanto non è necessaria l'individuazione di una zona A2. **Non accolta**
- 2) Alla luce di quanto detto al punto precedente, trattandosi di un'area posta al di fuori del Territorio Urbanizzato, non si ravvisa la necessità di prevedere una zona B0, la quale individua tessuti interni al Territorio Urbanizzato. **Non accolta**

Viste le motivazione di cui ai punti precedenti, si ritiene l'osservazione **non accolta**.

Elaborati modificati: -----

Estratto in approvazione – Oss. 76



----- FINE OSSERVAZIONE N.76 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	77	Data presentazione:	09/12/2020	Prot.	30677
	Proponente:	Pratellesi Mauro				
	Titolo:	delegato				
	Ubicazione:	Leccio Loc. Casenuove				
	Dati catastali:	C.F. Fg 31 part 46				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	N.T.A. art. 28.3 – Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico ed ambientale inclusi in “Elenco C” N.T.A. art. 28.4 – Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico ed ambientale inclusi in “Elenco D”
------------------------	-------	--

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

Il fabbricato oggetto di osservazione in origine era un annesso agricolo collocato in adiacenza al fabbricato colonico principale e che, attraverso una serie di interventi edilizi, è stato trasformato in edificio di civile abitazione, modificandone profondamente i caratteri originari.

Il P.O. inserisce detto edificio in elenco C ma l'osservante evidenzia che, pur essendo lo stesso presente al 1954, non risulta avere le caratteristiche per l'inserimento in tale elenco.

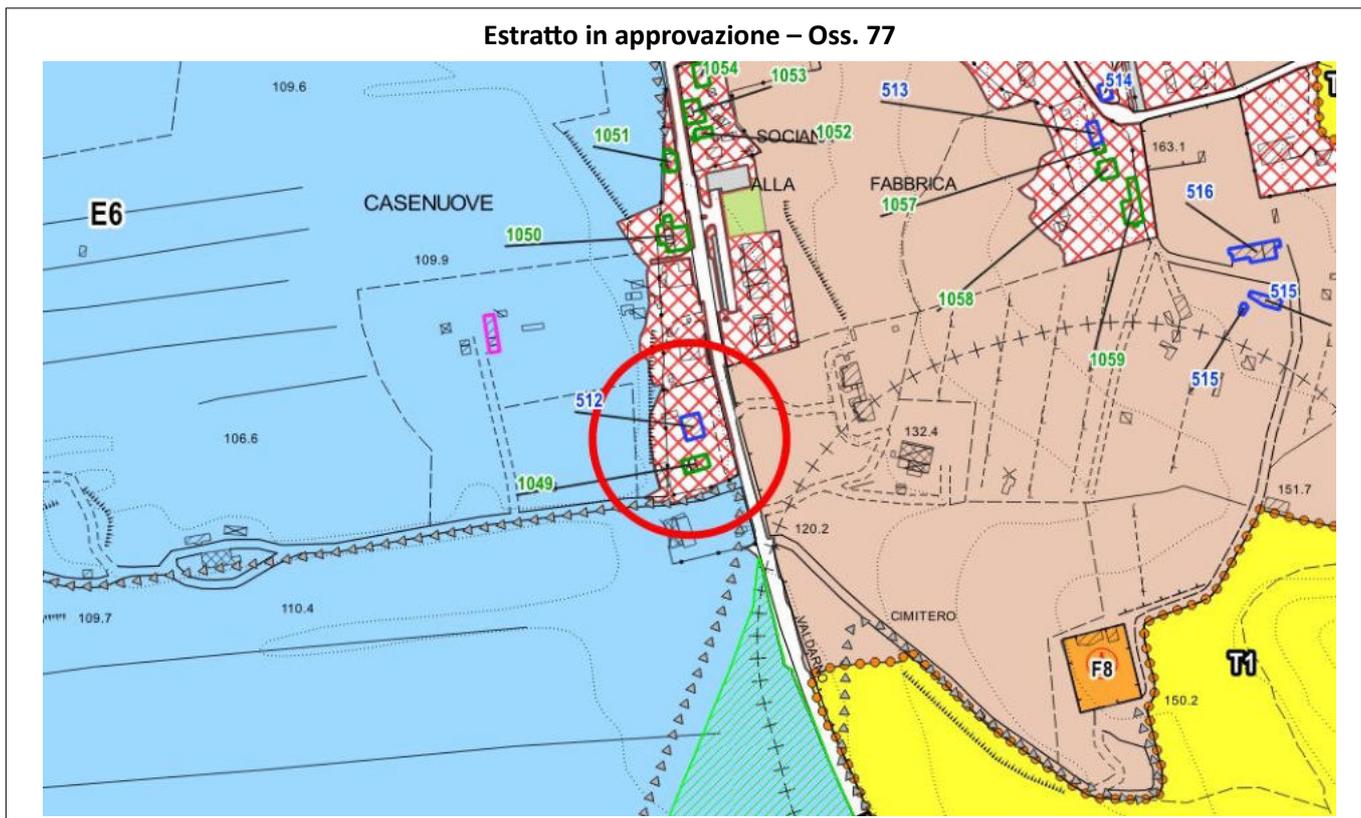
Chiede pertanto che lo stesso sia inserito in elenco D che ricomprende i fabbricati di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico ed ambientale ESV

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Accolta**

Si ritiene l'osservazione accoglibile in quanto il fabbricato in oggetto ha già subito trasformazioni tali da ritenere una sua declassificazione da elenco C a elenco D (Edifici di scarso valore E.S.V.). Pertanto riesaminando il fabbricato non si riscontrano eventuali elementi di valore da tutelare.

Elaborati modificati: All. A3 – Regesto fabbricati non censiti e presenti al 1954

Estratto in approvazione – Oss. 77



----- FINE OSSERVAZIONE N.77 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	78	Data presentazione:	09/12/2020	Prot.	30679
	Proponente:	Cellai Andrea				
	Titolo:	Leg. Rapp. The New Higt srl				
	Ubicazione:	Leccio				
	Dati catastali:	C.T. Fg 43 part 561				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Art. 37 – Disciplina degli ambiti periurbani
------------------------	-------	--

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area osservata è adiacente al Centro Commerciale "Polo della Moda".

Sia il P.S. approvato, che la prima variante al P.S. adottata, prevedono la possibilità di implementazione dell'insediamento commerciale esistente del "Polo della Moda" e la possibilità di realizzazione di una nuova media struttura di vendita.

L'osservante chiede che la strategia del P.S. venga recepita all'interno del P.O. ed in particolare il P.O. debba prevedere:

- 1) la possibilità di implementazione dell'insediamento commerciale esistente "Polo della Moda"
- 2) la possibilità di realizzare una media struttura di vendita non alimentare nell'area di proprietà dell'osservante

MOTIVAZIONE OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

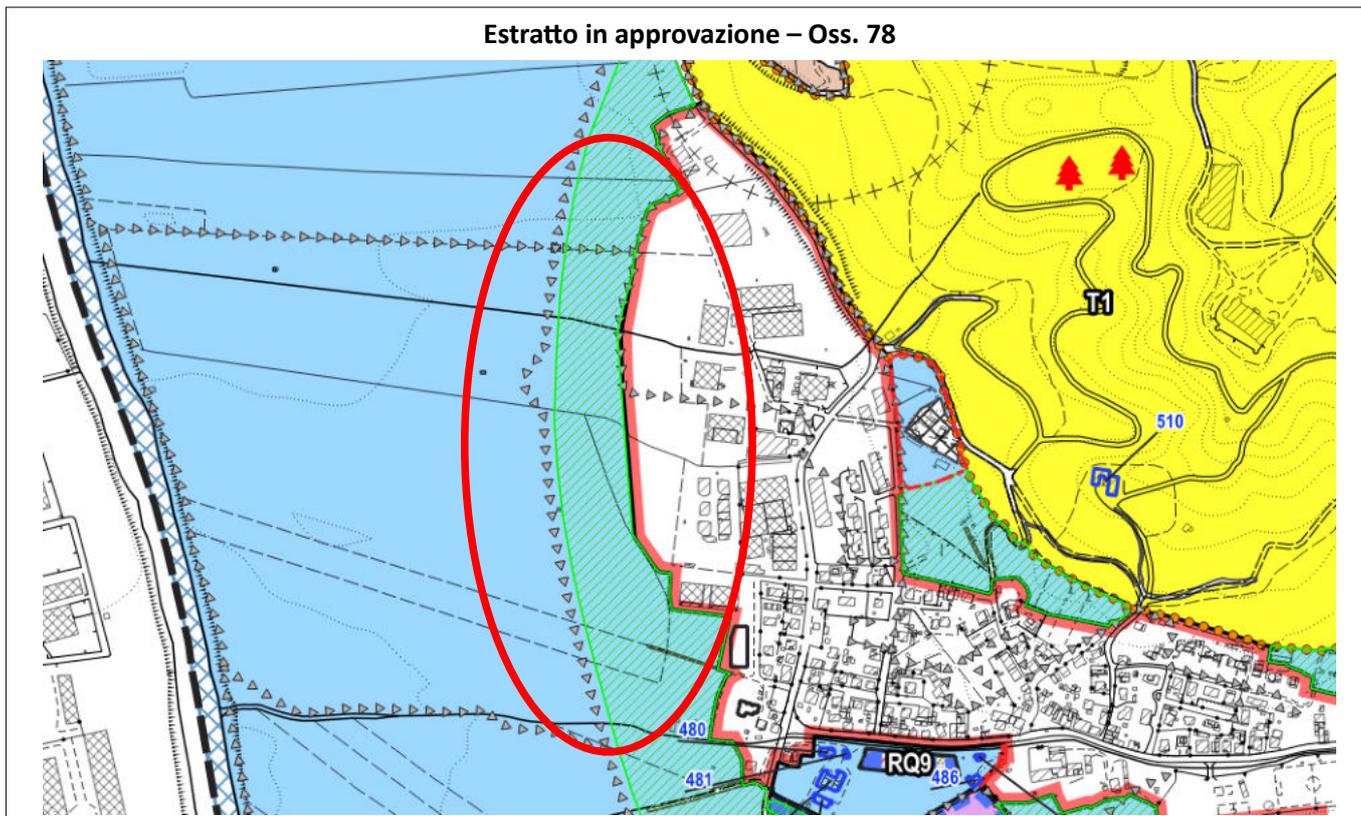
Essendo l'area oggetto dell'Osservazione posta al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato così come individuato negli elaborati di piano, la previsione di nuova area commerciale è oggetto di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 e 26 della L.R. 65/2014.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta - [Del. CC n.13/2021]**

Come riportato dall'osservante, la Variante n.1 al Piano Strutturale riporta la strategia di espansione del "Polo della Moda", la quale è stata oggetto di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 e 26 della L.R. 65/2014, con verbale del 13/11/2019 – previsione A3. In tale sede la Regione Toscana ha espressamente indicato la strategia coerente con il P.S. ma demandando la sua previsione del P.O. in una fase successiva della pianificazione comunale, che preveda la progettazione unitaria dell'area di espansione del Polo della Moda, congiuntamente alla realizzazione del nuovo tracciato della S.R. 69 e delle opere idrauliche necessarie alla messa in sicurezza dell'area. L'osservazione quindi non risulta coerente con tali obiettivi, e si demanda pertanto la pianificazione dell'intera area di espansione del Polo della Moda ad una fase successiva e a seguito di un progetto unitario dell'area.

Elaborati modificati: -----

Estratto in approvazione – Oss. 78



----- FINE OSSERVAZIONE N.78 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	79	Data presentazione:	09/12/2020	Prot.	30680
	Proponente:	Fanfani Sandra e Laura				
	Titolo:	comproprietarie				
	Ubicazione:	Pian di melosa – Via A. de Gasperi				
	Dati catastali:	C.T. Fg 9 part 392/397/605/601/602/391				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	N.T.A. art. 44 – aree a verde privato N.T.A. art. 41.2.1 – tessuto di completamento B0
------------------------	-------	---

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area osservata risulta ubicata in Loc. Pian di Melosa – Via A. de Gasperi.

Nel vigente R.U. l'area è classificata in zona B – sottozona B3 mentre il P.O. inserisce l'area in zona a Vpr – verde privato.

La proprietà osserva che tutti i terreni limitrofi e confinanti hanno invece mantenuto la capacità edificatoria ancorchè inferiore rispetto al vigente R.U.

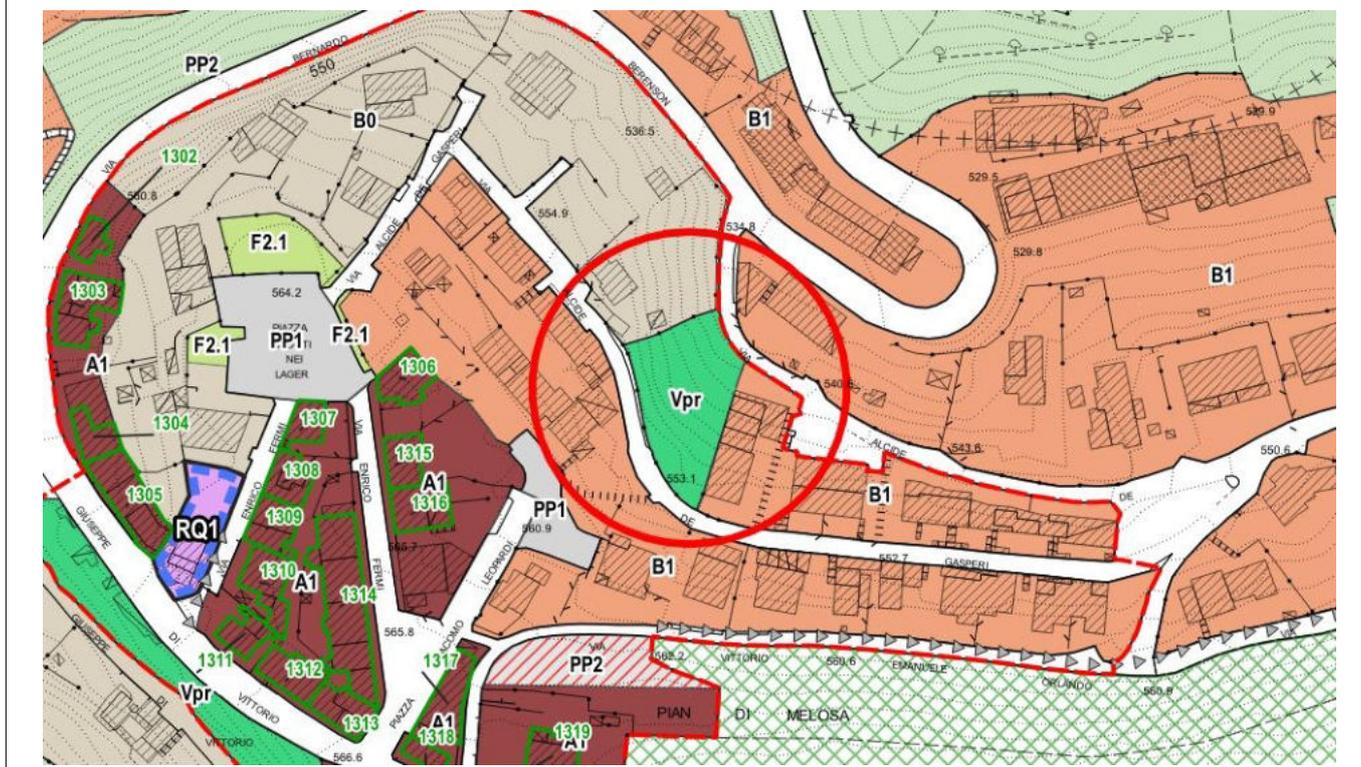
La proprietà chiede pertanto che la destinazione dell'area Vpr venga sostituita con la più consona destinazione B0

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto trattasi di un'area priva di edificazione, che non costituisce pertinenza di edifici esistenti, e pertanto non riconducibile alle zone B0 che identificano tipologie di tessuti insediativi esistenti. Inoltre l'area indicata dall'osservante presenta caratteristiche paesaggistiche e morfologiche non idonee a consentire interventi edificatori prestazionali.

Elaborati modificati: -----

Estratto in approvazione – Oss. 79



----- FINE OSSERVAZIONE N.79 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	80	Data presentazione:	09/12/2020	Prot.	30681
	Proponente:	Angeli Natalino				
	Titolo:	Comproprietario				
	Ubicazione:	Vaggio – Via di Catigliano				
	Dati catastali:	C.F. Fg 112 part 212/213/214/438/556				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	N.T.A. art. 42.2.2 – Tessuto consolidato B1 N.T.A. art. 47.1 – zone per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo - F1
------------------------	-------	---

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

Nel vigente R.U. l'area osservata è classificata in parte in zona B – sottozona B0 di saturazione ed in parte in zona agricola E5 – produttiva collinare.

Il P.O. identifica invece dette aree in parte in sottozona B1 – tessuto consolidato, in parte a Vpr e introduce la sottozona F1.2 nell'area che il R.U. identifica come F5.

L'osservante chiede pertanto che:

- 1) la sottozona B1 venga ampliata fino al limite del territorio urbanizzato, eliminando una porzione di area a Vpr
- 2) La zona prevista come F1.2 venga sostituita con una scheda ID
- 3) la zona F1.2 venga inserita nell'area compresa tra la nuova rotatoria e l'area identificata come OP3

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

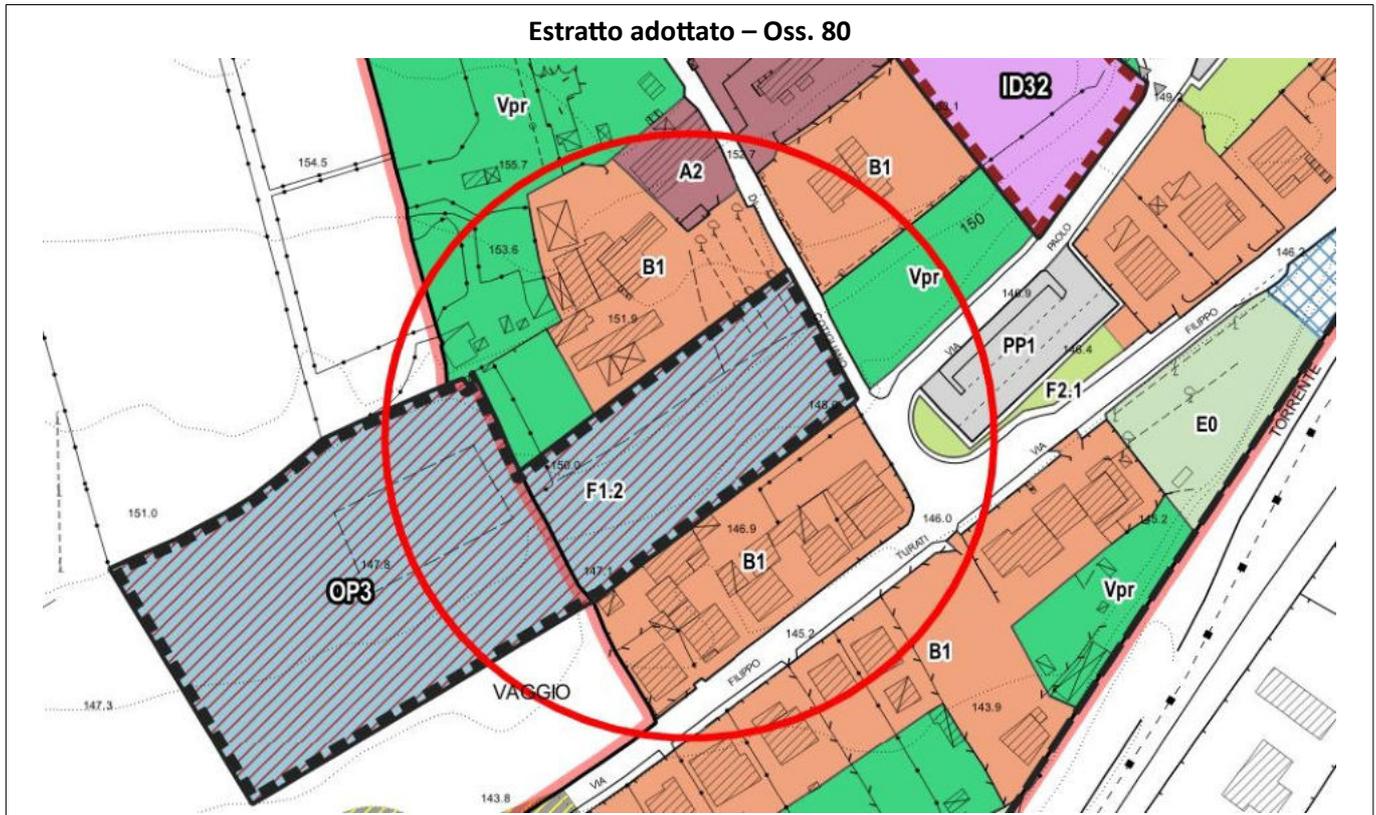
1) Si ritiene l'osservazione accoglibile in quanto l'area indicata presenta le caratteristiche di pertinenza delle volumetrie esistenti. **Accolta**

2-3) Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto l'individuazione di un nuovo intervento ID risulta in contrasto con la previsione OP3 la quale recepisce la strategia di PS di potenziare le attrezzature scolastiche in località Vaggio, spostando l'attuale plesso scolastico in Via Filippo Turati in un'area più consona e con spazi adeguati ad ospitare attrezzature scolastiche. Vista la previsione di nuova rotatoria stradale a seguito della realizzazione del ponte viario a confine con il Comune di Castelfranco Piandiscò, ai fini di tutelare la sicurezza della popolazione e dei fruitori del nuovo plesso scolastico, il PO ha ritenuto opportuno non prevedere l'accesso all'area scolastica dalla strada provinciale, bensì da Via di Catigliano. Infine non si ritiene opportuno ampliare la zona B1 come richiesto, in quanto la zona Vpr inserita dal PO rappresenta una fascia di filtro di inedificabilità a rispetto del nuovo plesso scolastico previsto nell'area OP3. **Non accolta**

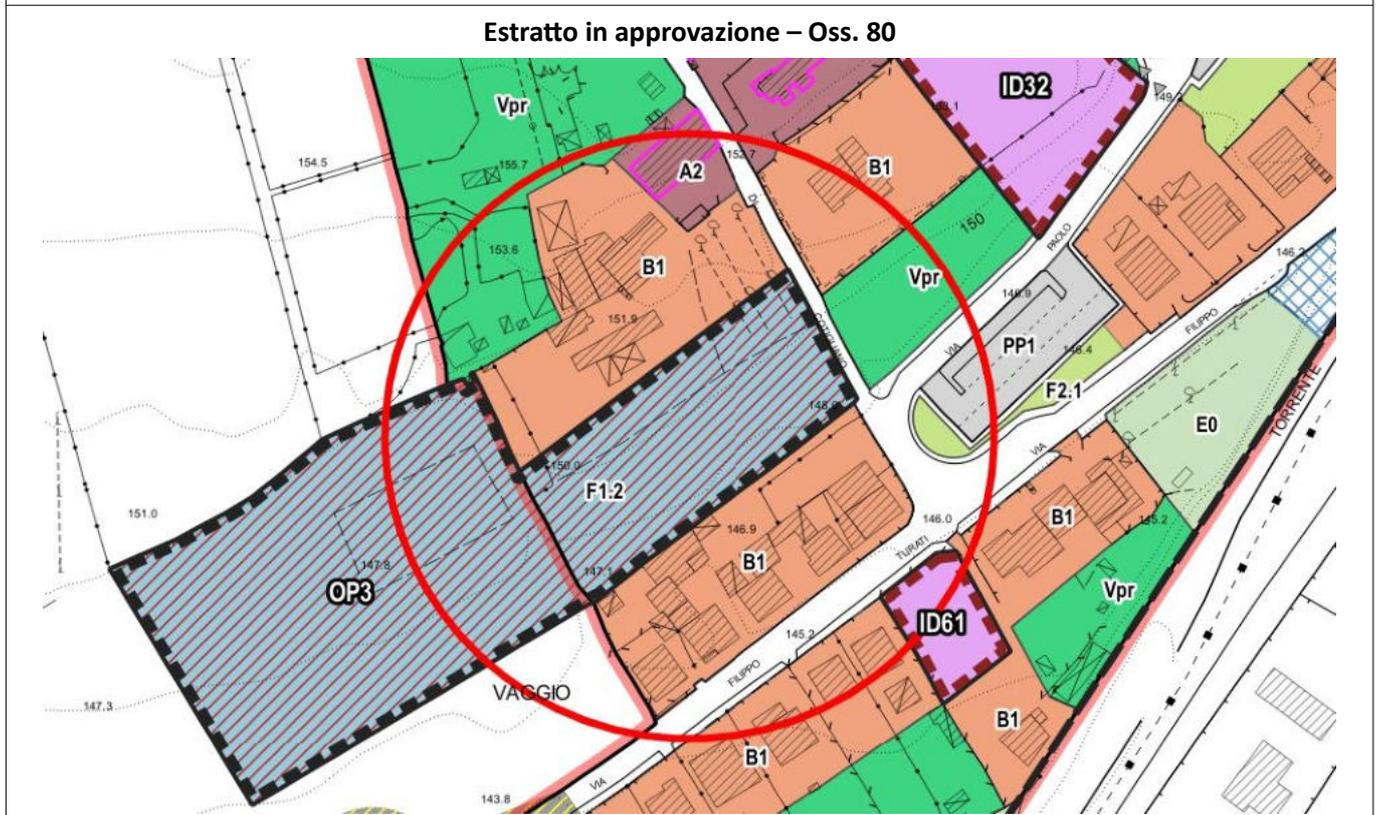
Viste le motivazioni di cui ai punti precedenti, si ritiene l'osservazione **parzialmente accolta**.

Elaborati modificati: Tav. 21

Estratto adottato – Oss. 80



Estratto in approvazione – Oss. 80



----- FINE OSSERVAZIONE N.80 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	81	Data presentazione:	09/12/2020	Prot.	30684
	Proponente:	RFI – Rete Ferroviaria Italiana				
	Titolo:					
	Ubicazione:	Prulli				
	Dati catastali:					
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)	x	Oss. n. 16 prot. 30684 del 09/12/2020			

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 17 – perimetrazione edifici F4.1
------------------------	-------	---------------------------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

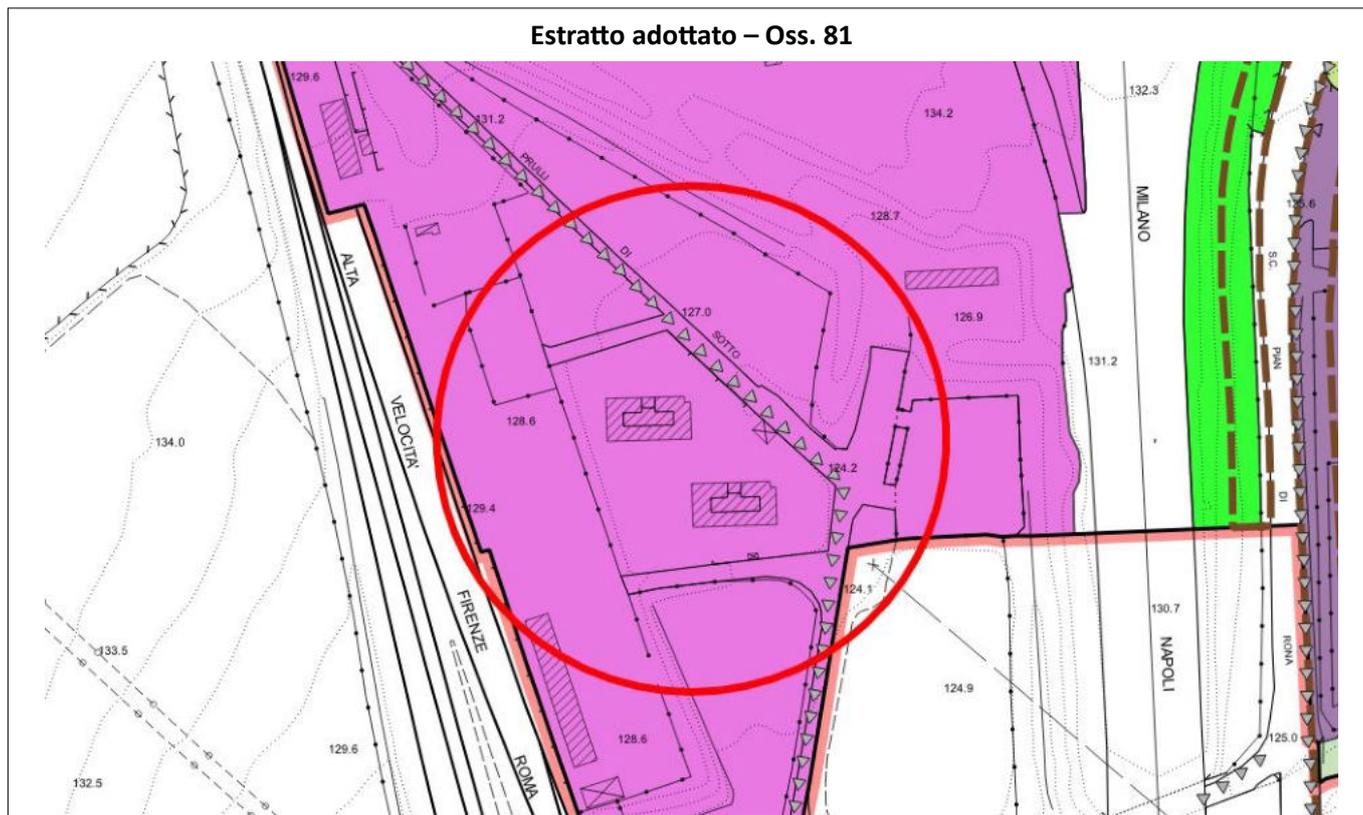
L'osservante chiede di deperimetrare dalla zona F4.1 le aree e gli edifici necessari alla gestione della infrastruttura ferroviaria come definita dal D. Lgs. 112/2015

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Parzialmente accolta**

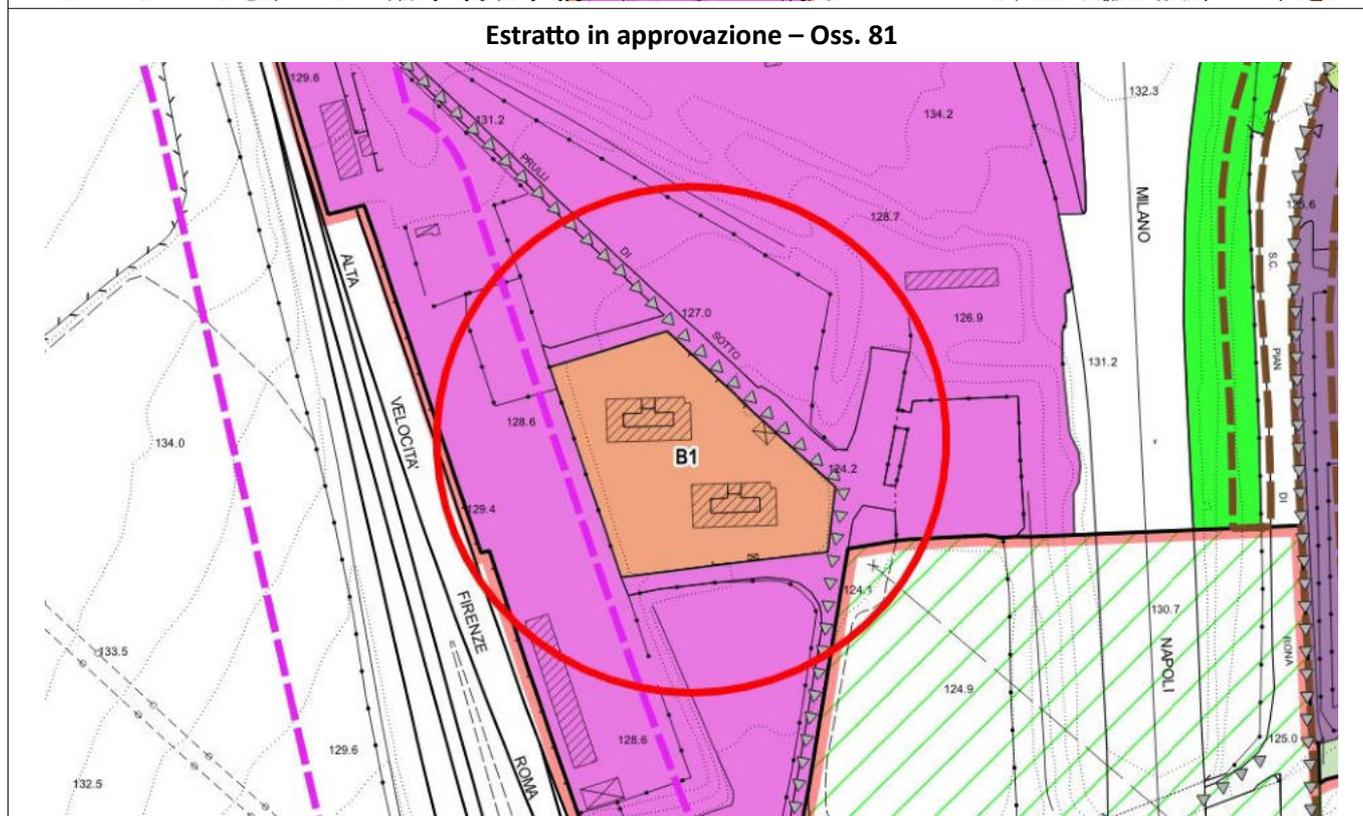
Vista anche l'Osservazione dell'Ufficio Tecnico n.158, si ritiene opportuno deperimetrare dalla zona F4.1 gli edifici di cui al F. 96 PP. 268, e classificarli come zona B1 poiché presentano una effettiva destinazione compatibile con tale zona, mentre si mantiene invariata la restante perimetrazione della zona F4.1.

Elaborati modificati: Tav. 17

Estratto adottato – Oss. 81



Estratto in approvazione – Oss. 81



----- FINE OSSERVAZIONE N.81 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	82	Data presentazione:	09/12/2020	Prot.	30685
	Proponente:	Senesi Fabio				
	Titolo:	Tecnico incaricato				
	Ubicazione:	Saltino – complesso “ex colonie Galileo”				
	Dati catastali:					
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	N.T.A. art. 28.5 – edifici non censiti e presenti al 1954
------------------------	-------	---

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

Il compendio denominato “ex colonie Galileo” risulta identificato nelle cartografie come edificio di valore presente al 1954 ma non è inserito negli elenchi di cui agli allegati A – B e C, in quanto per detto compendio non è stata redatta alcuna scheda.

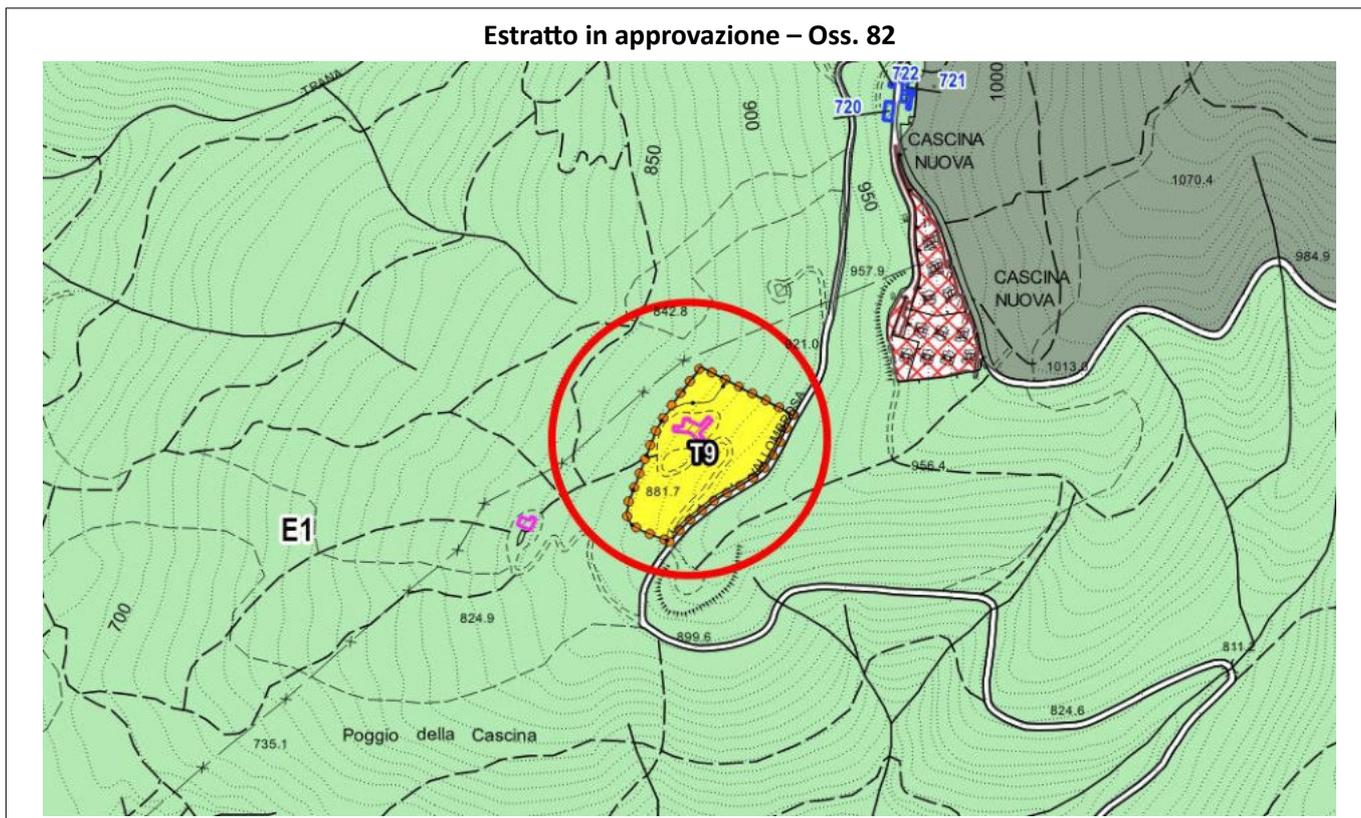
La proprietà comunica pertanto la propria volontà a procedere secondo le modalità indicate all'art. 28.5 delle N.T.A. alla presentazione di formale proposta di schedatura.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non pertinente**

Si prende atto dell'osservazione la quale comunica già la propria volontà a procedere con quanto disciplinato all'art. 28.5 delle NTA del PO. Pertanto l'osservazione risulta non pertinente in quanto non viene posta alcuna osservazione o richiesta di modifica agli elaborati di P.O.

Elaborati modificati: -----

Estratto in approvazione – Oss. 82



----- FINE OSSERVAZIONE N.82 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	83	Data presentazione:	09/12/2020	Prot.	30691
	Proponente:	Castelli Alberto				
	Titolo:	Amm. Unico soc. Biocostruire srl				
	Ubicazione:	Pian di Rona				
	Dati catastali:	C.T. fg 104 part. 409/505/507/345/556/569/576/574/571				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 19 – ID 28
------------------------	-------	-----------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area osservata è in parte perimetrata nella scheda ID- 28.

L'osservante richiede:

- 1) di perimetrare correttamente l'intervento, ricomprendendovi tutte le particelle catastali elencate, ed escludendo le particelle intestate ad ENEL in quanto già cedute dalla società all'Amministrazione Comunale;
- 2) di ampliare la perimetrazione, ricomprendendo anche una porzione dell'area D1 (vedi cartografia) in modo da poter ampliare l'area di pertinenza dell'intervento;
- 3) di aumentare la SUL edificabile della scheda di almeno 500 mq in modo da consentire un intervento di almeno mq 2000 di SUL.

La proprietà fa presente che la proposta progettuale è già stata oggetto di parere preventivo favorevole da parte della Commissione edilizia comunale (prot. 10880 del 04/05/2017)

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

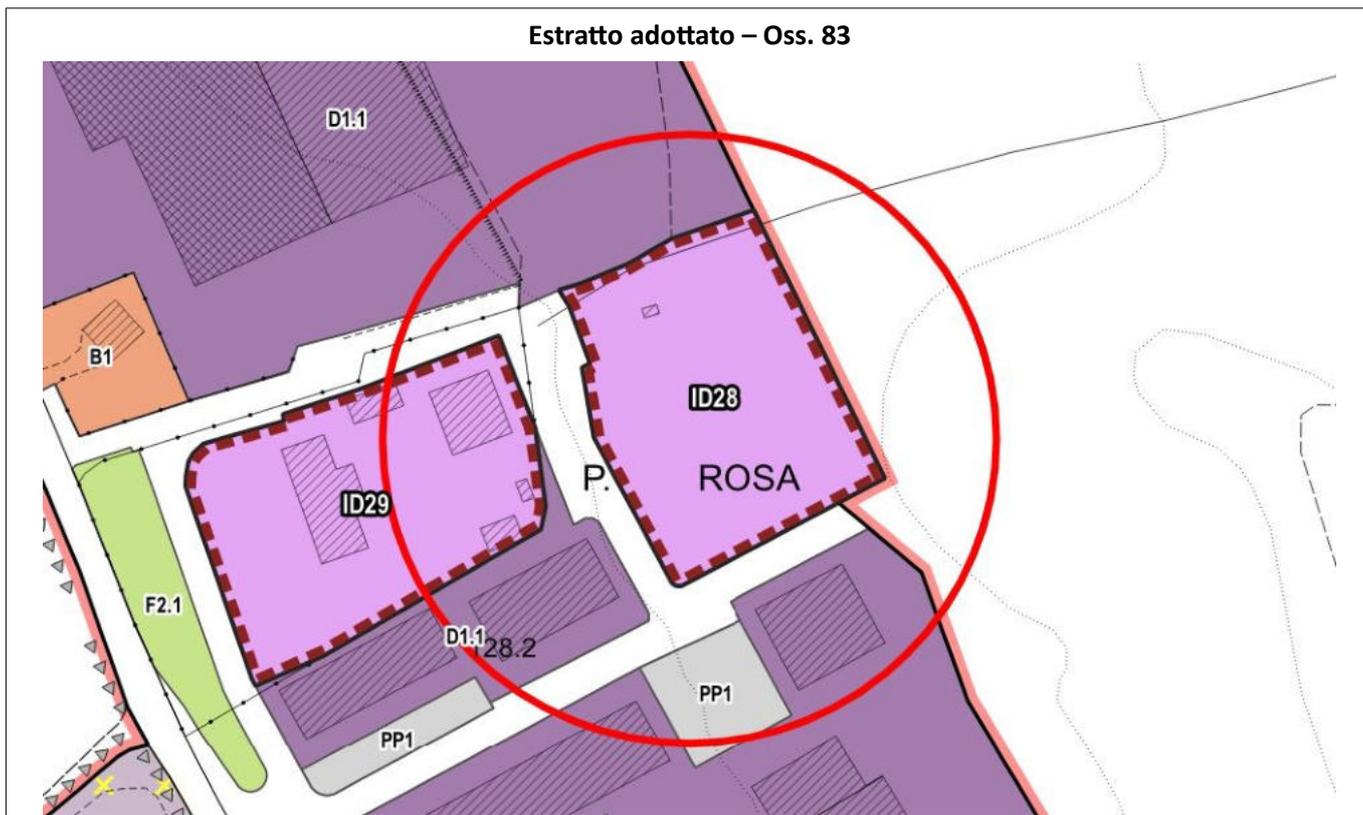
1-2) Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile, in quanto si ritiene opportuno escludere dal comparto ID28 le particelle intestate ad ENEL, mentre non si ritiene opportuno ampliare il perimetro del comparto ritenendo che lo stesso sia sufficiente a completare il sistema produttivo esistente. **Parzialmente accolta**

3) Si ritiene l'osservazione non accoglibile, in quanto l'ID28 si configura come il completamento di una precedente lottizzazione attualmente non completata, a cui è già stata attribuita una SE aggiuntiva in fase di Adozione. Pertanto non si ritiene opportuno incrementare ulteriormente la SE di progetto. **Non accolta**

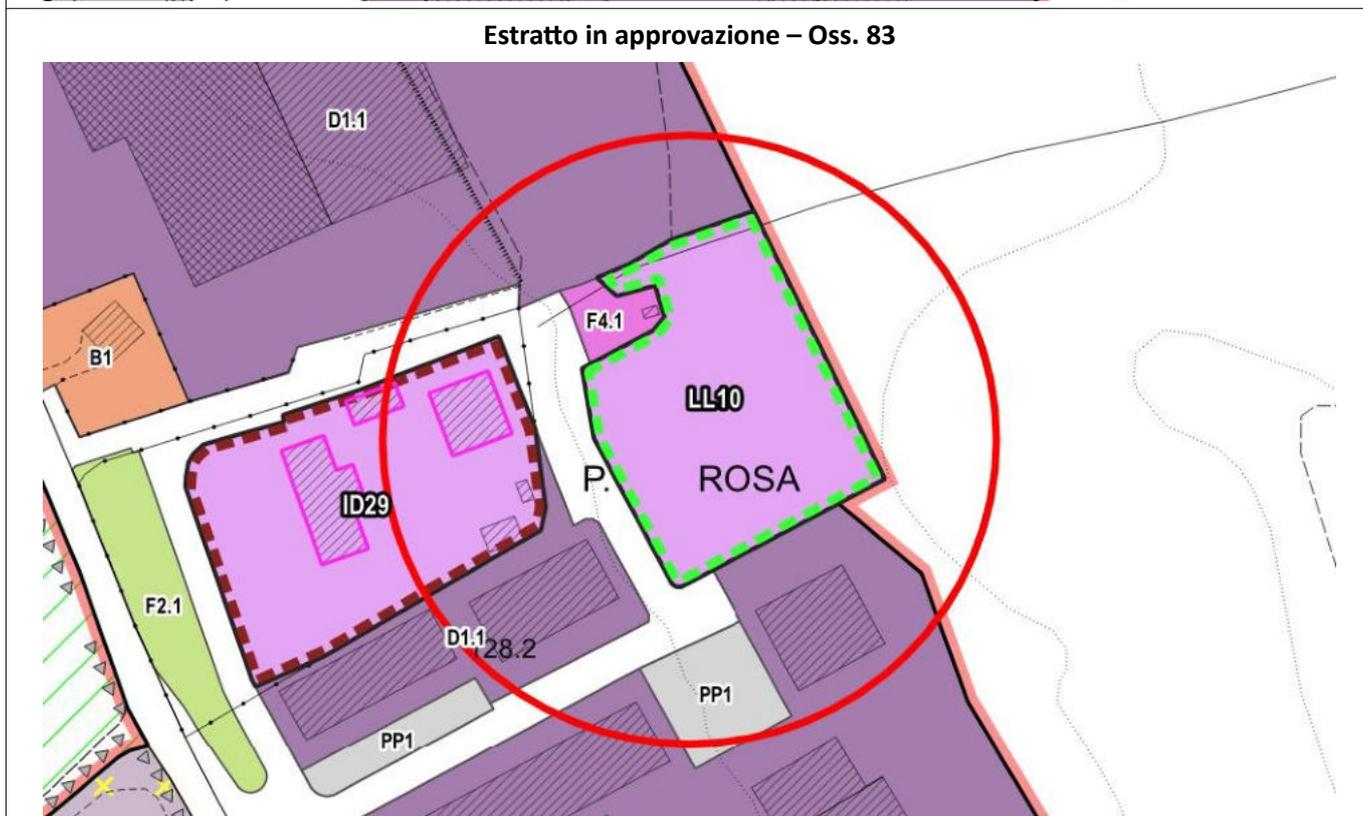
Viste le motivazioni di cui ai punti precedenti, si ritiene l'osservazione **parzialmente accolta**.

Elaborati modificati: Tav. 19, All. B – Normativa Urbanistica Specifica

Estratto adottato – Oss. 83



Estratto in approvazione – Oss. 83



----- FINE OSSERVAZIONE N.83 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	84	Data presentazione:	09/12/2020	Prot.	30693 30694
	Proponente:	Gensini Letizia				
	Titolo:	Tecnico incaricato				
	Ubicazione:	Ciliegi				
	Dati catastali:	C.T. fg 90 part 390/391/484/486/72/257/87 C.F. fg 90 part 570/347				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)	x	Oss. Al P.S. n. 17 prot. 30688 e 30690 del 09/12/2020			

PIANO OPERATIVO	Zona:	N.T.A. Allegato B – UTOE 3 Tav 13 – ID 23
------------------------	-------	---

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area osservata è collocata in Ciliegi ed è riferita alla necessità di ampliamento dell'attività della Cuoieria Fiorentina. L'osservante evidenzia alcune imprecisioni circa la perimetrazione della scheda ID-23; in particolare la corretta ripermetrazione dell'area D1.2 che della scheda ID-23 secondo le particelle catastali indicate nell'osservazione.

L'osservazione, oltre a quanto sopra, è stata presentata al fine di trovare la migliore soluzione per consentire l'ampliamento dell'attività e propone 3 soluzioni alternative tra loro:

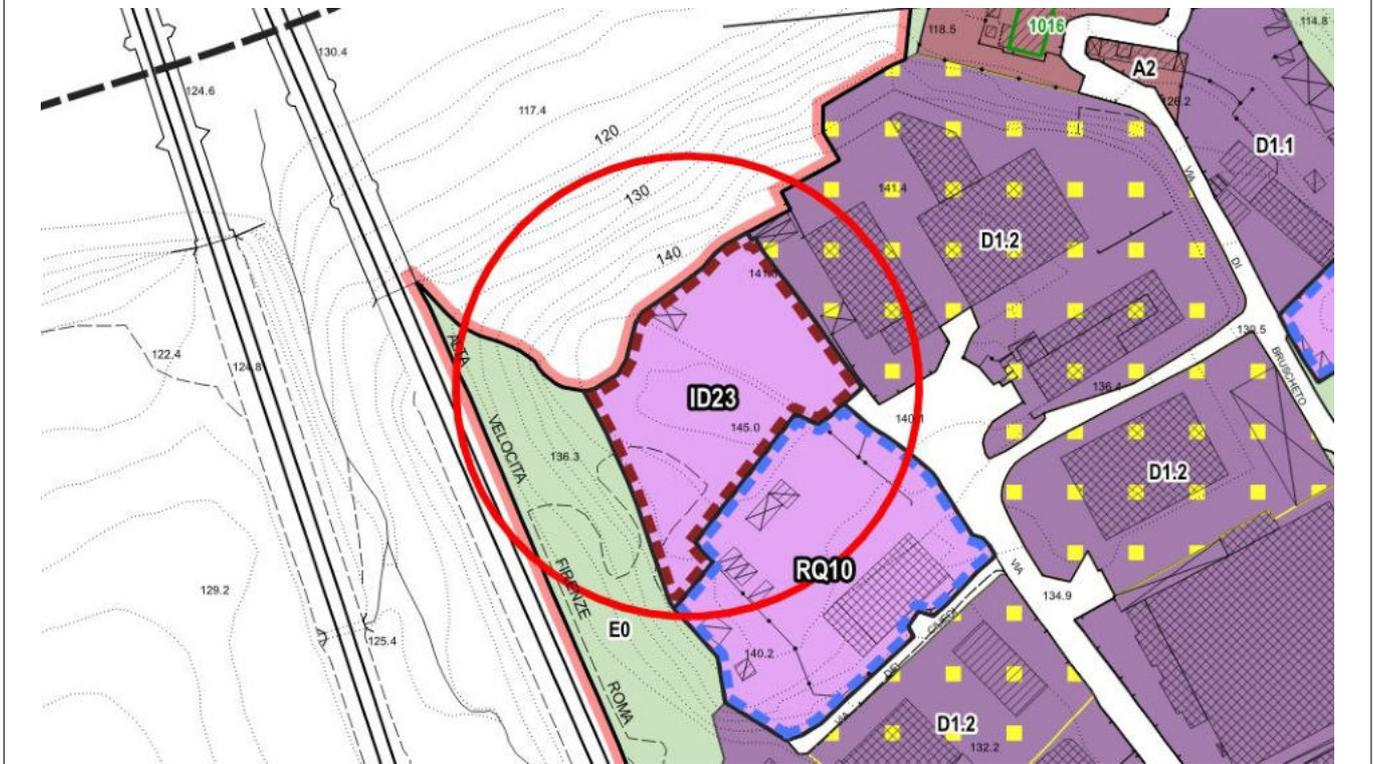
- 1) trasportare in D1.2 le partt. 484/486/72 e 257 in quanto funzionalmente connesse all'attività, ottenendo così i seguenti parametri: ST mq 4468 IF=0,5 e possibilità di ampliamento "una tantum"
- 2) lasciare le partt. 484/486/72 e 257 all'interno della perimetrazione della scheda ID-23, previo aggiornamento della stessa, ricomprendendo l'intera consistenza catastale, con previsione di IF=0,5 e maggiore SE consentita, almeno uguale a quanto previsto per la zona D1.2;
- 3) trasportare in D1.2 le partt. 484 e 486 e lasciare invariati gli indici della scheda ID-23 ottenendo il D1.2 con una ST pari a 2025 mq e IF=0,5 e la Scheda ID-23 con ST pari a 2443 mq e SE pari a 800 mq

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Parzialmente accolta**

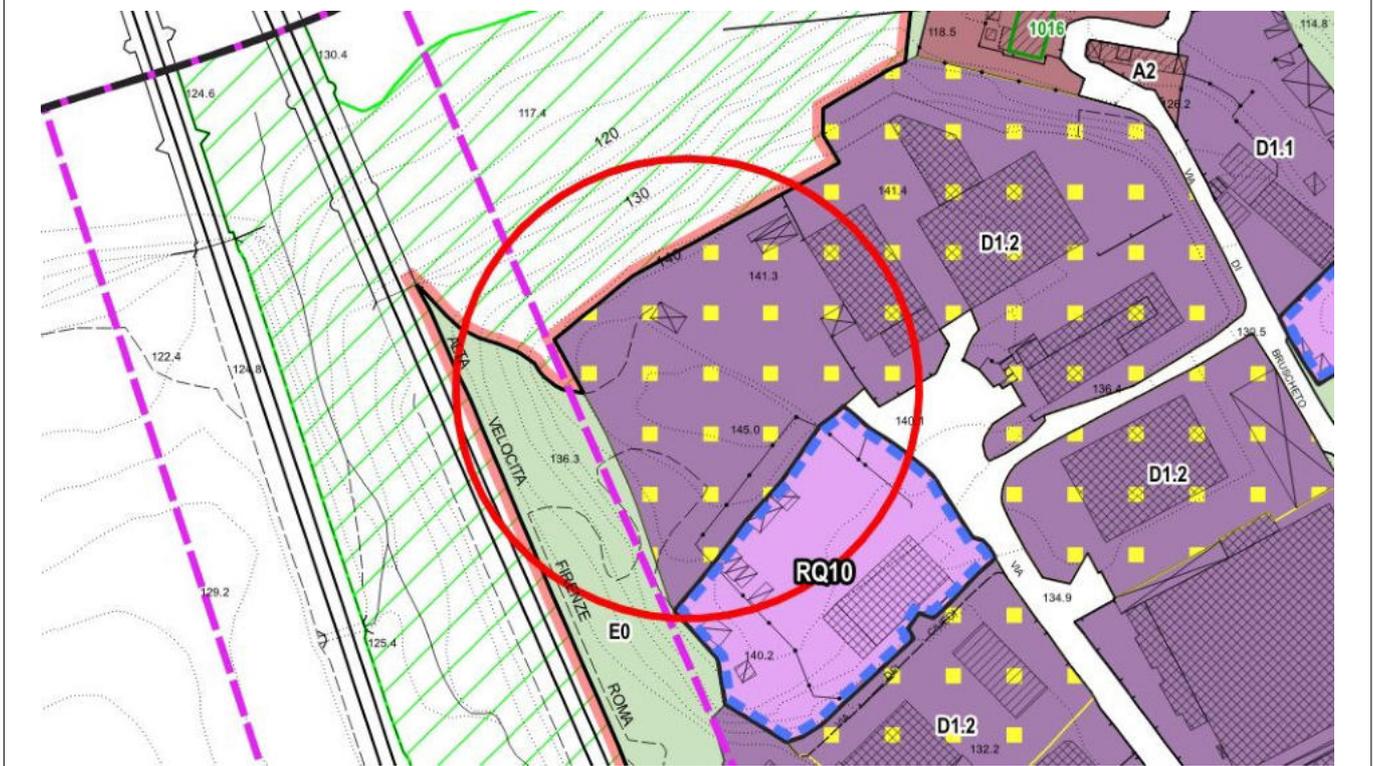
Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile, proponendo di cassare l'intervento ID23 e inserire l'intera area come zona D1.2 consentendo così gli ampliamenti ammessi dalla disciplina di PO. L'intervento ID23 infatti aveva già come finalità l'ampliamento del fabbricato posto a nord-est, e pertanto tale soluzione risulta coerente con gli obiettivi del P.O.. Con l'occasione inoltre si modifica anche il perimetro dell'intervento RQ10, correggendo lo stesso sulla particella catastale n.72, F.90.

Elaborati modificati: Tav. 13, All. B – Normativa Urbanistica Specifica, All.D – Dimensionamento e verifica standards

Estratto adottato – Odd. 84



Estratto in approvazione – Oss. 84



----- FINE OSSERVAZIONE N.84 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	85	Data presentazione:	09/12/2020	Prot.	30714
	Proponente:	Rolle Adrien				
	Titolo:	Leg. Rapp. Soc. ZAMORAUX sarl				
	Ubicazione:	Leccio				
	Dati catastali:	C.T fg 43 part 141				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	N.T.A. art. 37 – Disciplina degli ambiti periurbani
------------------------	-------	---

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area osservata è adiacente al Centro Commerciale "Polo della Moda". Sia il P.S. approvato, che la prima variante al P.S. adottata, prevedono la possibilità di implementazione dell'insediamento commerciale esistente del "Polo della Moda" e la possibilità di realizzazione di una nuova media struttura di vendita. L'osservante chiede che la strategia del P.S. venga recepita all'interno del P.O. ed in particolare il P.O. debba prevedere: 1) la possibilità di implementazione dell'insediamento commerciale esistente "Polo della Moda" 2) la possibilità di realizzare una media struttura di vendita non alimentare nell'area di proprietà dell'osservante

MOTIVAZIONE OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

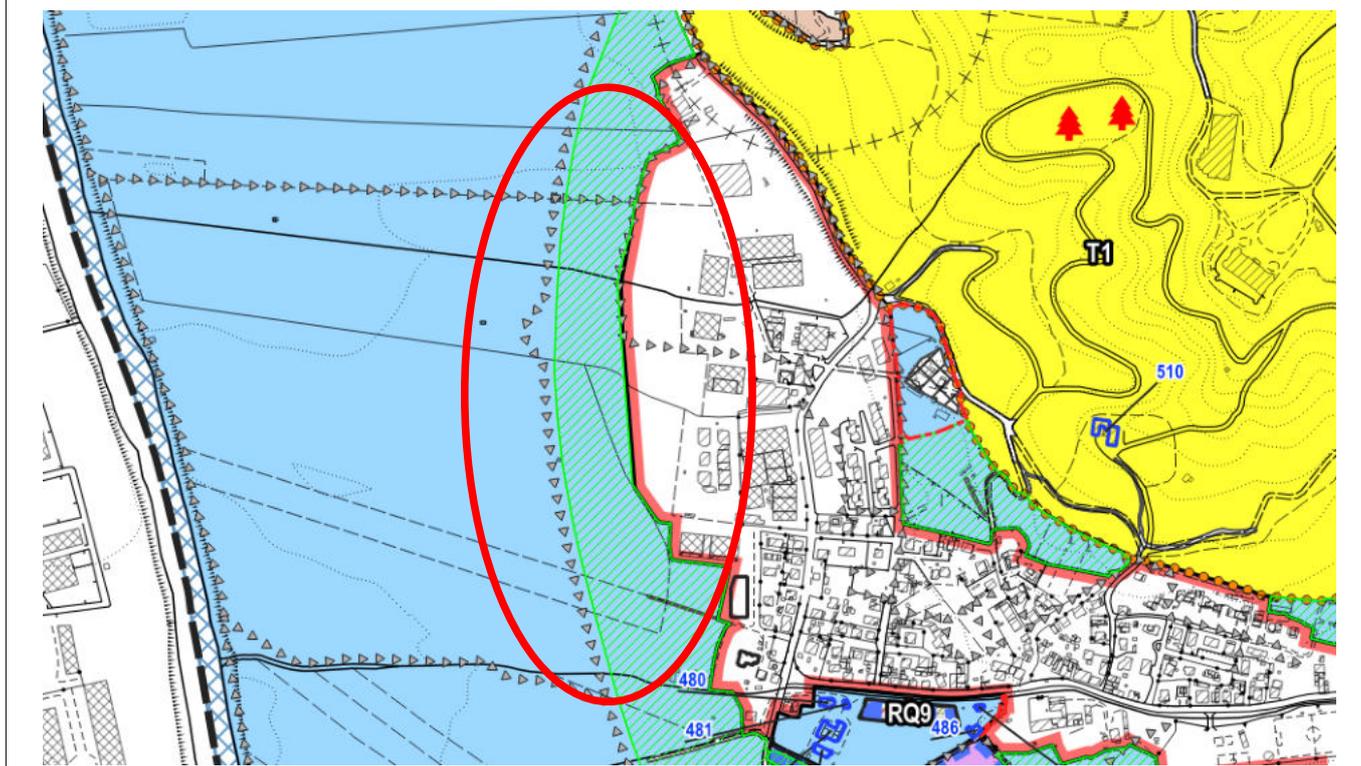
Essendo l'area oggetto dell'Osservazione posta al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato così come individuato negli elaborati di piano, la previsione di nuova area commerciale è oggetto di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 e 26 della L.R. 65/2014.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta - [Del. CC n.13/2021]**

Come riportato dall'osservante, la Variante n.1 al Piano Strutturale riporta la strategia di espansione del "Polo della Moda", la quale è stata oggetto di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 e 26 della L.R. 65/2014, con verbale del 13/11/2019 – previsione A3. In tale sede la Regione Toscana ha espressamente indicato la strategia coerente con il P.S. ma demandando la sua previsione del P.O. in una fase successiva della pianificazione comunale, che preveda la progettazione unitaria dell'area di espansione del Polo della Moda, congiuntamente alla realizzazione del nuovo tracciato della S.R. 69 e delle opere idrauliche necessarie alla messa in sicurezza dell'area. L'osservazione quindi non risulta coerente con tali obiettivi, e si demanda pertanto la pianificazione dell'intera area di espansione del Polo della Moda ad una fase successiva e a seguito di un progetto unitario dell'area.

Elaborati modificati: -----

Estratto in approvazione – Oss. 85



----- FINE OSSERVAZIONE N.85 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	86	Data presentazione:	09/12/2020	Prot.	30715
	Proponente:	Taras Salvatore				
	Titolo:	Comproprietario				
	Ubicazione:	Leccio				
	Dati catastali:	C.F fg 43 part 142/199/200/453/608 e 609				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	N.T.A. art. 28.5 edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico ed ambientale inclusi in Elenco D
------------------------	-------	--

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

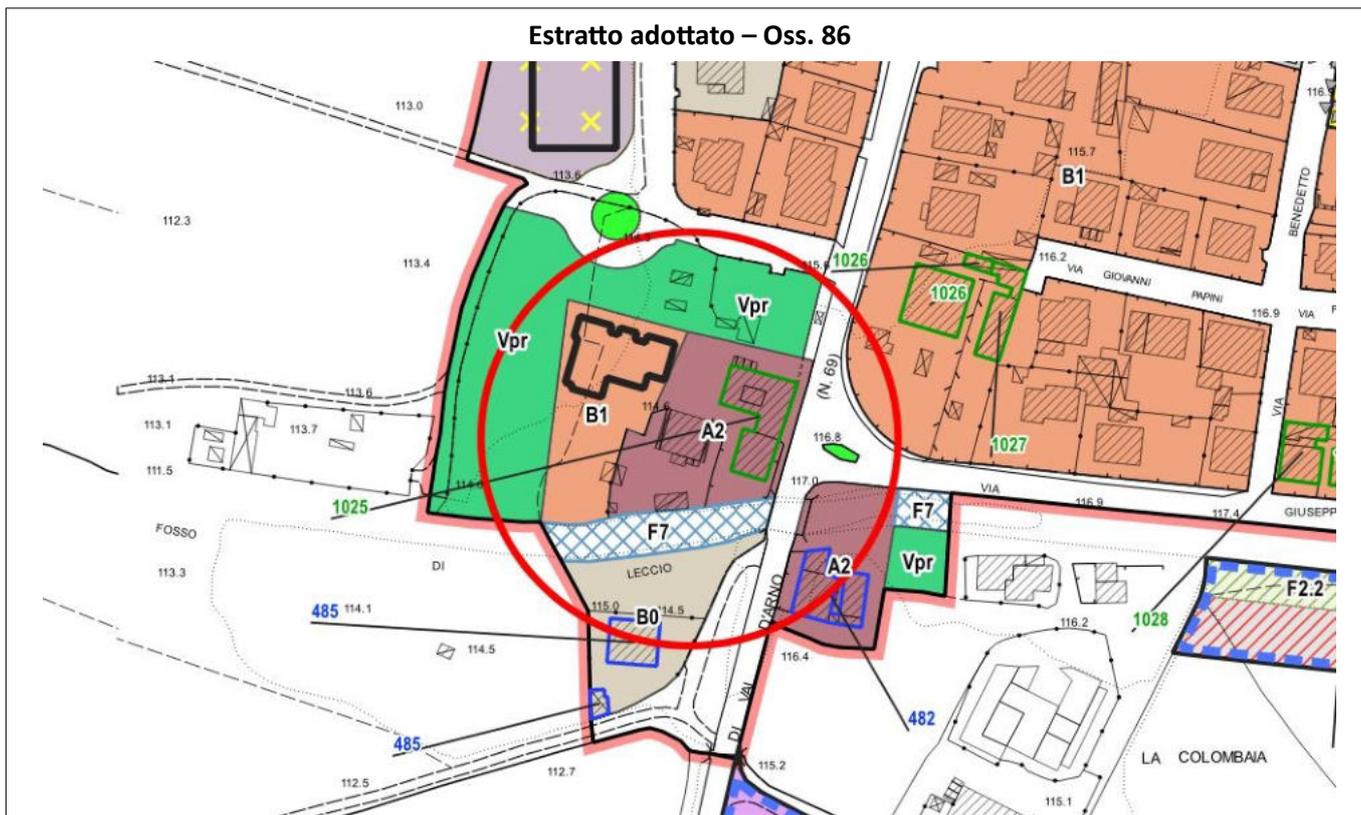
Il fabbricato oggetto di osservazione in origine era un annesso agricolo collocato in adiacenza al fabbricato colonico principale e che, attraverso una serie di interventi edilizi, è stato trasformato in edificio di civile abitazione, modificandone profondamente i caratteri originari. L'edificio presente al 1954 non viene classificato nel P.O. adottato. L'osservante ritiene corretto il suo inserimento nell'elenco D che ricomprende i fabbricati di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico ed ambientale ESV

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Accolta**

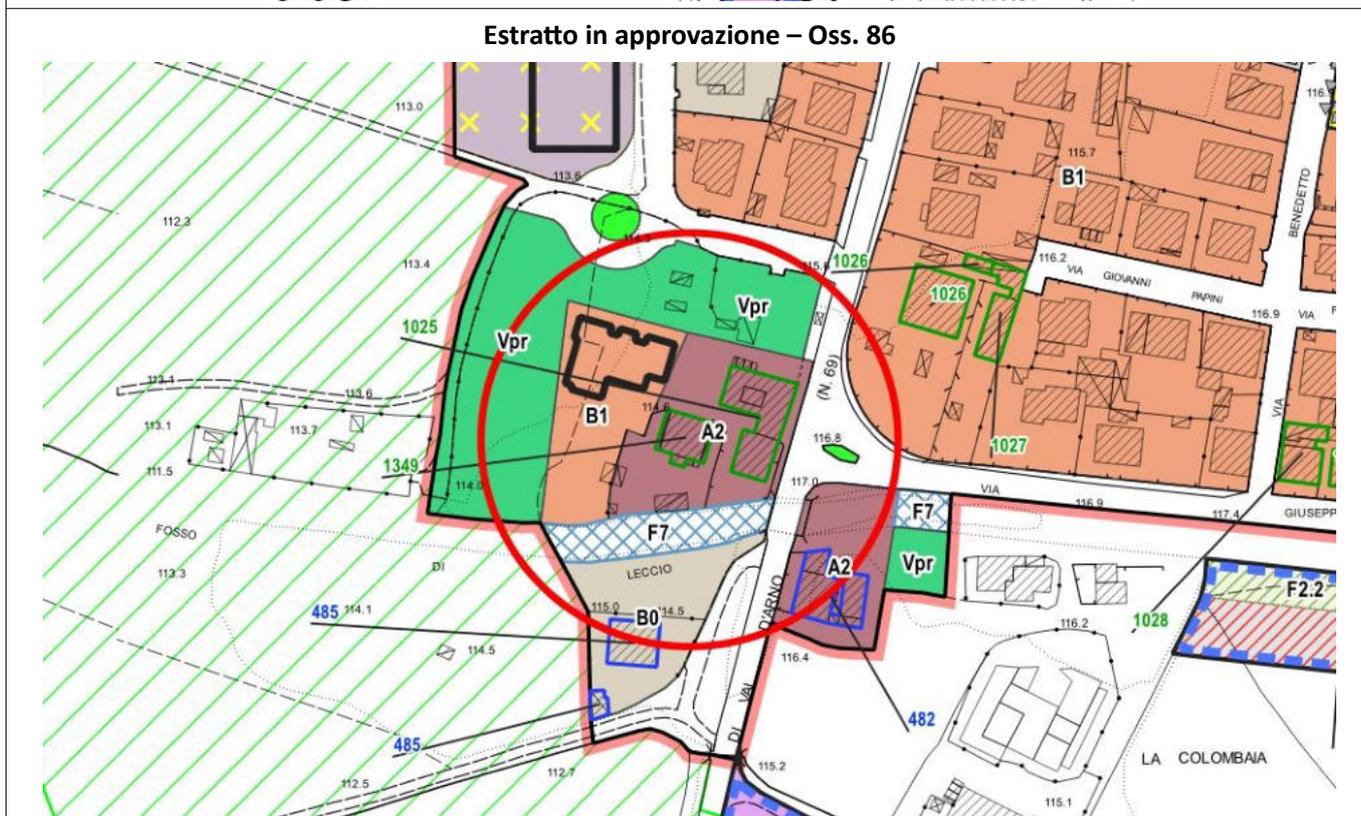
Si ritiene l'osservazione accoglibile, in quanto valutati gli approfondimenti allegati all'osservazione si ritiene corretta la classificazione del fabbricato nell'elenco D – Scarso valore, in quanto a seguito degli interventi fatti non si riconoscono eventuali elementi di valore da tutelare.

Elaborati modificati: All. A3 – Regesto fabbricati non censiti e presenti al 1954

Estratto adottato – Oss. 86



Estratto in approvazione – Oss. 86



----- FINE OSSERVAZIONE N.86 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	87	Data presentazione:	09/12/2020	Prot.	30730
	Proponente:	Scarpa Marco				
	Titolo:	Proprietario				
	Ubicazione:	Donnini - Cappello				
	Dati catastali:					
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Superficie minima per cambio destinazione d'uso
------------------------	-------	---

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

Il proponente evidenzia che le N.T.A. del P.O. fissano a mq 50 la superficie minima per effettuare il cambio di destinazione d'uso verso la residenza in ambito urbano.

Il proponente ritiene limitativa questa superficie in quanto esistono nel territorio numerosi piccoli edifici collocati in zone esterne a Territorio Urbanizzato che potrebbero essere convertite per ospitare un turismo escursionistico, dando possibilità di incremento all' economia locale dopo la pandemia.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto si ritiene che le superfici minime fissate dal P.O. (60 mq di SU nel territorio rurale – art. 35.4, 40 mq di SU in zona A – art. 41.1, 50 mq di SU in zona B – art. 41.2), siano congrue a garantire una corretta gestione del sistema insediativo del Comune di Reggello in base al contesto di riferimento, tutelando il Patrimonio Edilizio Esistente dall'eccessivo frazionamento.

Elaborati modificati: -----

----- FINE OSSERVAZIONE N.87 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	88	Data presentazione:	11/12/2020	Prot.	31045
	Proponente:	Bigazzi Mario				
	Titolo:	Comproprietario				
	Ubicazione:	Via Quaratesi, 6				
	Dati catastali:	C.T. fg 60 part 1201/1206/1208				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 9 Pietrapiana – Area F2.2
------------------------	-------	--------------------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area osservata costituisce pertinenza di edificio colonico. Il P.O. classifica l'area in zona F2.2 mentre il fabbricato di cui ne costituisce pertinenza viene classificato il zona A1.

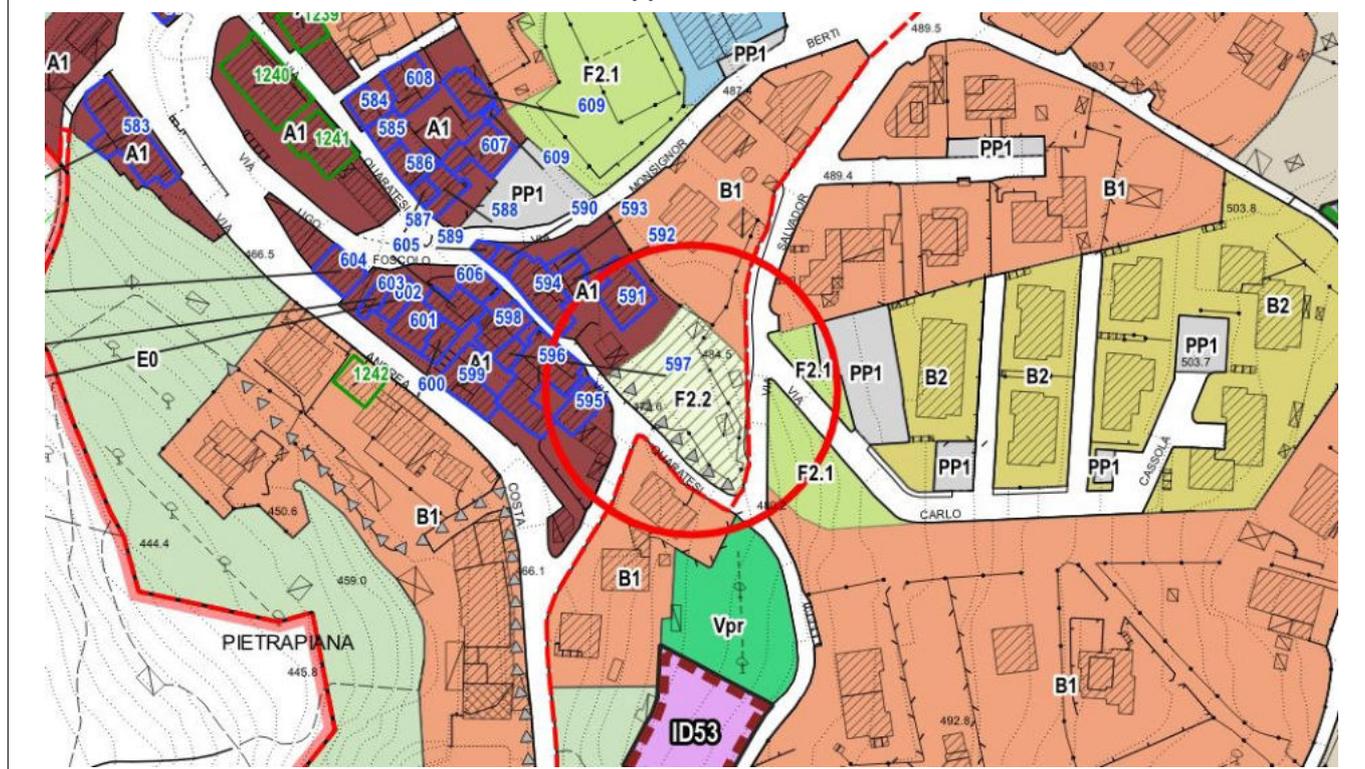
L'osservante chiede che l'intera area F2.2 venga classificata in zona A1

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto la zona F2.2 identifica una strategia volta a realizzare un'area pubblica (verde pubblico attrezzato) a servizio e tutela del centro storico di Pietrapiana, incrementando gli spazi pubblici della frazione.

Elaborati modificati: -----

Estratto in approvazione – Oss. 88



----- FINE OSSERVAZIONE N.88 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	89	Data presentazione:	11/12/2020	Prot.	31094
	Proponente:	Dr.ssa Sara Gialli – Dr.ssa Fabiola Polverini – Dott. Gian Luca Raschi				
	Titolo:	Leg. Rapp. Soc. Le Torri srl				
	Ubicazione:	Leccio – Via Aretina				
	Dati catastali:	C.F. fg 45 part 848 sub 507 e 508				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	N.T.A. art. 41.3.3 – tessuto a destinazione commerciale
------------------------	-------	---

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area osservata è classificata nel vigente R.U. come G2.2 ; è un'area urbanizzata sulla quale insistono opere di urbanizzazione ed un edificio così articolato: al piano terreno locali adibiti ad attività commerciale non alimentare e locali destinati ad attività di pubblico esercizio, mentre al piano primo è collocato un asilo nido, il tutto in forza della Convenzione Urbanistica sottoscritta con il Comune di Reggello. In particolare la convenzione vincola a 10 anni la destinazione a pubblico esercizio dei locali del piano terra.

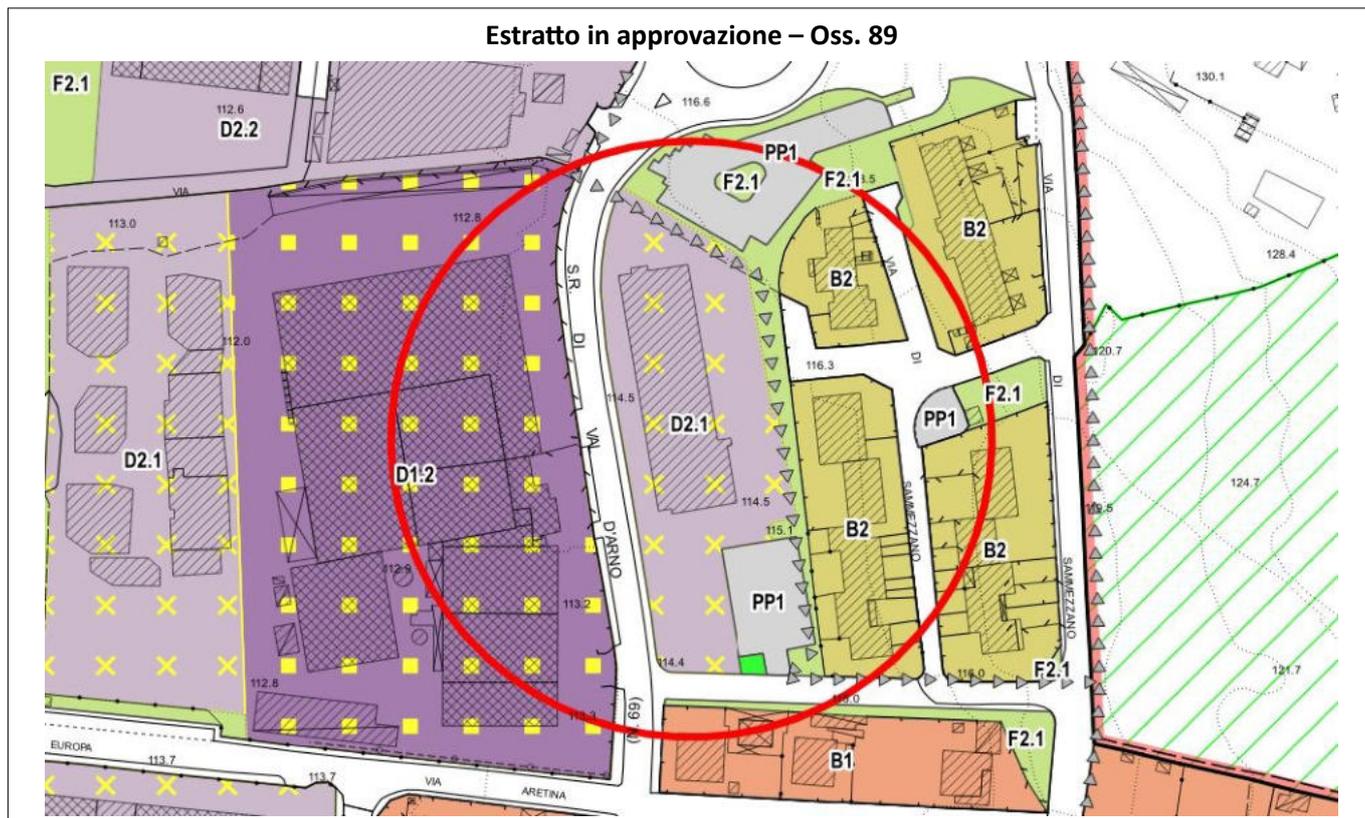
Gli osservanti propongono, attraverso una modifica/rettifica della Convenzione sottoscritta con il Comune, la possibilità del cambio della destinazione d'uso verso il commerciale non alimentare in modo da poter rendere gli stessi più appetibili sul mercato immobiliare in quanto, a seguito della crisi economica dell'attività di ristorazione, ne risulta praticamente impossibile la riapertura.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non pertinente e non accoglibile in quanto la disciplina di P.O. non può modificare una convenzione in atto. Si specifica inoltre che il fabbricato ricade nella zona D2.1 disciplinata all'art. 41.3.3, la quale prevede già la destinazione d'uso commerciale anche non alimentare.

Elaborati modificati: -----

Estratto in approvazione – Oss. 89



----- FINE OSSERVAZIONE N.89 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	90	Data presentazione:	14/12/2020	Prot.	31239
	Proponente:	Poneti Veronica				
	Titolo:	Leg. Rapp. IMMOBILIARE INCISA				
	Ubicazione:	Ciliegi – Via S. Pertini				
	Dati catastali:	C.T. fg 91 part 377 fg 90 part 721				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Scheda AT-9
------------------------	-------	-------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area identificata come AT-9 è riconducibile a due sole proprietà che il vigente R.U. classificava con distinte previsioni.

La proponente l'osservazione ha sempre manifestato la volontà di realizzazione dell'intervento ma cause sopravvenute ne hanno impedito l'avvio.

Con la presente osservazione si chiede pertanto di:

- 1) suddividere l'intervento AT-9 in due distinti interventi (AT9/A e AT9/B) con due distinte convenzioni urbanistiche;
- 2) la nuova perimetrazione della scheda AT9/A che dovrà includere le seguenti particelle catastali Fg 91 part 377 e fg 90 part. 721 per una ST pari a mq 8636
- 3) la scheda AT9/A dovrà prevedere i seguenti parametri: ST ma 8636 / SE mq 1000 oltre a locale interrato di mq 1000 H 3 mt / SC 40% / Hf 7,5 mt / Destinazione d'uso commerciale o industriale/artigianale (non in contrasto con la residenza) e per le opere pubbliche : viabilità di progetto per porzione riferita alla scheda AT9, oltre alla rotatoria fuori scheda, su via S. Pertini e tutto il verde pubblico da prevedere sulla scheda AT9/B
- 4) rettifica della pag 221 Allegato B del valore relativo alla quantità di parcheggio e verde pubblico indicato nella scheda in quanto invertite (PP2 2000 mq e F2.2 4000 mq)

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

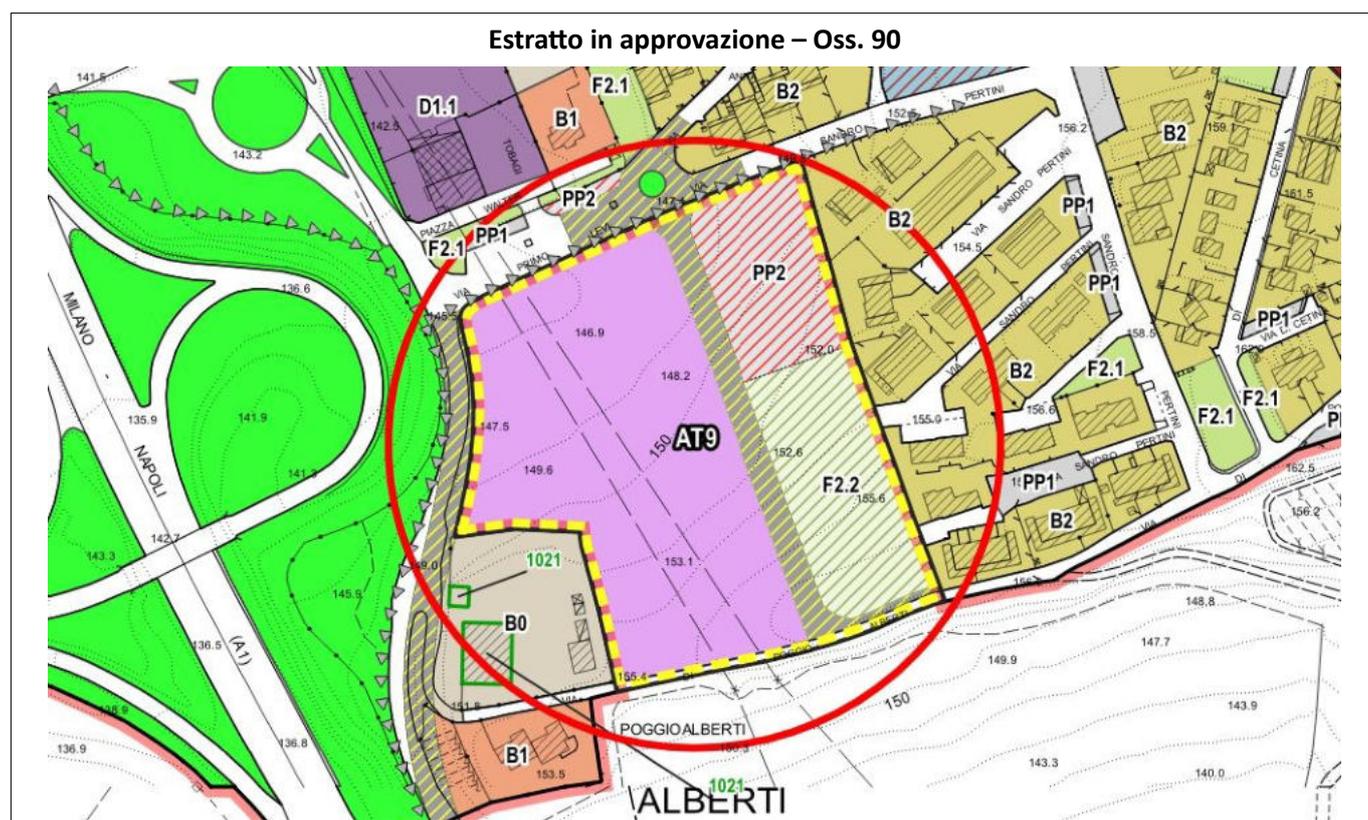
1-2-3) Valutata anche l'osservazione n. 132 (prot. 67/2021) si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto trattasi di intervento posto in territorio rurale, al margine del territorio urbanizzato, per il quale è stata svolta la Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, e pertanto, viste le caratteristiche dell'area, l'intervento necessita di un disegno organico e unitario. Inoltre le opere pubbliche previste hanno una importanza strategica per la razionalizzazione dell'infrastruttura viaria locale della zona e necessitano pertanto di essere realizzate attraverso un progetto organico e unitario. **Non accolta**

4) Si ritiene l'osservazione accoglibile in quanto trattasi di refuso. Si corregge l'errore evidenziato nella scheda

norma riportando l'effettiva quantità del parcheggio pubblico PP2 (2.000 mq) e del verde pubblico F2.2 (4.000 mq). **Accolta**

Viste le motivazione di cui ai punti precedenti, si ritiene l'osservazione **parzialmente accolta**.

Elaborati modificati: All. B – Normativa Urbanistica Specifica



----- FINE OSSERVAZIONE N.90 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	91	Data presentazione:	14/12/2020	Prot.	31241
	Proponente:	Poneti Veronica				
	Titolo:	Leg. Rapp. IMMOBILIARE INCISA srl				
	Ubicazione:	Ciliegi – Via di Cetina				
	Dati catastali:	C.T. fg 91 part 74/179 e 384 tutte per porzioni				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Scheda ID-24 – Art. 41.2.2
------------------------	-------	----------------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

La particella catastale 74, di proprietà dell'osservante ricade in parte in zona B1 ma lo stesso evidenzia come l'assenza di fabbricati ne pregiudichi qualunque tipo di intervento.

L'osservante pertanto propone:

- 1) che tutta l'area di proprietà attualmente inserita in zona B1 venga inserita all'interno della perimetrazione della scheda ID-24 con il conseguente aumento della ST da 2527 mq a 3577 mq e della SE da 345 mq a 488 mq
- 2) venga deperimetrata l'area boscata riportata nella scheda ID-24 (derivante dalla Tav. 22) in quanto priva di bosco

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

1) Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile in quanto si concorda di modificare il perimetro dell'intervento ID24 sulle particelle di proprietà del richiedente, ma non si ritiene opportuno modificare la superficie edificabile SE. **Parzialmente accolta**

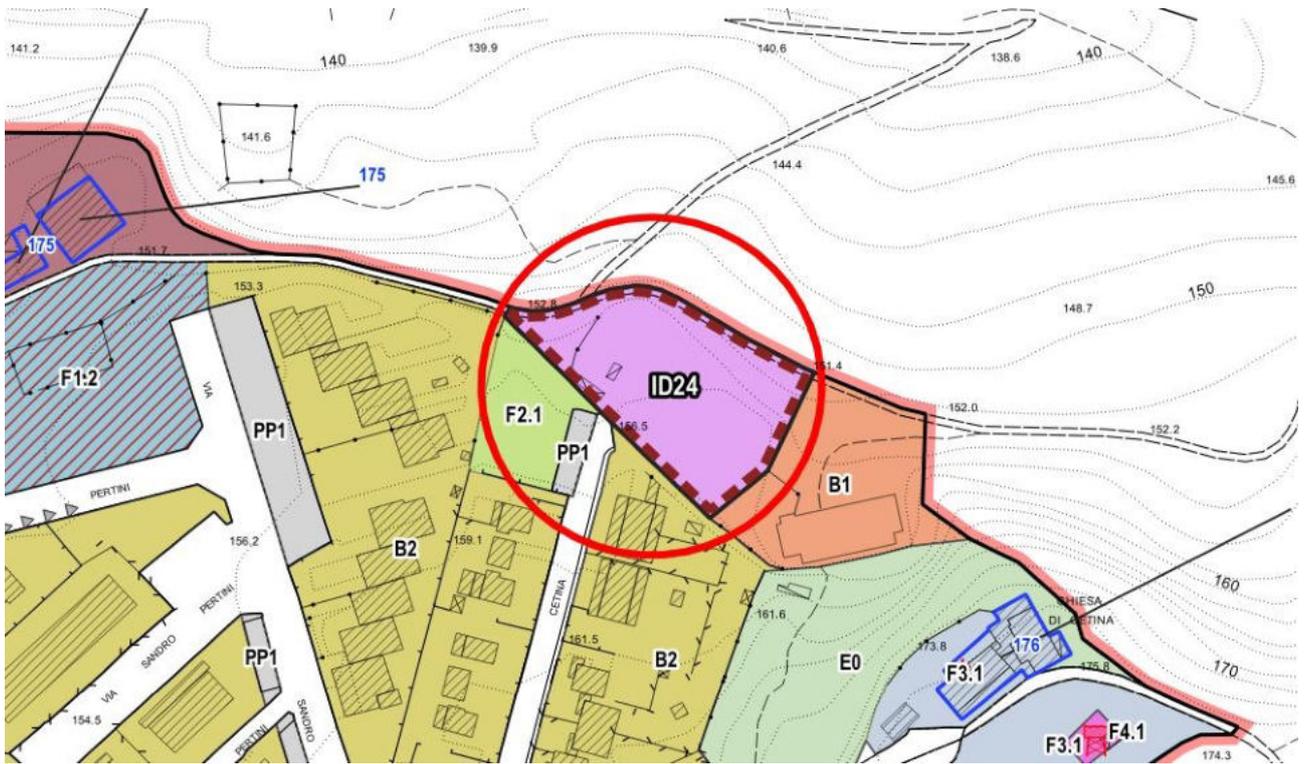
2) Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile, proponendo di riperimetrare l'intervento escludendo l'area boscata individuata dal PIT-PPR, anziché deperimetrare l'area boscata, visto che si tratta di una piccola area marginale la cui esclusione non inficia la realizzazione dell'intervento. Si specifica infatti che la deperimetrazione dell'area boscata dovrà essere oggetto della procedura di conformazione paesaggistica, e vista la sua dimensione non se ne ravvisa la necessità in questa fase, mancando allo stesso tempo una opportuna relazione agronomica-forestale a dimostrazione del fatto che tale area non possa essere considerata bosco ai sensi di legge.

Parzialmente accolta

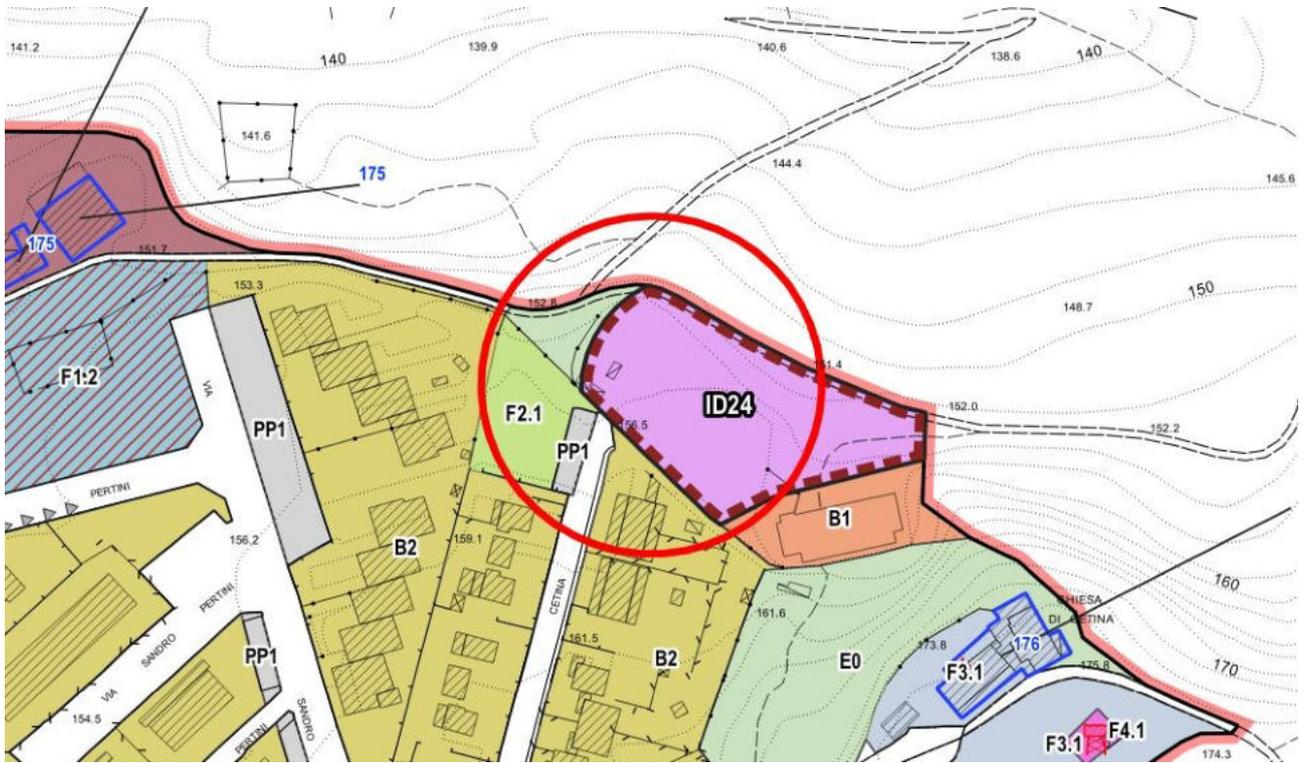
Viste le motivazioni di cui ai punti precedenti, si ritiene l'osservazione **parzialmente accolta**.

Elaborati modificati: Tav. 13, All. B – Normativa Urbanistica Specifica

Estratto adottato – Oss. 91



Estratto in approvazione – Oss. 91



----- FINE OSSERVAZIONE N.91 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	92	Data presentazione:	14/12/2020	Prot.	31243
	Proponente:	Agostinelli Aldo e Ricceri Daniela				
	Titolo:	Proprietari				
	Ubicazione:	S.P. 69 Loc. Ruota alla Grossa				
	Dati catastali:	C.T. fg 55 part 364 e 221				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	N.T.A. art. 43 e 41.2.1
------------------------	-------	-------------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area osservata si trova lungo la S.P. 69 che prevede una fascia di rispetto di almeno 10 mt. ed è classificata dal P.O. in zona E0.

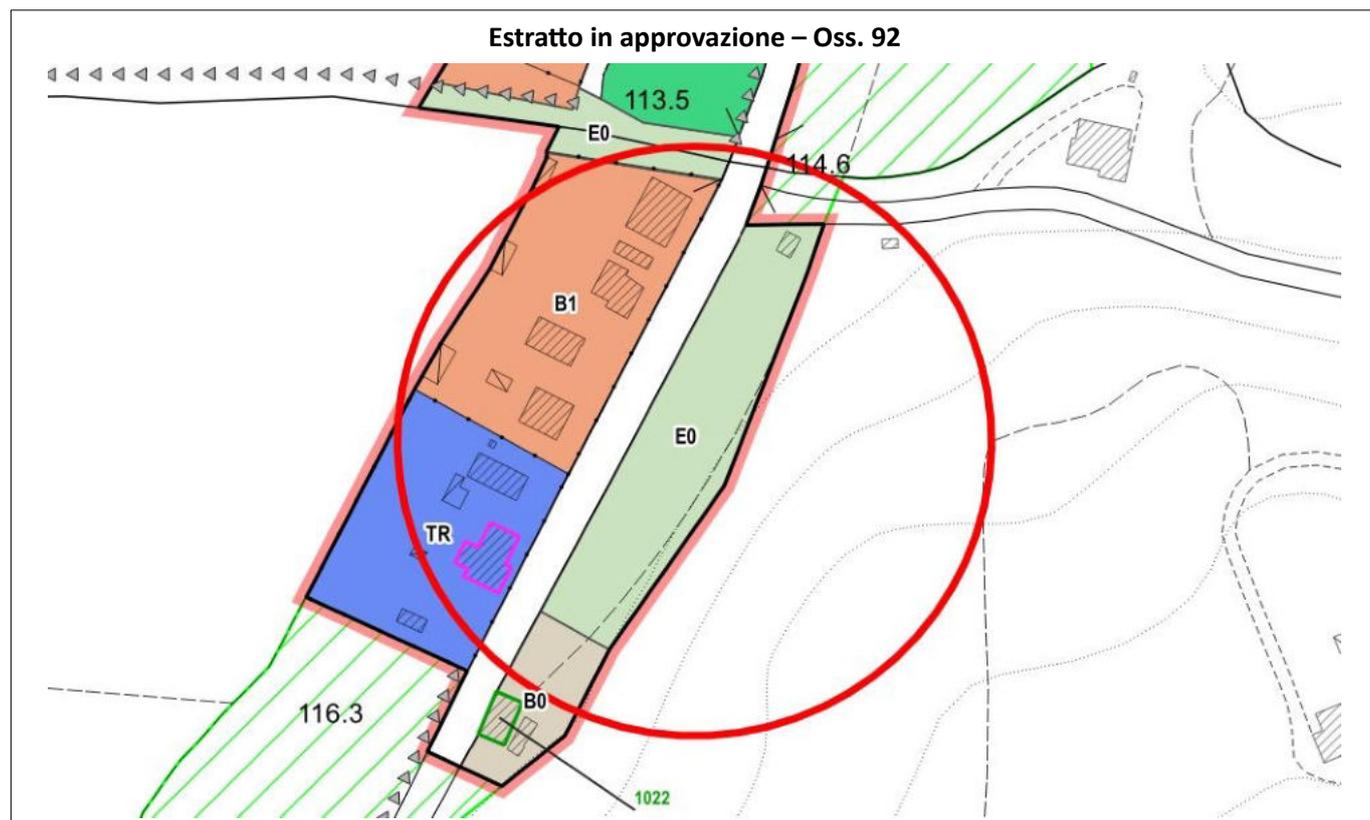
Gli osservanti chiedono:

- 1) che l'area classificata come E0 venga invece classificata come zona D – sottozona D1.2
- 2) che l'area venga aumentata, previo riallineamento dei confini (prendendo parte della part. 221) in modo da ottenere una dimensione tale da realizzare l'intervento edilizio garantendo il rispetto della fascia dei 10 mt
- 3) che venga deperimetrata l'area boscata in quanto non presente

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto l'area D1.2 identifica un tessuto esistente a destinazione mista produttiva-commerciale, mentre l'area segnalata dall'osservante non presenta alcuna edificazione. Inoltre l'area è posta lungo la SR 69 ed essendo posta al di fuori del perimetro del *centro abitato* ai sensi del Codice della strada, rientra quasi completamente nella fascia di rispetto stradale che impedisce eventuali nuove edificazioni. Vista l'ampiezza dell'area e la presenza di un'area boscata a est che delimita la zona, non si riscontrano dimensioni sufficienti a consentire eventuali nuove edificazioni. Infine l'area presenta caratteristiche ambientali di margine dell'insediamento tali da non consentire un opportuno intervento edilizio, soprattutto di carattere produttivo, considerata anche l'area boscata che delimita e riduce l'ampiezza dell'area oggetto di osservazione.

Elaborati modificati: -----



----- FINE OSSERVAZIONE N.92 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	93	Data presentazione:	14/12/2020	Prot.	31245
	Proponente:	Carusi Siro / Carusi Fabio / Carusi Cinzia / Morandi Vanna				
	Titolo:	Proprietari e usufruttuari				
	Ubicazione:	Matassino Via della Vecchia / Via I Maggio / Via Viesca				
	Dati catastali:	C.F. Fg 113 part 697 / 1637				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 20 – N.T.A. art. 50 percorso ciclo pedonale
------------------------	-------	--

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

I proponenti evidenziano che la Tav 20 del P.O. prevede la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale che attraversa le proprietà degli osservanti (part 697 e 1637).

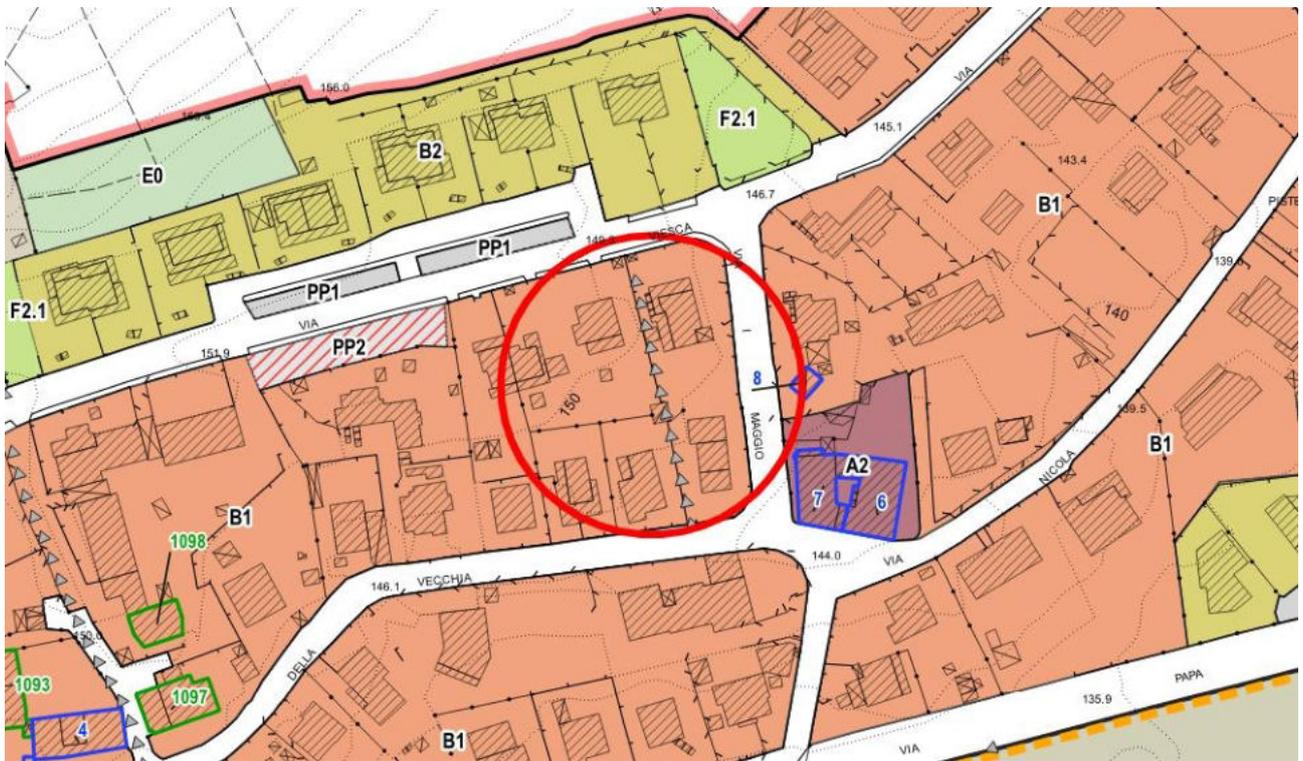
Gli osservanti chiedono l'eliminazione di tale previsione sulle particelle catastali indicate

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Accolta**

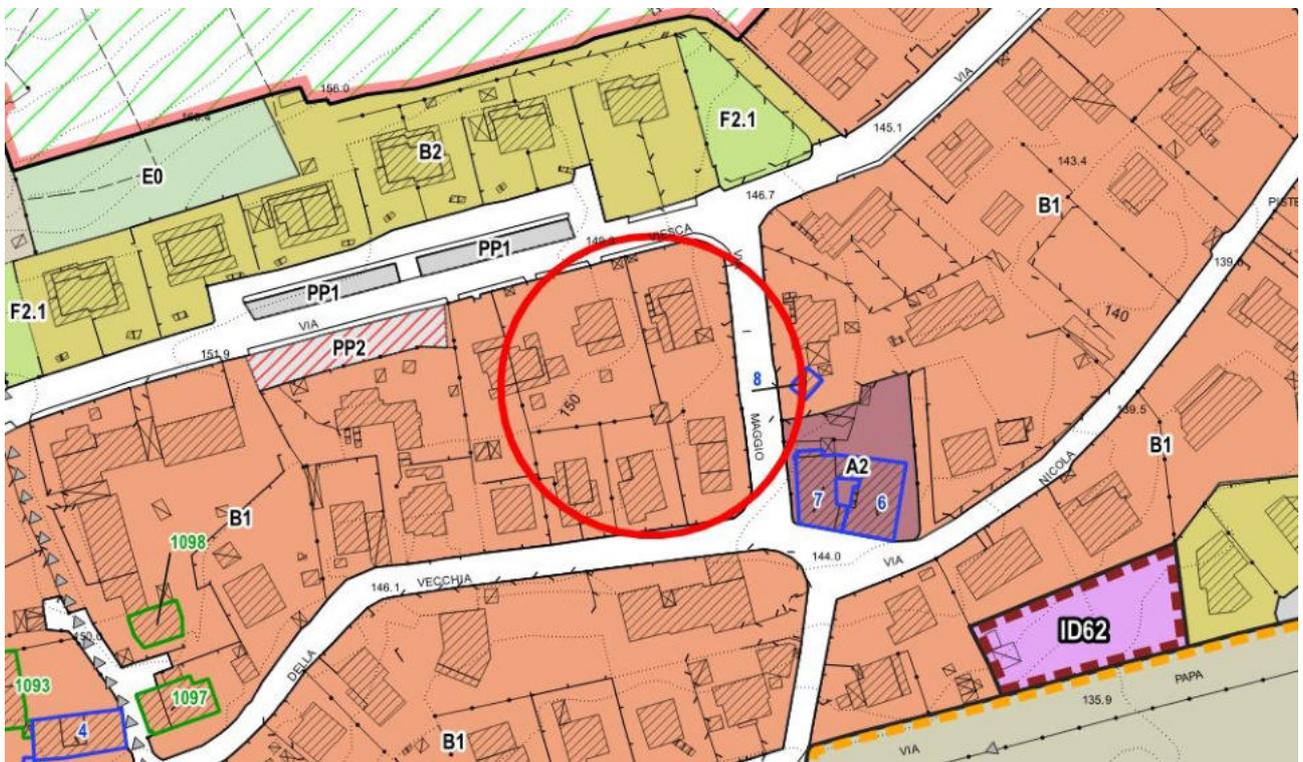
Si ritiene l'osservazione accoglibile in quanto trattasi di errore cartografico poiché individua un percorso pedonale passante per le pertinenze private, senza la presenza di spazi sufficienti a garantire un eventuale passaggio pubblico. Infatti l'effettivo accesso pedonale avviene già dalla limitrofa strada pubblica via I Maggio sulla quale sono presenti marciapiedi pedonali su ambo i lati. Pertanto si ritiene opportuno eliminare il percorso indicato.

Elaborati modificati: Tav. 20

Estratto adottato – Oss. 93



Estratto in approvazione – Oss. 93



----- FINE OSSERVAZIONE N.93 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	94	Data presentazione:	14/12/2020	Prot.	31247
	Proponente:	Poneti Veronica				
	Titolo:	Leg. Rapp. IMMOBILIARE INCISA srl				
	Ubicazione:	Ciliegi Loc. Il Nibbio				
	Dati catastali:	C.T. fg 91 part 71/72/73/386/373/590/600/610				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)		Oss. al P.S. n 19 prot. 31252 del 14/12/2020			

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 22
------------------------	-------	---------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area osservata si presenta come piazzale a servizio dei fabbricati esistenti, privo di qualsiasi tipo di essenza. L'osservante chiede pertanto l'esclusione dal vincolo di detta area (vincolo Art. 142 D. Lgs. 42/2004 lett. g)

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Parzialmente accolta**

L'analisi diacronica delle foto storiche evidenzia che l'area è caratterizzata da una componente arborea che fino al 2005 aveva le dimensioni di un'area boscata ai sensi della L.R. 39/2000. Gli interventi antropici eseguiti al resede del fabbricato tra il 2002 e il 2005 riducono la componente arborea.

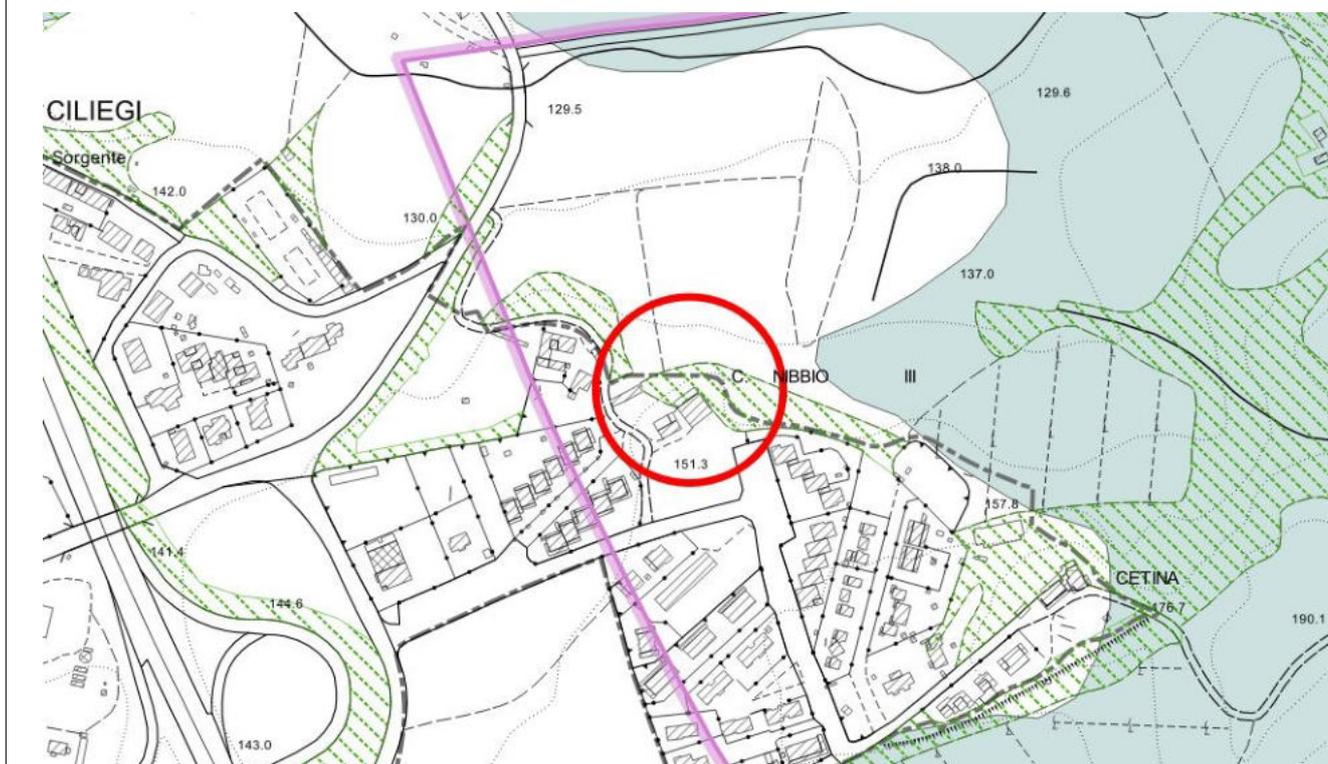
Dal 2007 ad oggi l'area prospiciente i fabbricati (particelle 71, 373, 72, porzione della 386, porzione della 73) è stata mantenuta libera da vegetazione arborea e arbustiva.

Si ritiene di poter accogliere parzialmente la richiesta di deperimetrazione del vincolo delle aree boscate per quanto attiene la riduzione del vincolo sulle particelle catastali sopra menzionate poiché non riconducibile alla definizione di bosco ai sensi della L.R. 39/2000 (età della vegetazione inferiore a 15 anni). Il perimetro proposto del vincolo evidenziato in rosso nell'osservazione appare non in linea con lo stato dei luoghi attuale.

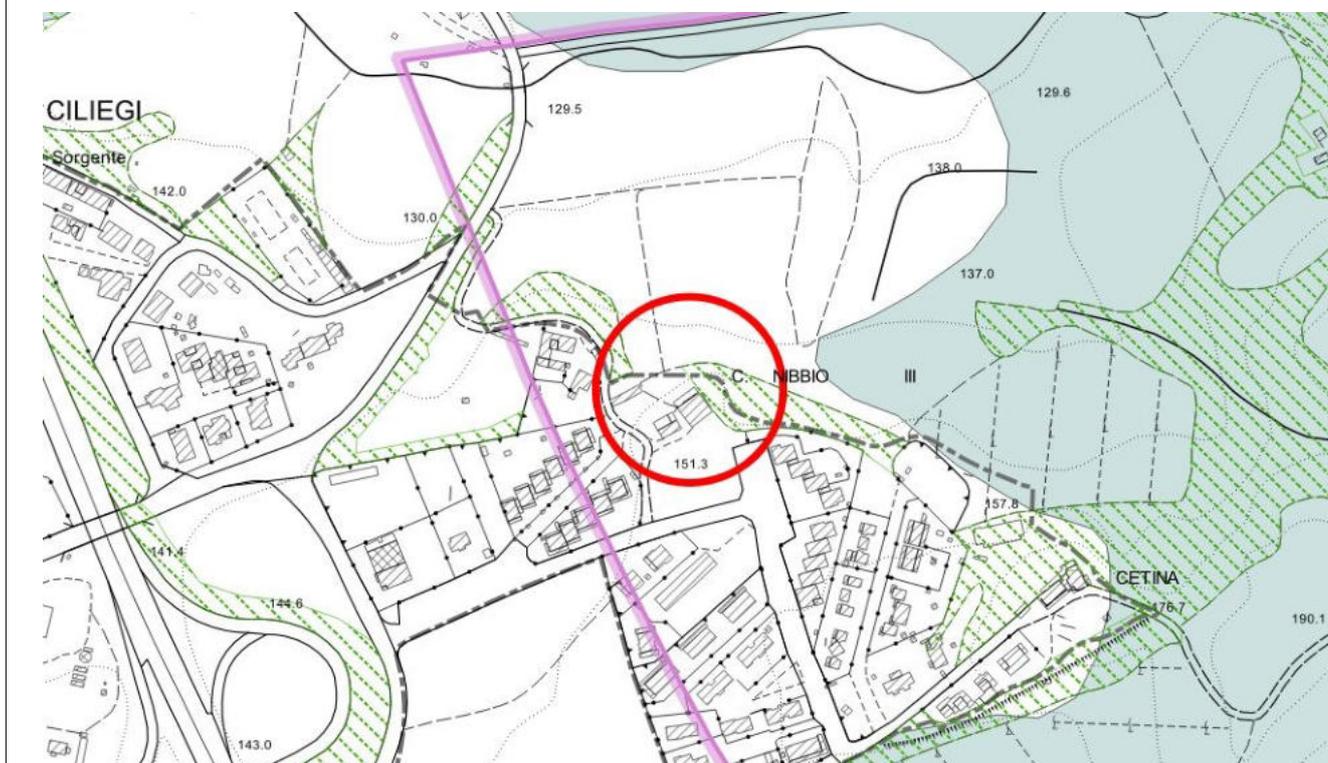
Si specifica che la modifica del vincolo area boscata sarà valutata nel procedimento di conformazione paesaggistica.

Elaborati modificati: Tav. 22

Estratto adottato – Oss. 94



Estratto in approvazione – Oss. 94



----- FINE OSSERVAZIONE N.94 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	95	Data presentazione:	14/12/2020	Prot.	31254
	Proponente:	Perugi Riccardo e Bruschetini Tisa				
	Titolo:	Proprietari				
	Ubicazione:	Pian di Rona				
	Dati catastali:	C.T. Fg 110 part 202 porz / 499porz / 569 porz/ 567/ 755 porz / 534 / 756 / 501				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 19 – Tav. 20 Scheda AT 11 – N.T.A. art. 42.1.3
------------------------	-------	---

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

La consistenza territoriale della Scheda AT-11 si compone di due distinte e diverse proprietà materialmente suddivise da una strada e dalla Cappella di San Rocco. L'osservante chiede:

- 1) di suddividere la Scheda AT-11 in due distinte parti AT-11/A e AT11/B, da realizzarsi con due distinti piani attuativi e due distinte convenzioni
- 2) di prevedere per la parte AT-11/A una destinazione produttivo o commerciale
- 3) il riallineamento dei confini a monte della scheda AT-11/A con le particelle 202/569/534/755 del fg 110

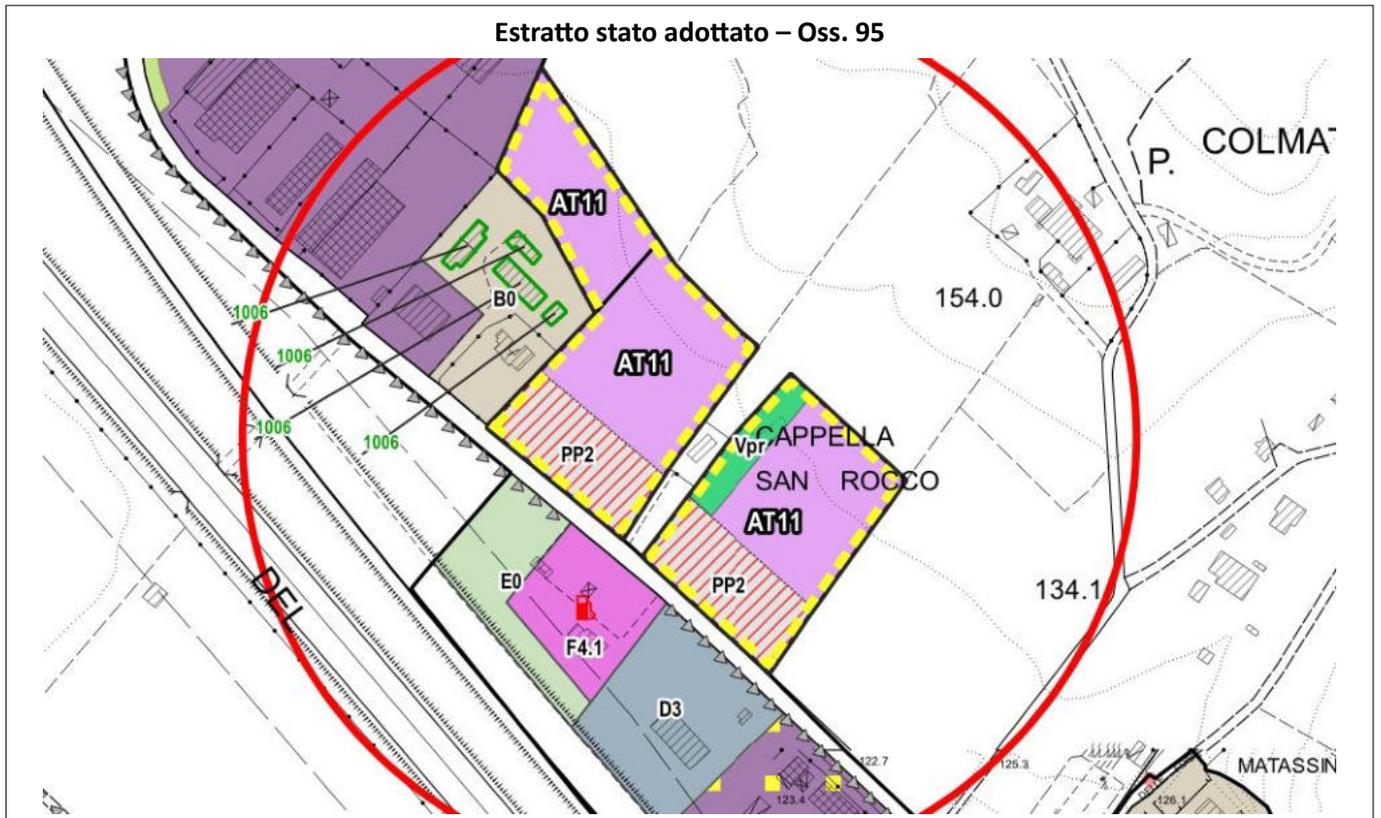
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

- 1) Si ritiene l'osservazione accoglibile, pertanto si suddivide l'intervento in due sub-comparti AT11a e AT11b inserendo apposito riferimento nella scheda norma ammettendo l'attuazione dell'intervento anche per sub-comparti. **Accolta**
- 2) Si ritiene l'osservazione accoglibile inserendo anche la destinazione commerciale tra le destinazioni d'uso, ad eccezione della grande distribuzione di vendita. **Accolta**
- 3) Si ritiene l'osservazione non accoglibile, in quanto la parte nord dell'intervento è interessata da problematiche geomorfologiche e pertanto non si ritiene opportuno estendere l'area di intervento in quella direzione. **Non accolta**

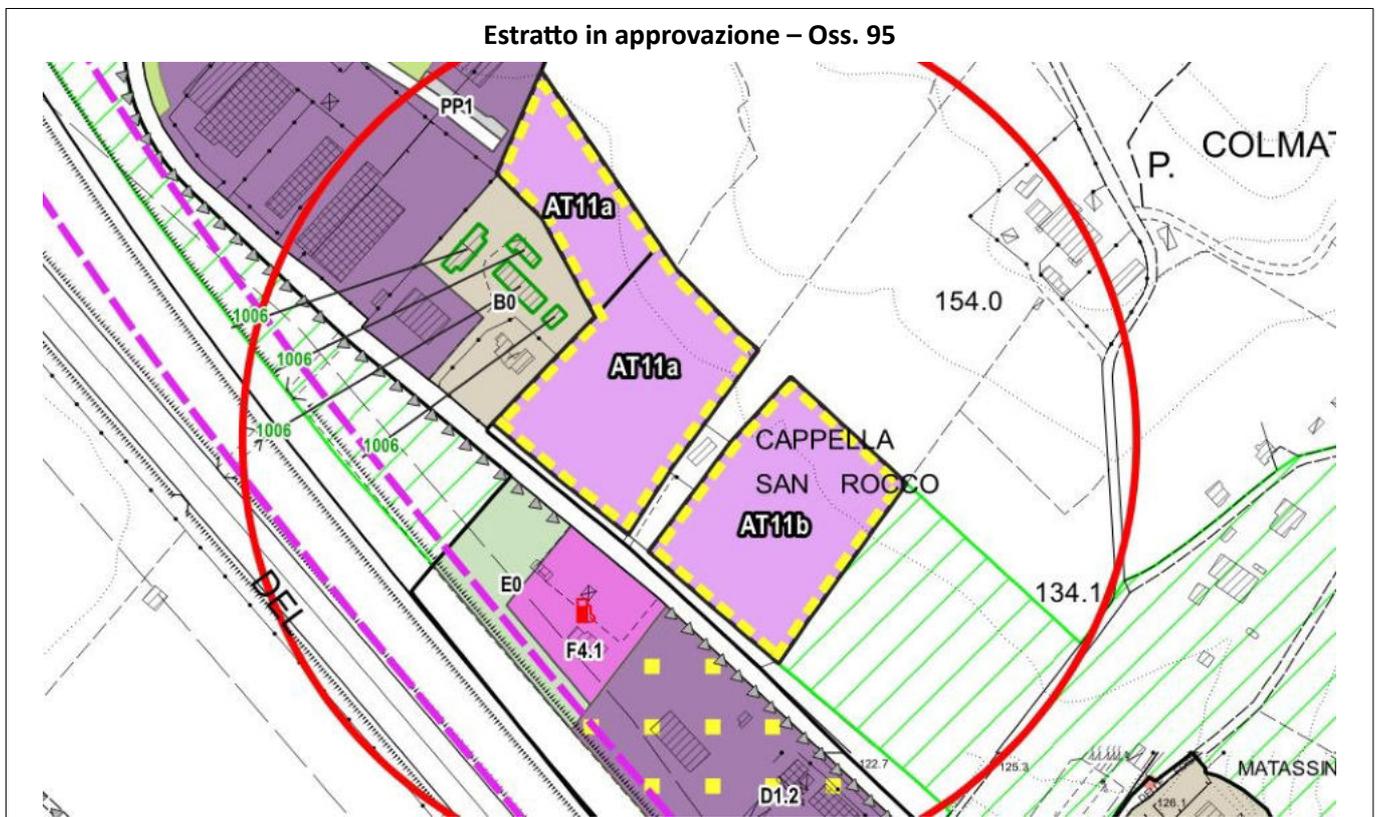
Viste le motivazione di cui ai punti precedenti, si ritiene l'osservazione **parzialmente accolta**.

Elaborati modificati: Tav. 1 sud – 19 – 20, All. **B** – Normativa urbanistica specifica, All. **D** – Dimensionamento e verifica standards

Estratto stato adottato – Oss. 95



Estratto in approvazione – Oss. 95



----- FINE OSSERVAZIONE N.95 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	96	Data presentazione:	14/12/2020	Prot.	31255
	Proponente:	Agostinelli Aldo / Agostinelli Maria / Agostinelli Lidia				
	Titolo:	Proprietari				
	Ubicazione:	Leccio – Via F.lli Bandiera				
	Dati catastali:	C.T. Fg 45				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 8 – PUC 11
------------------------	-------	-----------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

La perimetrazione della scheda relativa al PUC 11 comprende anche un tratto di viabilità denominata Via F.lli Bandiera.

Gli osservanti evidenziano come tale viabilità sia strada pubblica seppure di proprietà privata, ma dotata di fognature, pubblica illuminazione, servizio raccolta rifiuti e passi carrabili.

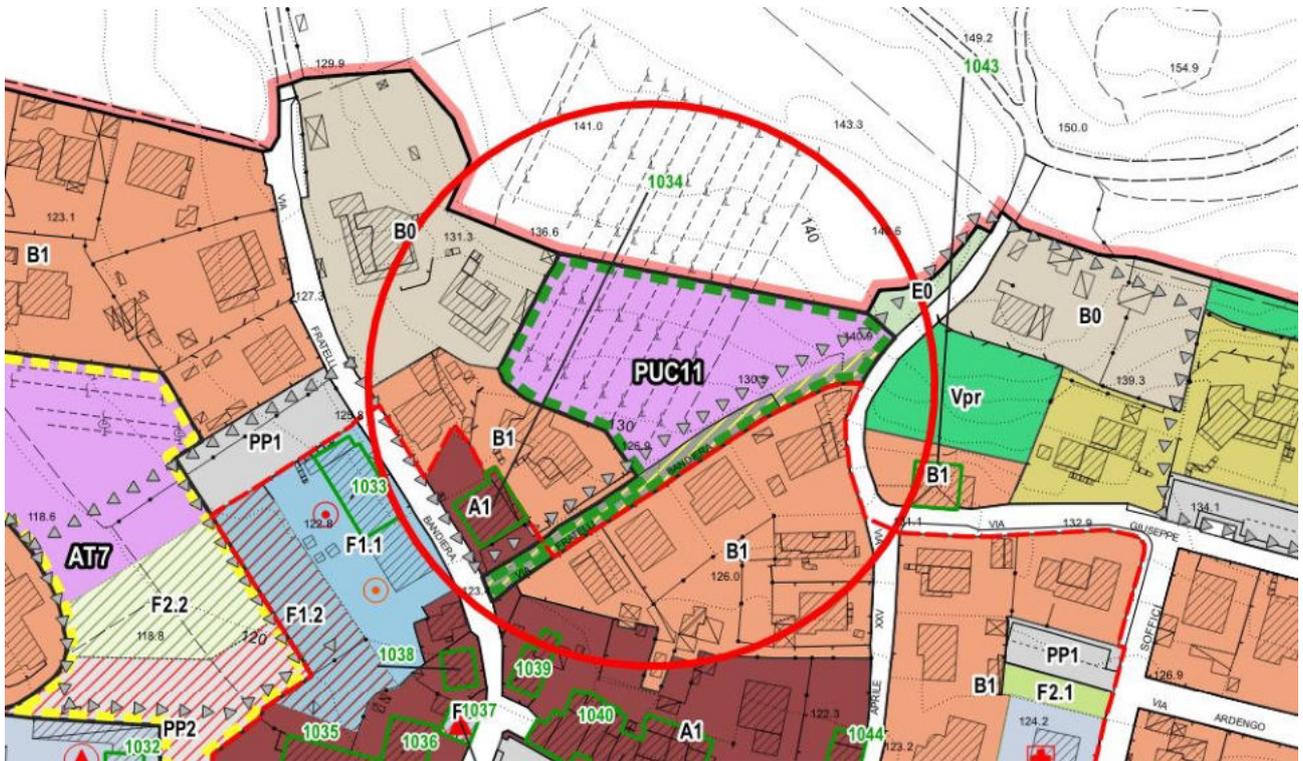
Gli osservanti chiedono che detto tratto di strada sia escluso dalla perimetrazione del PUC-11 e eliminata la riga "viabilità pubblica di progetto"

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Parzialmente accolta**

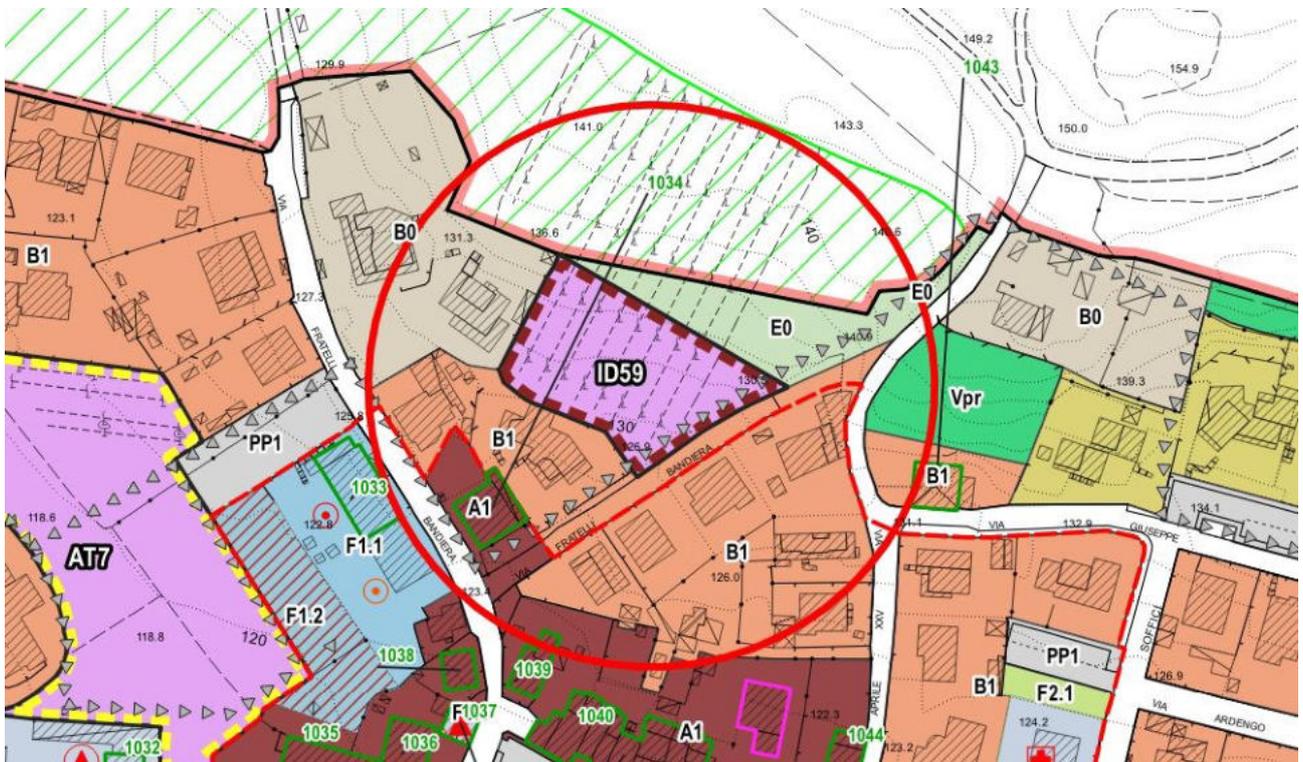
Alla luce anche della controdeduzione all'osservazione della Regione Toscana n.142 (prot. 196/2021), si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile modificando la previsione PUC eliminando la previsione di viabilità pubblica, valutata la poca fattibilità di tale infrastruttura viaria visto l'importante dislivello morfologico e la presenza di un importante fabbricato storico testimoniale, nel punto di intersezione con Via XXV Aprile. Pertanto non sussistendo più opere pubbliche da realizzare, si propone di ridurre la previsione da PUC a ID con contestuale riduzione della Superficie Edificabile SE a 230 mq complessivi.

Elaborati modificati: Tav. 8, All. **B** – Normativa urbanistica specifica, All. **D** – Dimensionamento e verifica standards

Estratto adottato – Oss. 96



Estratto in approvazione – Oss. 96



----- FINE OSSERVAZIONE N.96 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	97	Data presentazione:	14/12/2020	Prot.	31290
	Proponente:	Ignești Federigo				
	Titolo:	Leg. Rapp. SITIOR srl				
	Ubicazione:	Matassino – ex area Leone				
	Dati catastali:	C.F. Fg 110 part 684 porzione				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 22
------------------------	-------	---------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area osservata è identificata nel PO come zona D1.1 ed in parte risulta gravata da vincolo art. 142 D. Lgs. 142/2004 lett. G (bosco).

L'osservante evidenzia che:

- 1) la parte sottoposta a tutela costituisce resedi e piazzali dei capannoni esistenti
- 2) lo studio agronomico eseguito sull'area evidenzia come la formazione boscata presente non abbia le caratteristiche per essere definita bosco ai sensi della L.R. 39/2000.

L'osservante chiede pertanto l'eliminazione del vincolo art. 142 D. Lgs. 142/2004 lett. g) dalla porzione della part. 684 del Fg 110

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Richiesta **ARCHIVIAZIONE** con PEC 1530 del 20.01.2022

Elaborati modificati: -----

----- FINE OSSERVAZIONE N.97 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	98	Data presentazione:	14/12/2020	Prot.	31315
	Proponente:	Don Simone Imperiosi				
	Titolo:	Leg. Rapp. Parrocchia Santa Maria Regina a Matassino				
	Ubicazione:	Matassino – Via Baden Powel				
	Dati catastali:	C.T. fg 113 part 1126/1212/1216				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 20 – AT-R12
------------------------	-------	------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area osservata è di proprietà della Parrocchia di Santa Maria Regina a Matassino ed il R.U. vigente classifica l'area come G1 "verde attrezzato e sportivo per le aree di insediamento".

Il P.O. inserisce la proprietà nella scheda norma AT R 12.

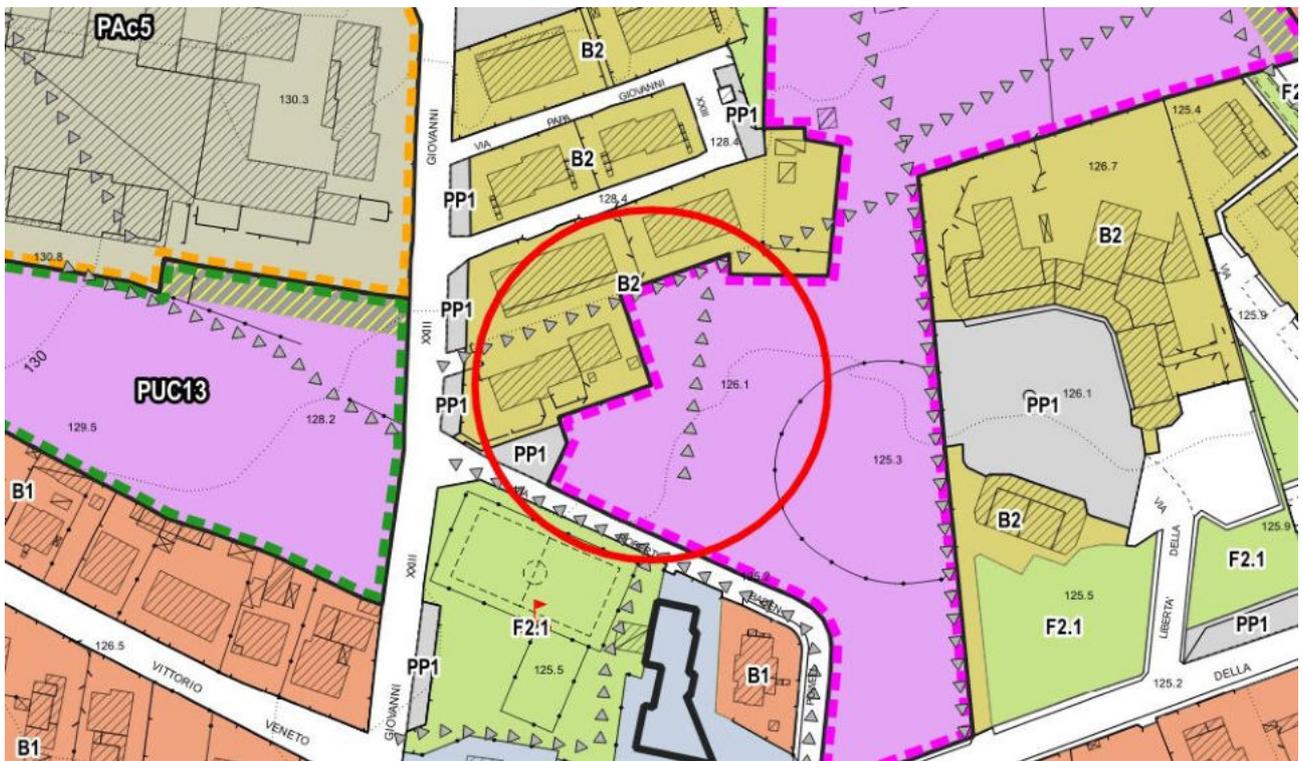
L'osservante chiede che venga assegnata alla scheda norma AT R 12 una ulteriore SE pari a mq 500 da destinare ad "attrezzature e servizi per il verde attrezzato e sportivo"

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Parzialmente accolta**

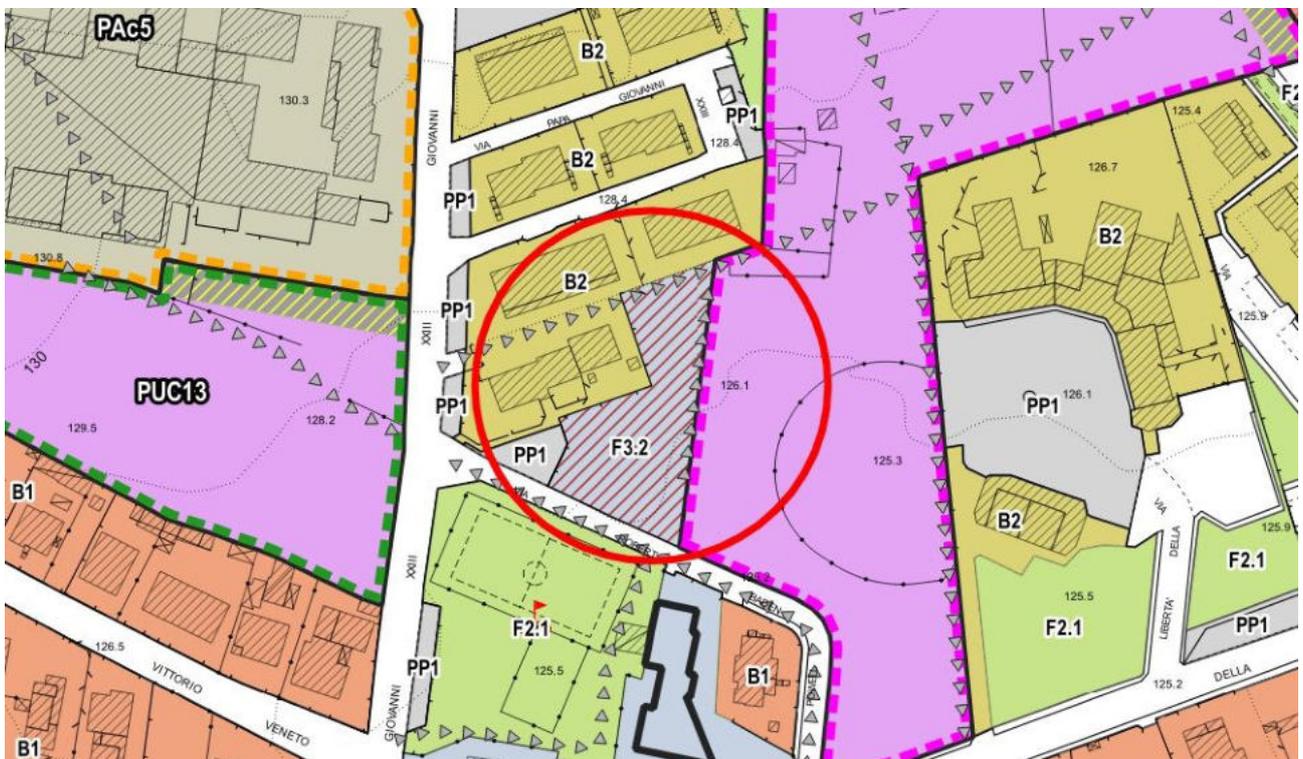
Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile poiché, considerata la funzione di servizio pubblico che la nuova struttura andrà a svolgere direttamente connessa con le strutture esistenti poste a sud (centro pastorale e campi sportivi/ricreativi), si ritiene opportuno deperimetrare l'area dalla scheda norma AT-R12, e inserirla come zona F3.2 – Zone per servizi di interesse comune e generale di progetto, disciplinate all'art. 47.3 delle NTA del PO.

Elaborati modificati: Tav. 20, All. **B** – Normativa urbanistica specifica, All. **D** – Dimensionamento e verifica standards

Estratto adottato – Oss. 98



Estratto in approvazione – Oss. 98



----- FINE OSSERVAZIONE N.98 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	99	Data presentazione:	14/12/2020	Prot.	31323
	Proponente:	Toscana energia				
	Titolo:					
	Ubicazione:	Intero territorio				
	Dati catastali:					
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)		Oss. n. 21 prot. 31323 del 14/12/2020			

PIANO OPERATIVO	Zona:	
------------------------	-------	--

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

Toscana Energia quale soggetto gestore della rete gas metano non evidenzia alcuna condizione di criticità collegata alla distribuzione gas metano, riservandosi a successiva valutazione la possibilità di estensione della rete

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Si prende atto del contributo pervenuto

Elaborati modificati: -----

----- FINE OSSERVAZIONE N.99 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	100	Data presentazione:	15/12/2020	Prot.	31414
	Proponente:	Pinelli Gigliola				
	Titolo:	Comproprietaria				
	Ubicazione:	Pian di Melosa – Via Milton				
	Dati catastali:	C.T. Fg 8 part 495 / 532				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)	x	Oss. n. 22 prot. 31413 del 15/12/2020			

PIANO OPERATIVO	Zona:	N.T.A. art. 43
------------------------	-------	----------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area osservata ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ed è classificata come E0.

L'osservante chiede l'estensione della zona E1 anche su dette particelle e l'esclusione delle stesse dal perimetro del T.U. (osservazione al P.S. n. 22)

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Accolta**

Si ritiene l'osservazione accoglibile in quanto l'area presenta già attualmente caratteristiche rurali e pertanto risulta coerente l'esclusione di tale area dal perimetro del territorio urbanizzato e conseguentemente classificazione come zona E1. La modifica al perimetro del Territorio Urbanizzato è inoltre conseguente all'Osservazione n.22 al Piano Strutturale.

Elaborati modificati: Tav. 1 Nord - 2

Estratto adottato – Oss. 100



Estratto in approvazione – Oss. 100



----- FINE OSSERVAZIONE N.100 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	101	Data presentazione:	15/12/2020	Prot.	31475
	Proponente:	Dr.ssa Sara Gialli – Dr.ssa Fabiola Polverini – Dott. Gian Luca Raschi				
	Titolo:	Leg. Rapp. Soc. Agricola LA LOGGIA				
	Ubicazione:	Leccio – Via Aretina				
	Dati catastali:	C.T. fg 43 part vedi elenco osservazione C.F. fg 43 part 515/519/527				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Pr/ot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	N.T.A. art. 37
------------------------	-------	----------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area osservata è classificata nel vigente R.U. in parte come zona agricola E7, in parte come corridoio infrastrutturale ed in parte come Verde privato.

Il PS ha disciplinato le aree osservate all'interno dell'UTOE 12 tav. 12 e tav. 13 e dette aree sono localizzate tra il polo della moda e la previsione della nuova viabilità di circonvallazione.

Gli osservanti chiedono:

- 1) di attuare le previsioni di PS, inserendo nel PO l'implementazione e l'ampliamento dell'insediamento commerciale esistente "Polo della Moda"
- 2) di inserire nelle previsioni di PO la possibilità di realizzare una GSV di tipo B (fra 5000 e 10000 mq) con l'impegno di realizzare al suo interno anche una superficie di vendita alimentare;
- 3) di inserire nelle previsioni di PO la possibilità di realizzare una media struttura di vendita non alimentare;
- 4) di inserire nelle previsioni di PO la possibilità di realizzare una struttura ricettiva (250/300 posti letto)
- 5) di inserire nelle previsioni di PO la possibilità di realizzare un centro sociale con attrezzature a servizi di quartiere.

Gli osservanti propongono altresì:

- 1) di realizzare e/o finanziare la variante viaria alla SR 69 quale circonvallazione dell'abitato di Leccio
- 2) la cessione all'Amministrazione Comunale di tutte le proprietà destinate alla realizzazione di tale viabilità

MOTIVAZIONE OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

Essendo l'area oggetto dell'Osservazione posta al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato così come individuato negli elaborati di piano, la previsione di nuova area commerciale è oggetto di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 e 26 della L.R. 65/2014.

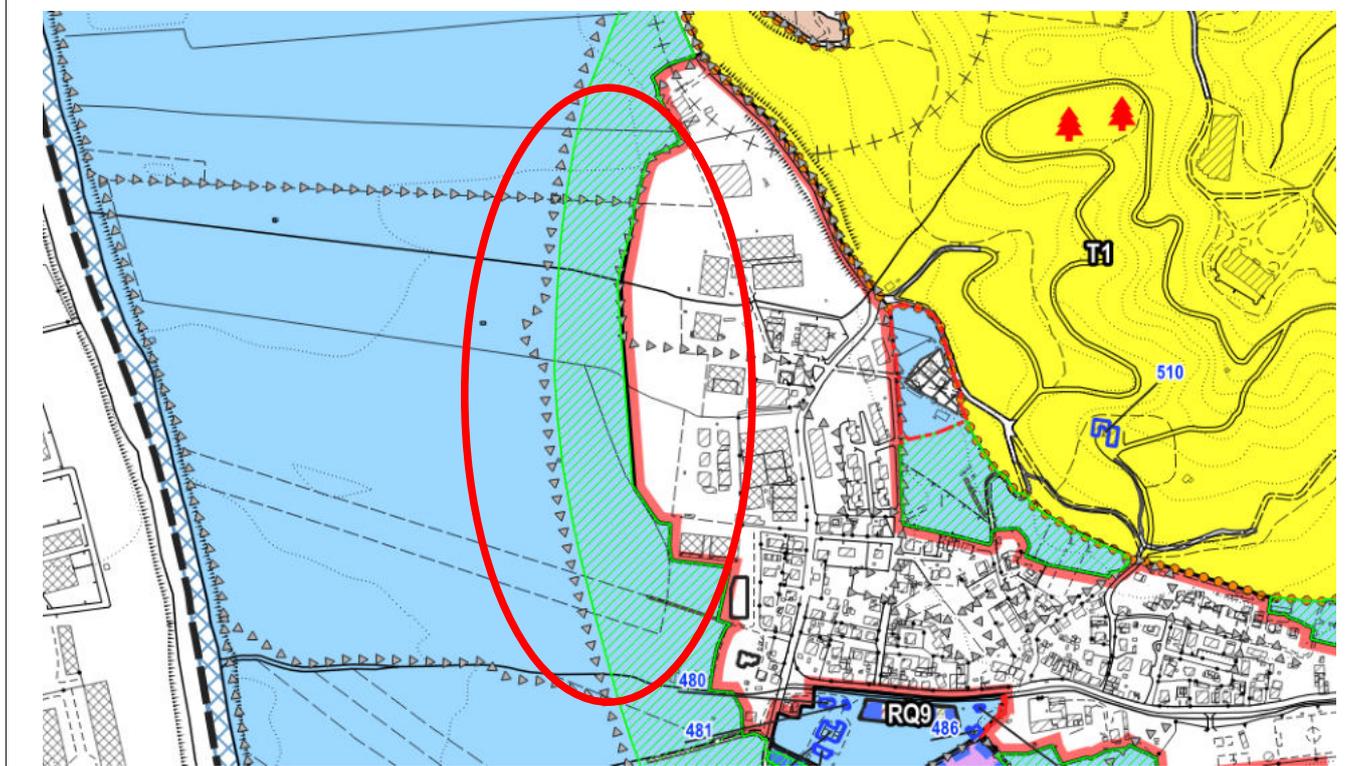
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Non accolta - [Del. CC n.13/2021]

Come riportato dall'osservante, la Variante n.1 al Piano Strutturale riporta la strategia di espansione del "Polo della Moda", la quale è stata oggetto di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 e 26 della L.R. 65/2014, con verbale del 13/11/2019 – previsione A3. In tale sede la Regione Toscana ha espressamente indicato la strategia coerente con il P.S. ma demandando la sua previsione del P.O. in una fase successiva della pianificazione comunale, che preveda la progettazione unitaria dell'area di espansione del Polo della Moda, congiuntamente alla realizzazione del nuovo tracciato della S.R. 69 e delle opere idrauliche necessarie alla messa in sicurezza dell'area. L'osservazione quindi non risulta coerente con tali obiettivi, e si demanda pertanto la pianificazione dell'intera area di espansione del Polo della Moda ad una fase successiva e a seguito di un progetto unitario dell'area.

Elaborati modificati: -----

Estratto in approvazione – Oss. 101



----- **FINE OSSERVAZIONE N.101** -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	102	Data presentazione:	17/12/2020	Prot.	31716
	Proponente:	Regione Toscana – Settore Tutela della Natura e del Mare & Raggruppamento Carabinieri Biodiversità				
	Titolo:					
	Ubicazione:	Varie				
	Dati catastali:					
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Pr/ot.)	X	Osservazione n. 23 prot. 31716 del 17.12.2020			

PIANO OPERATIVO	Zona:	Varie
------------------------	-------	-------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA**1) Settore Tutela della Natura e del Mare**

Trattasi di contributo tecnico alla Valutazione di Incidenza, il quale conclude:

“Considerato quanto sopra, si ritiene che sia le varianti al P.S. e al P.O. non abbiano diretta incidenza sulla rete Natura 2000 e sul patrimonio naturale territoriale regionale in generale, nella misura in cui sia salvaguardato e/ o migliorato il valore ecologico”.

2) Raggruppamento Carabinieri Biodiversità

2.1) Allegato E – Aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio: si segnala l'erroneo inserimento di una porzione di terreno facente parte del Patrimonio indisponibile dello Stato e compreso nella Riserva Naturale Biogenetica di Vallombrosa, denominato “PP2 Via Vittorio Emanuele Orlando” e identificato al N.C.T. al F.9 p.lle 123 e 124.

2.2) Tav. 1 Nord – inserire con apposita simbologia gli alberi monumentali “piante più alte d'Italia” nei pressi della loc. Metato

2.3) Tav. 1 Nord – inserire con apposita simbologia il rifugio escursionistico dei bivacchi di “Capanna Grimaldi”, “Soglio” e “Vallombrosa”

2.4) Tav. 1 Sud – inserire con apposita simbologia il rifugio escursionistico del Centro Visite/Rifugio escursionistico di “Ponte a Enna”

2.5) Prevedere una nuova area da destinare a insediamenti turistico-ricettivi, situata all'interno della Riserva Naturale Biogenetica di Vallombrosa ed in particolare in loc. Cervo Bianco (a circa 1.300 m s.l.m.) dove insiste l'omonimo fabbricato facente parte del Patrimonio indisponibile dello Stato, un tempo destinato a Rifugio e struttura di servizio alle piste da sci, ormai dismesso da tempo. Tale previsione dovrà prevedere il recupero del fabbricato esistente e il suo ampliamento a destinazione Rifugio Escursionistico (L.R. 86/2016).

MOTIVAZIONE OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

Il punto 2.5 dell'Osservazione richiede l'inserimento di una nuova previsione turistico-ricettiva all'esterno del perimetro del Territorio Urbanizzato e pertanto necessita la convocazione della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

1) Si prende atto del contributo.

2.1) Si ritiene l'osservazione accoglibile togliendo il riferimento della previsione nell'Allegato E, trattandosi di area facente parte del Patrimonio indisponibili dello Stato; si specifica comunque la volontà di mantenere la previsione a parcheggio pubblico in quanto strategicamente funzionale al centro storico di Tosi. **Accolta**

2.2) Si ritiene l'osservazione accoglibile e pertanto si inserisce apposito simbolo cartografico dell'albero monumentale. **Accolta**

2.3) Si ritiene l'osservazione accoglibile e pertanto si inserisce apposito simbolo cartografico dei rifugi escursionistici nelle tre località. **Accolta**

2.4) Si ritiene l'osservazione accoglibile e pertanto si inserisce apposito simbolo cartografico dei rifugi escursionistici. **Accolta**

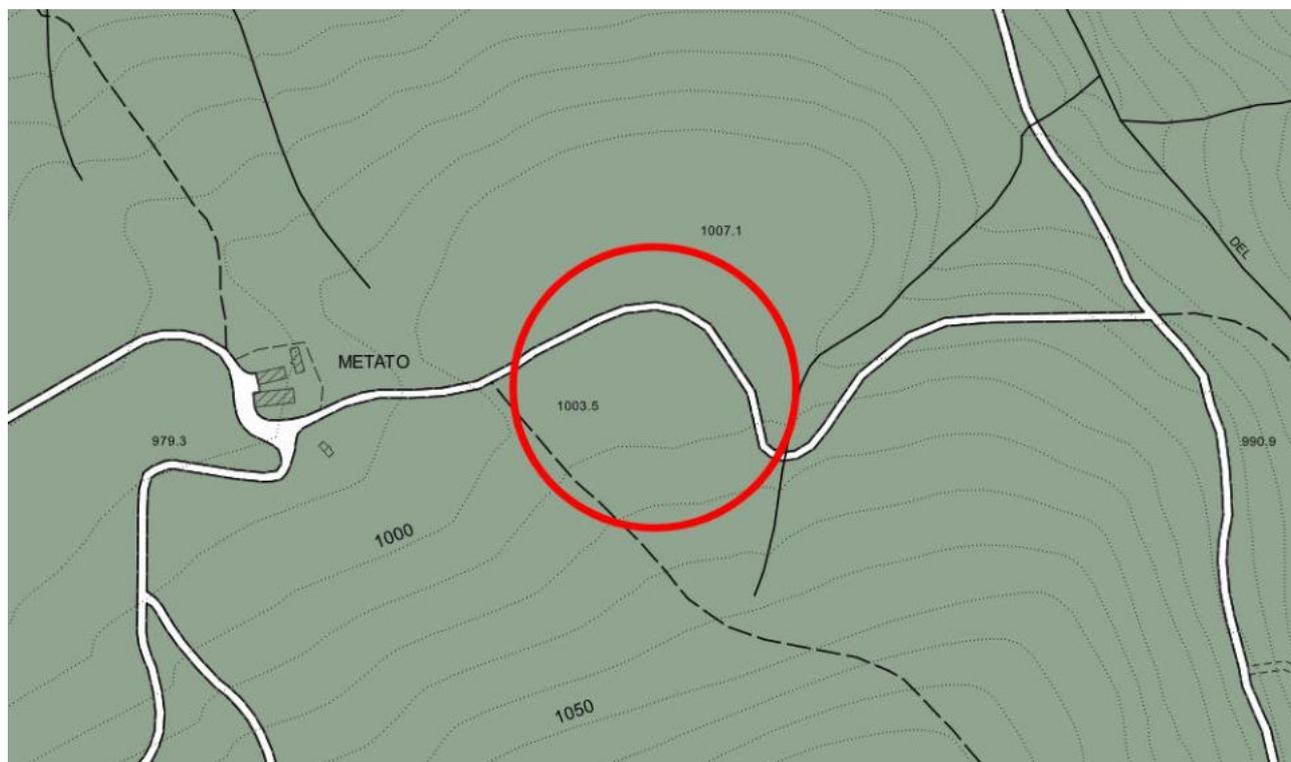
2.5) Valutato il contributo dell'ente sovrapposto, si ritiene meritevole di accoglimento l'inserimento di una previsione in loc. Cervo Bianco per il recupero della volumetria esistente e il suo ampliamento a destinazione Rifugio escursionistico (L.R. 86/2016), previo parere favorevole della Conferenza di Copianificazione. **Accolta - [Del. CC n.13/2021]**

La Conferenza di Copianificazione con verbale del 18/05/2021, ha ritenuto la previsione urbanistica di cui al punto 2.5, non oggetto di Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014.

Viste le motivazione di cui ai punti precedenti, si ritiene l'osservazione **accolta**.

Elaborati modificati: Modifica della **Tavola 1 Nord - Sud** del P.O. e **l'allegato B - nuova scheda ID50, All. E – Aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio**

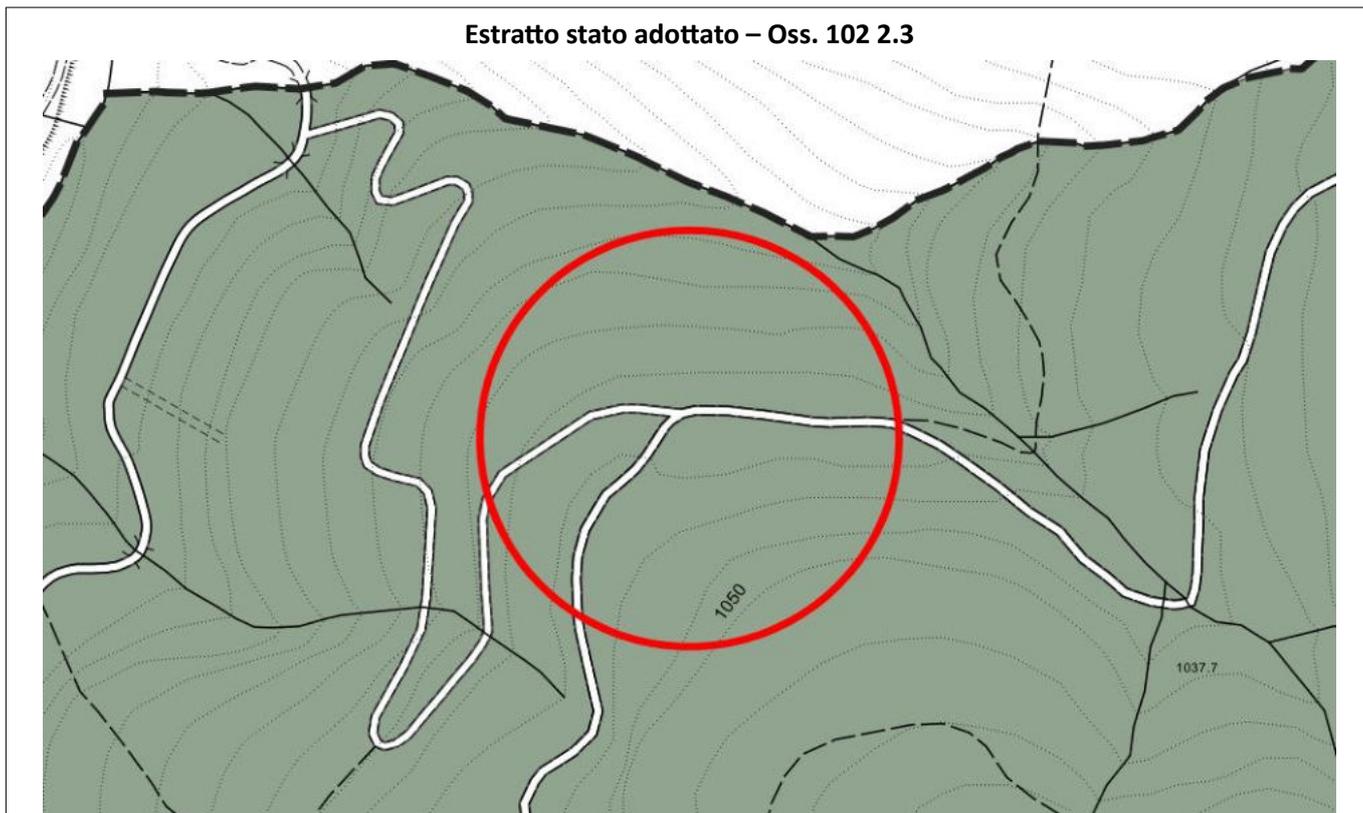
Estratto stato adottato – Oss. 102 2.2



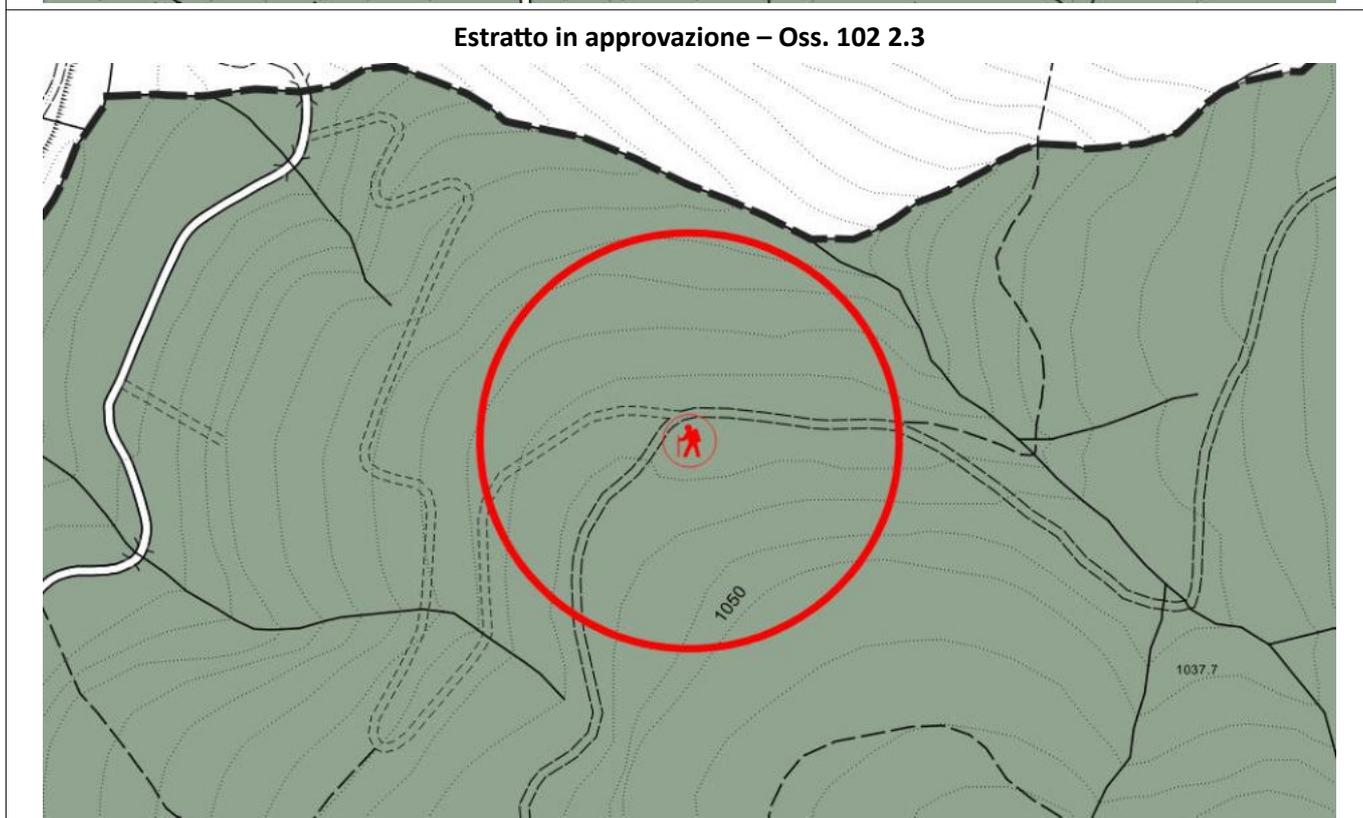
Estratto in approvazione – Oss. 102 2.2



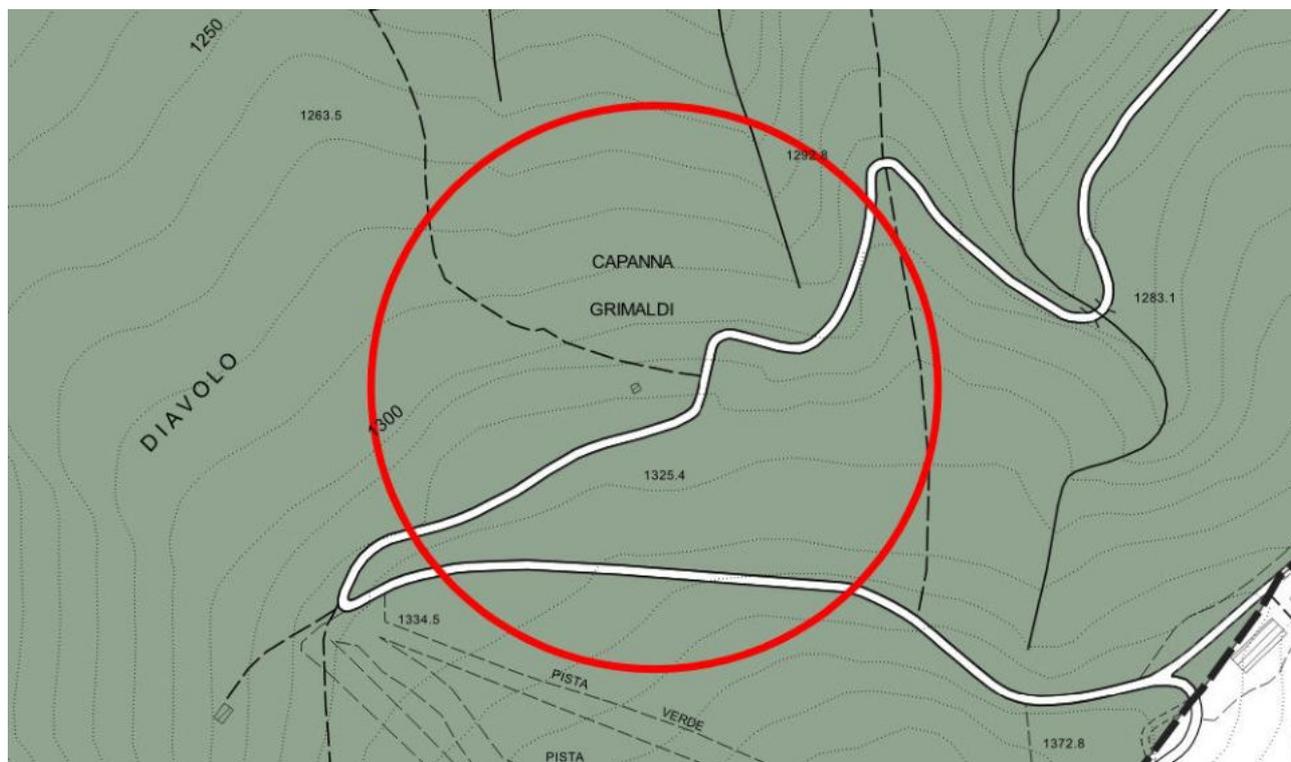
Estratto stato adottato – Oss. 102 2.3



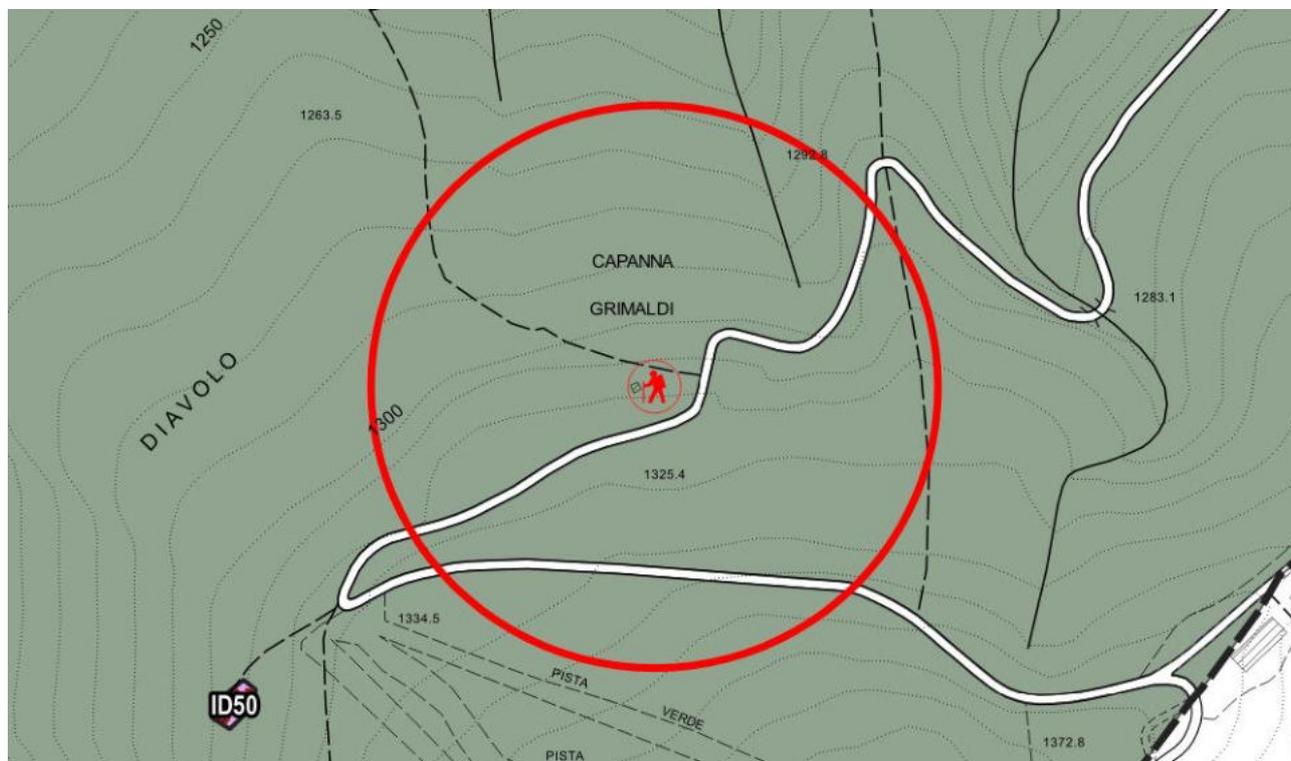
Estratto in approvazione – Oss. 102 2.3



Estratto stato adottato – Oss. 102 2.3



Estratto in approvazione – Oss. 102 2.3



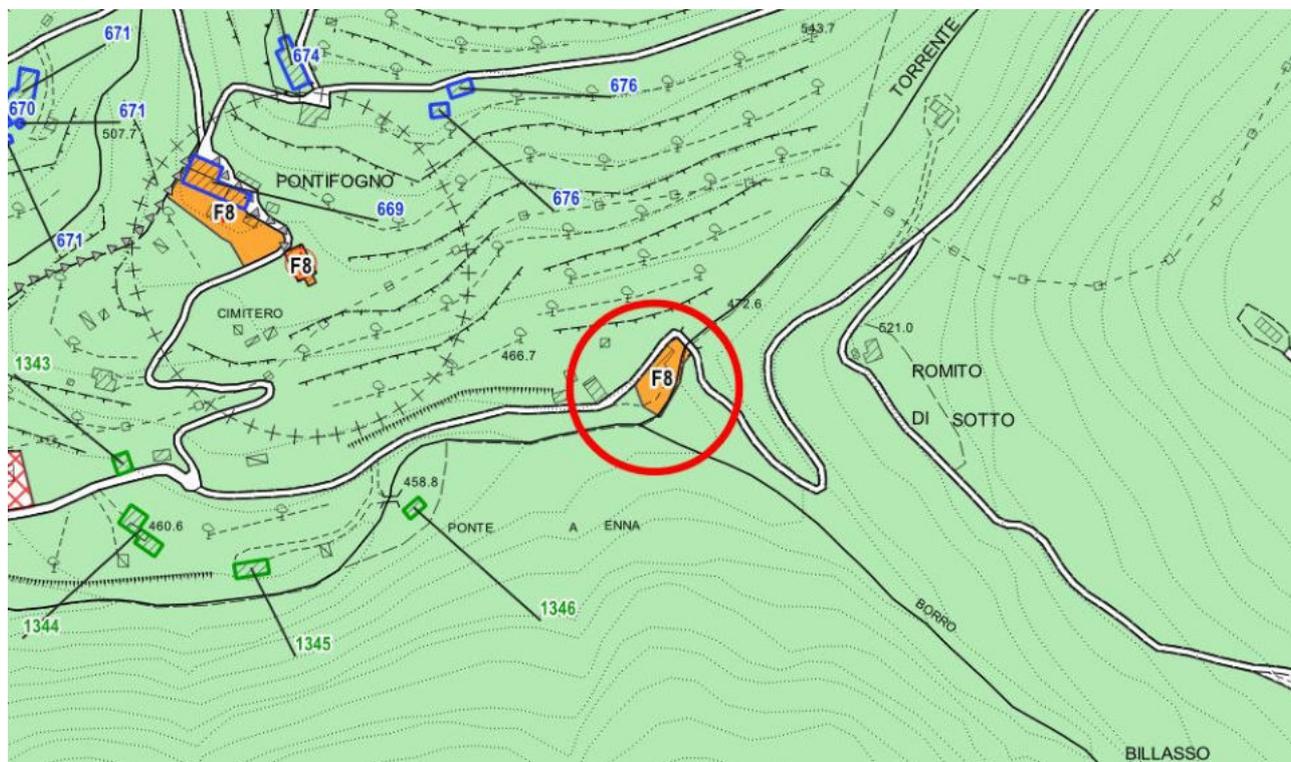
Estratto stato adottato – Oss. 102 2.3



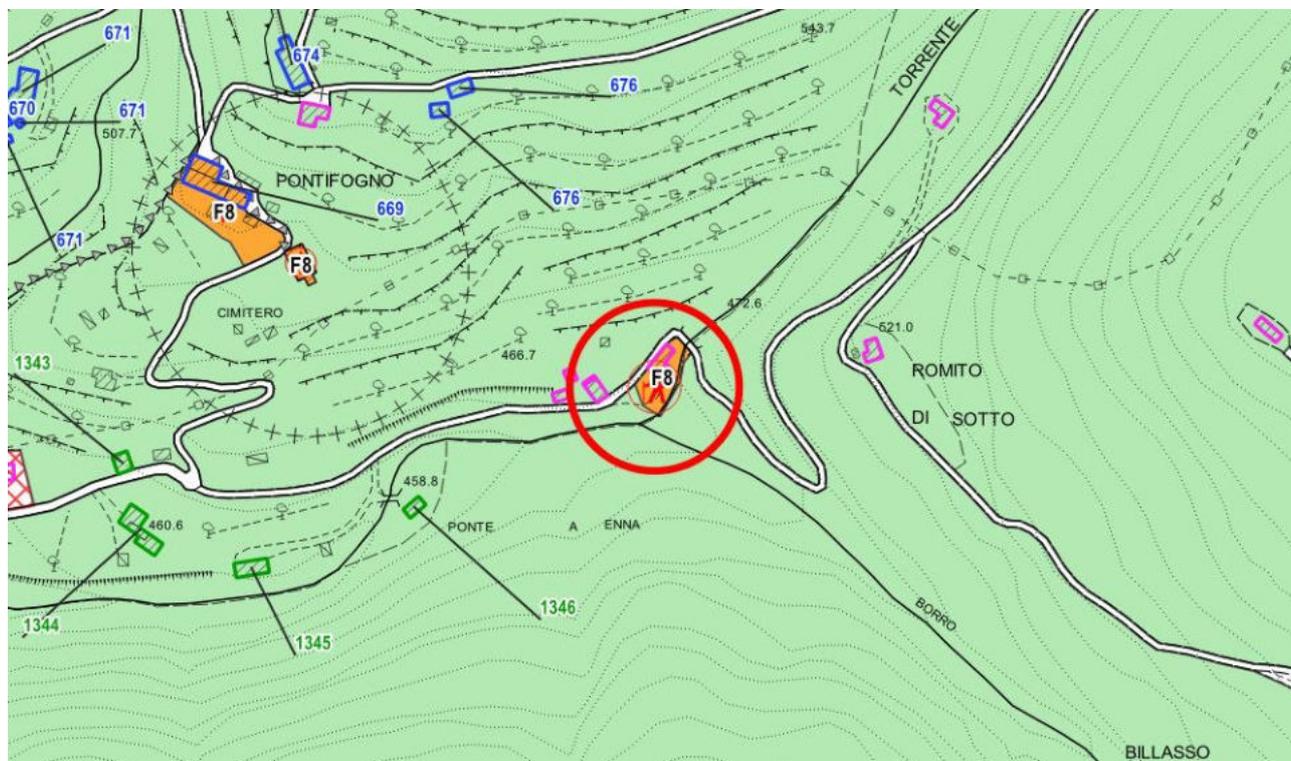
Estratto in approvazione – Oss. 102 2.3



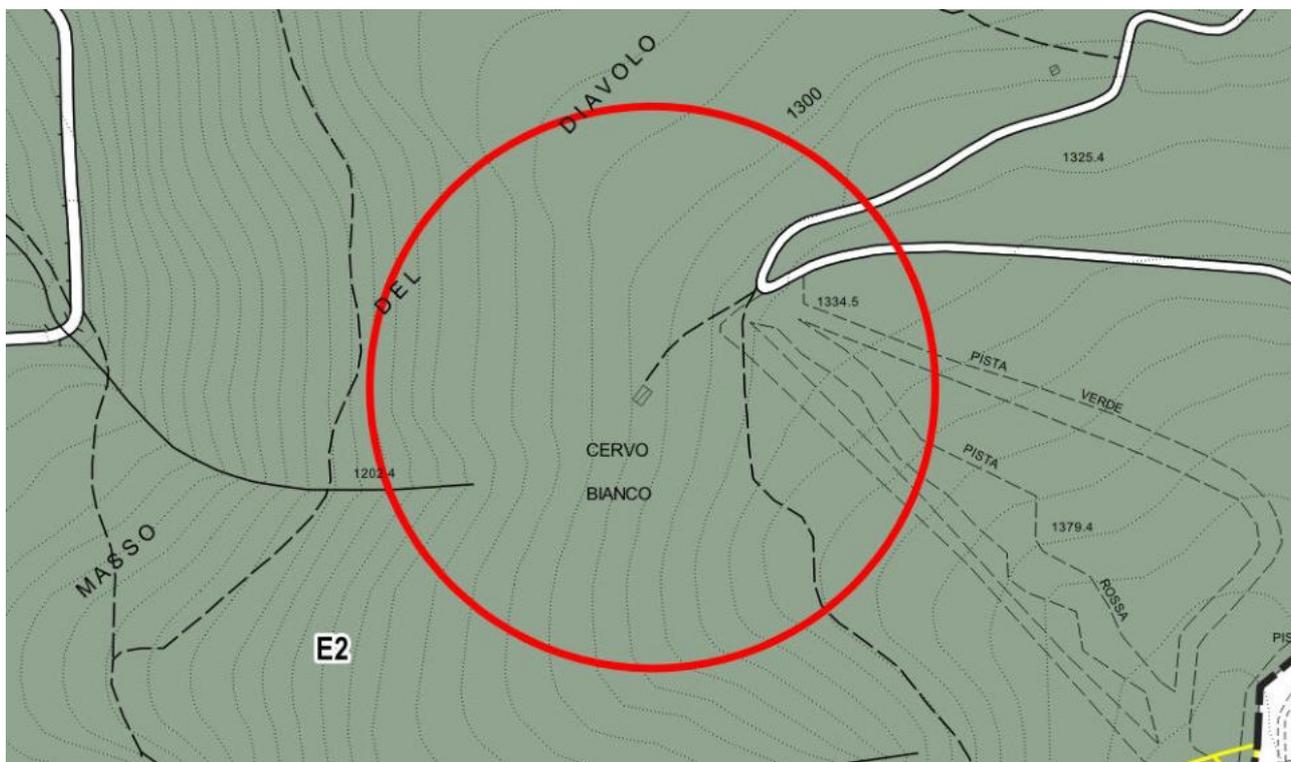
Estratto stato adottato – Oss. 102 2.4



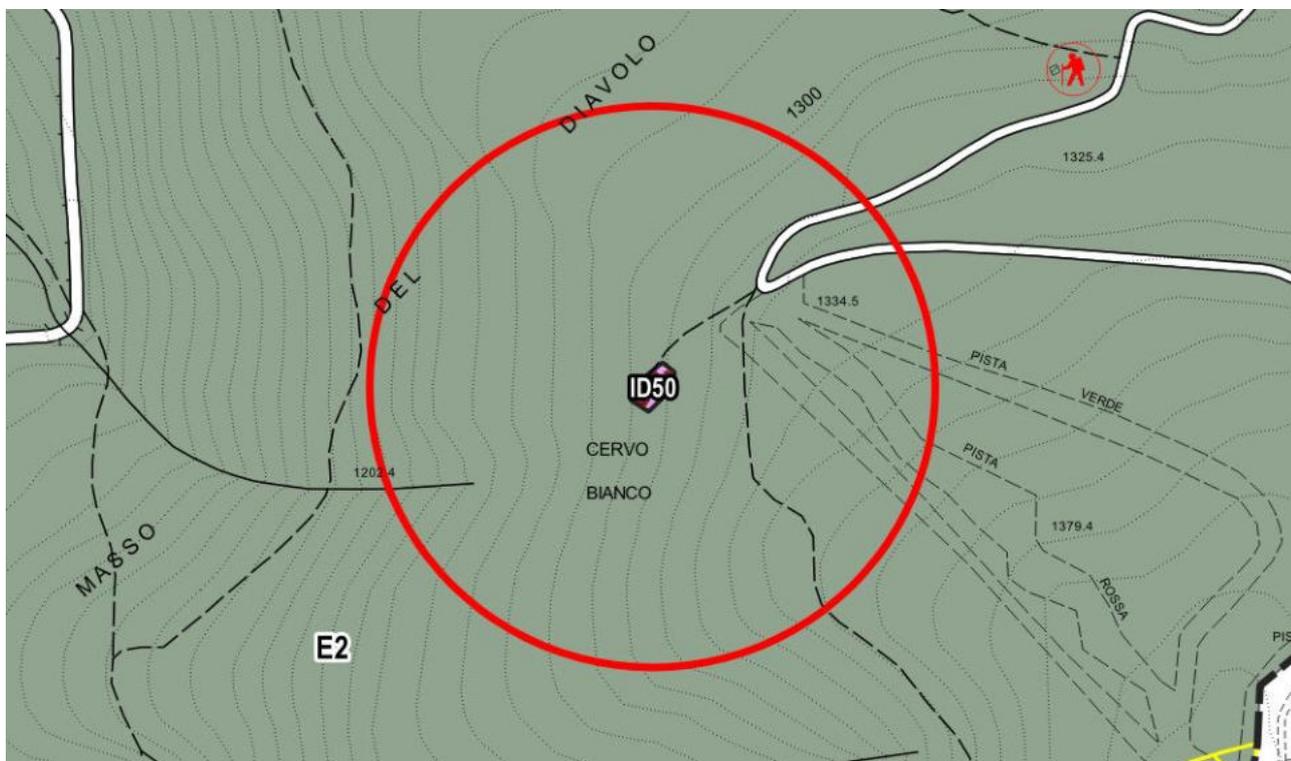
Estratto in approvazione – Oss. 102 2.4



Estratto stato adottato – Oss. 102 2.5



Estratto in approvazione – Oss. 102 2.5



----- FINE OSSERVAZIONE N.102 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	103	Data presentazione:	18/12/2020	Prot.	31962
	Proponente:	Gori Vinicio				
	Titolo:	Leg. Rapp. Soc. ALLORO srl				
	Ubicazione:	Torre a Monte				
	Dati catastali:	C.T. fg 21/31 particelle varie C.F. fg 21 part 148 sub 500 149/150 e 152				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	N.T.A. art. 38.2
------------------------	-------	------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'osservazione si riferisce al "Castello di Torre a Monte" e tutta la proprietà di cui si compone.

L'osservante chiede:

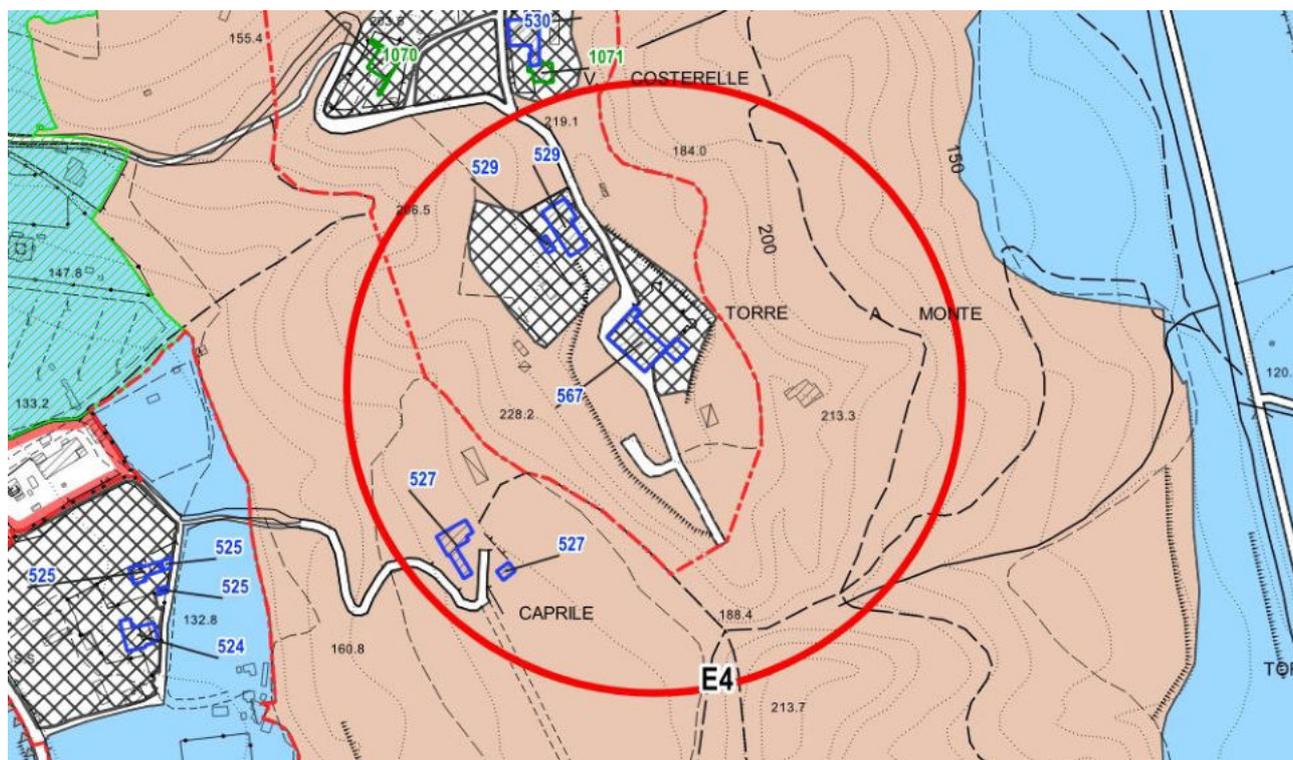
- 1) che l'area e gli edifici costituenti la proprietà, siano inseriti in zona per "attività turistico ricettiva in zona agricola – T di cui all'art. 38.2 delle N.T.A.
- 2) l'introduzione all'art. 38.2.3 di un ulteriore capoverso denominato Attrezzatura turistico ricettiva "Torre a Monte" in Frazione S. Clemente - T13 con applicazione degli artt. 38.2 e 35.4 delle N.T.A.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Parzialmente accolta**

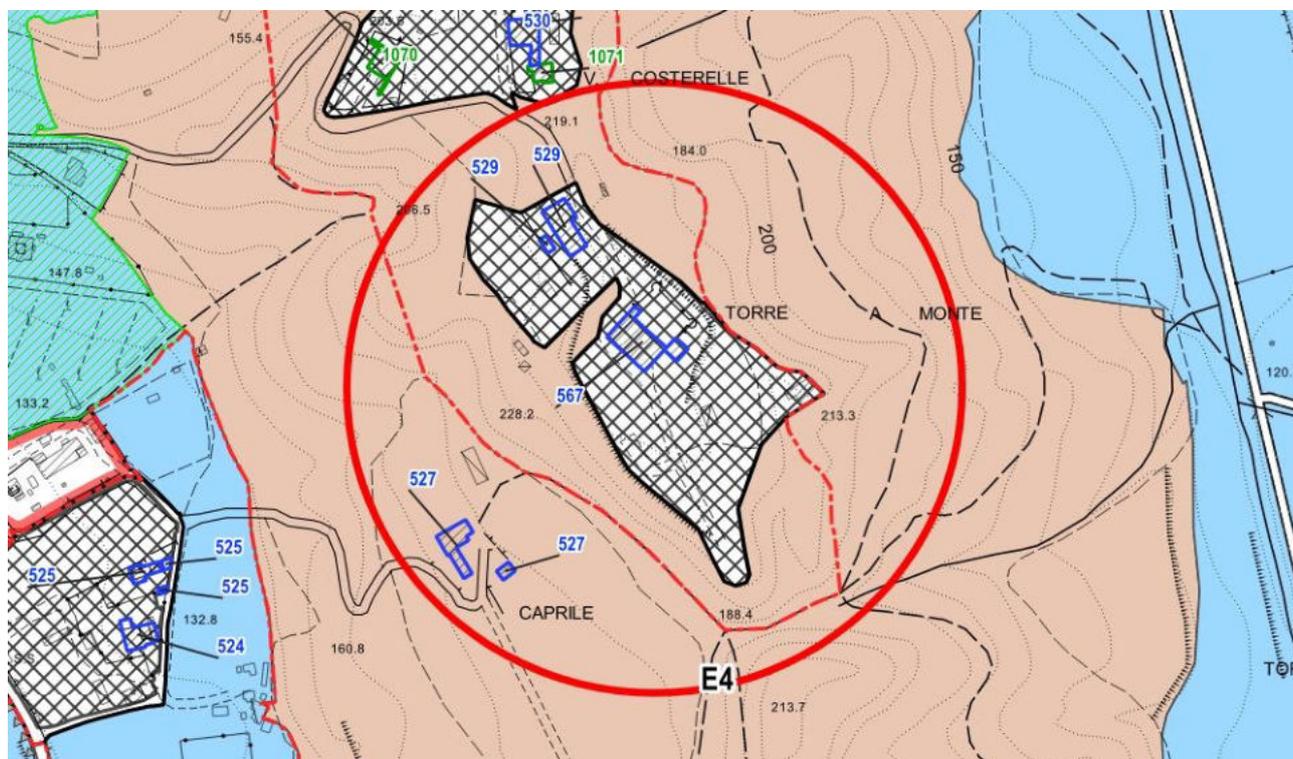
Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile in quanto anziché prevedere una norma specifica per il singolo edificio attenzionato dall'osservante, si ritiene più opportuno prevedere la possibilità per tutti i *centri storici* posti nel territorio rurale la possibilità di cambio di destinazione d'uso verso il turistico-ricettivo con possibilità di ampliamento del 10% della S.E. esistente, ritenendo la destinazione turistico-ricettiva coerente con il contesto del centro storico. Si ritiene inoltre opportuno ampliare il perimetro del centro storico inserendo al suo interno le aree pertinenziali esistenti, attualmente escluse da tale perimetrazione.

Elaborati modificati: Tav. 1 Nord, All. C – Album dei centri storici e dei nuclei rurali

Estratto adottato – Oss. 103



Estratto in approvazione – Oss. 103



----- FINE OSSERVAZIONE N.103 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	104	Data presentazione:	18/12/2020	Prot.	31963
	Proponente:	Gori Vinicio				
	Titolo:	Leg. Rapp. Soc. ALLORO srl				
	Ubicazione:	Loc. Marnia				
	Dati catastali:	C.F. fg 22 part 54/55/56/57/58/59/122/123/124/125/126/139 e 140				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	N.T.A. art. 28.3 e 28.4
------------------------	-------	-------------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'osservazione si riferisce all'inserimento dei fabbricati rispettivamente in elenco B (fg 22 part 56) ed elenco C (fg 22 part. 58).

L'osservante evidenzia come gli interventi edilizi eseguiti sugli stessi edifici ne abbiano modificato profondamente l'articolazione interna.

Chiede pertanto che:

- 1) i fabbricati censiti catastalmente al Fg 22 part. 56 siano inseriti in elenco C
- 2) il fabbricato censito catastalmente al Fg 22 part 58 sia inserito in elenco D

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

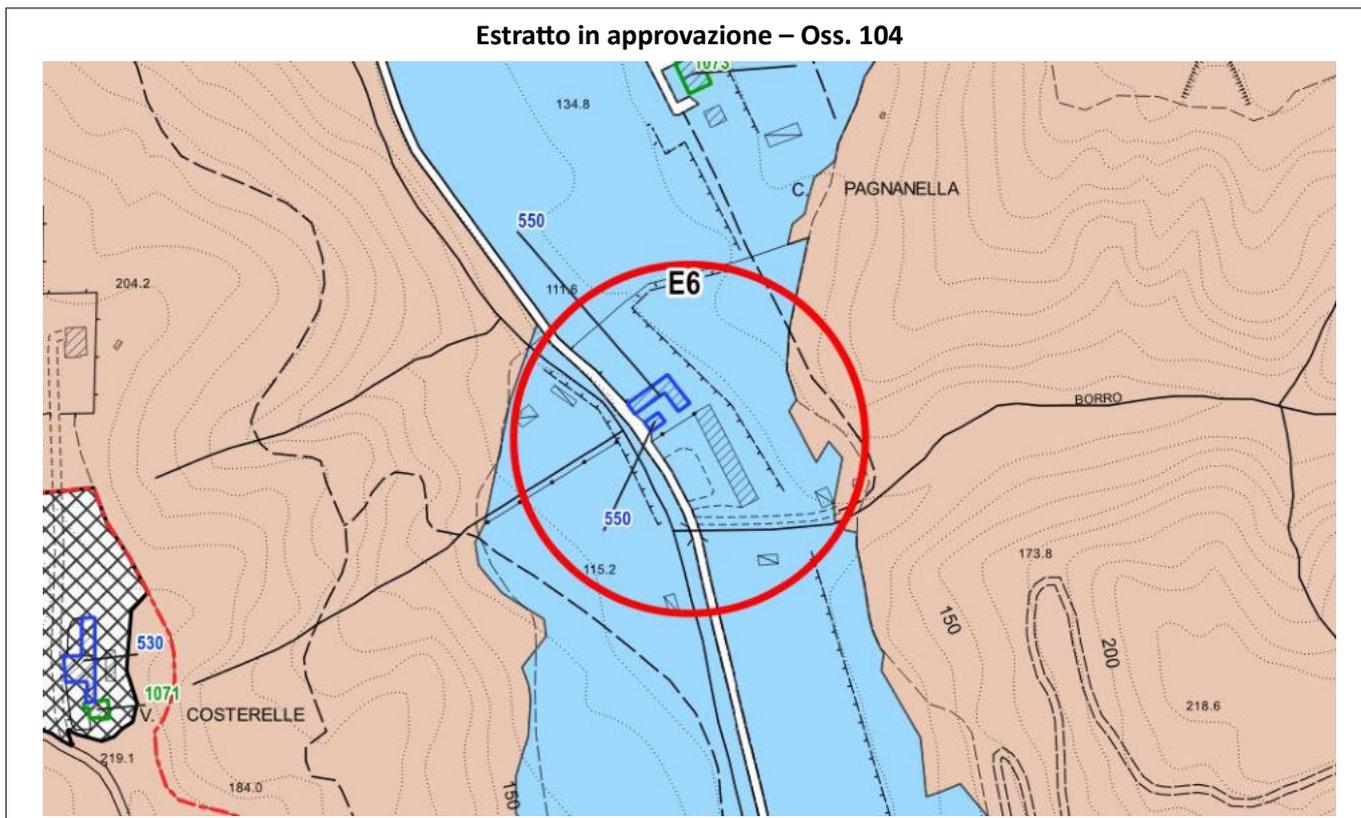
1) Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto viste le caratteristiche dei fabbricati, considerati complessivamente e nel contesto in cui si inseriscono, si ritiene opportuno mantenere l'attuale classificazione nell'Elenco B. **Non accolta**

2) Si ritiene l'osservazione non accoglibile, in quanto il fabbricato segnalato non era presente al 1954 e pertanto non meritevole di apposita schedatura secondo i principi e gli obiettivi del P.O.. Si specifica che ai sensi dell'art. 28.4, c.7 delle NTA del P.O., è già da considerarsi nell'Elenco D – Edifici di scarso valore (E.S.V.). **Non accolta**

Viste le motivazioni di cui ai punti precedenti, si ritiene l'osservazione **non accolta**.

Elaborati modificati: -----

Estratto in approvazione – Oss. 104



----- FINE OSSERVAZIONE N.104 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	104 BIS	Data presentazione:	21/12/2020	Prot.	32086
	Proponente:	Ufficio Comunale - Settore Lavori Pubblici				
	Titolo:					
	Ubicazione:	Varie				
	Dati catastali:					
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Pr/ot.)	X	Osservazione n. 23BIS prot. 32086 del 21/12/2020			

PIANO OPERATIVO	Zona:	
------------------------	-------	--

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

- 1) nuova opera pubblica in località Reggello finalizzata all'inserimento di un ramo di viabilità pubblica di progetto che colleghi la parte superiore di Via Massimiliano Guerri con la Viabilità pubblica di progetto della previsione AT-R17, al fine di rendere l'intervento OP4 cantierabile;
- 2) nuova opera pubblica in località Reggello finalizzata all'inserimento di un ramo di viabilità pubblica di progetto che colleghi Via Ignazio Silone con la Viabilità pubblica di progetto della previsione AT-R17, al fine di modificare la regolamentazione viaria dell'isolato residenziale;
- 3) nuova opera pubblica in località Ciliegi finalizzata all'inserimento di un parcheggio pubblico di progetto adiacente agli impianti sportivi della località, oltre all'ampliamento dell'area F2.1 ricomprendendo l'effettiva proprietà pubblica;
- 4) nuova opera pubblica in località Canova finalizzata all'inserimento di un parcheggio pubblico ad utilizzo della località.

MOTIVAZIONE OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

Essendo le aree oggetto dell'Osservazione poste al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato così come individuato negli elaborati di piano, le previsioni di opere pubbliche di cui sopra sono oggetto di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

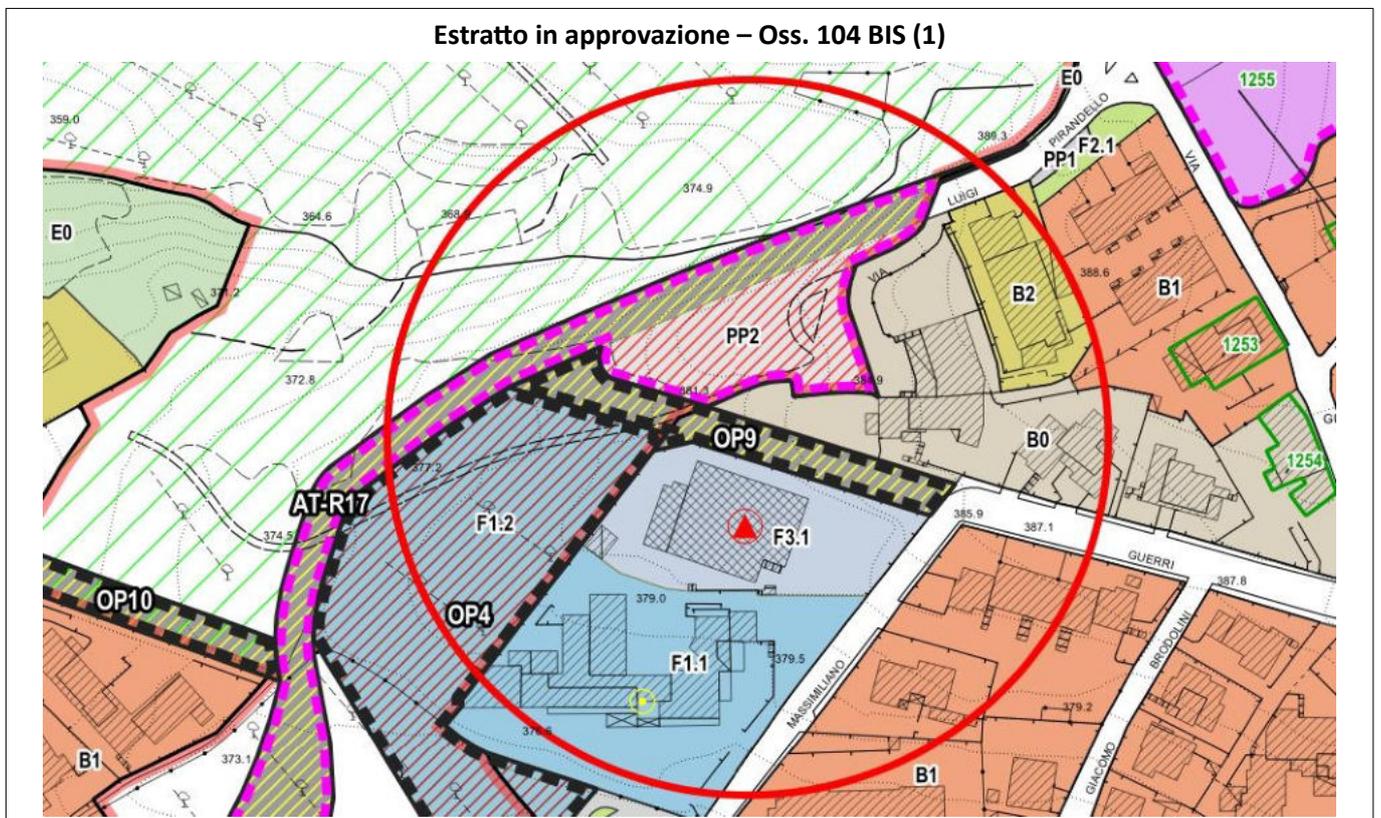
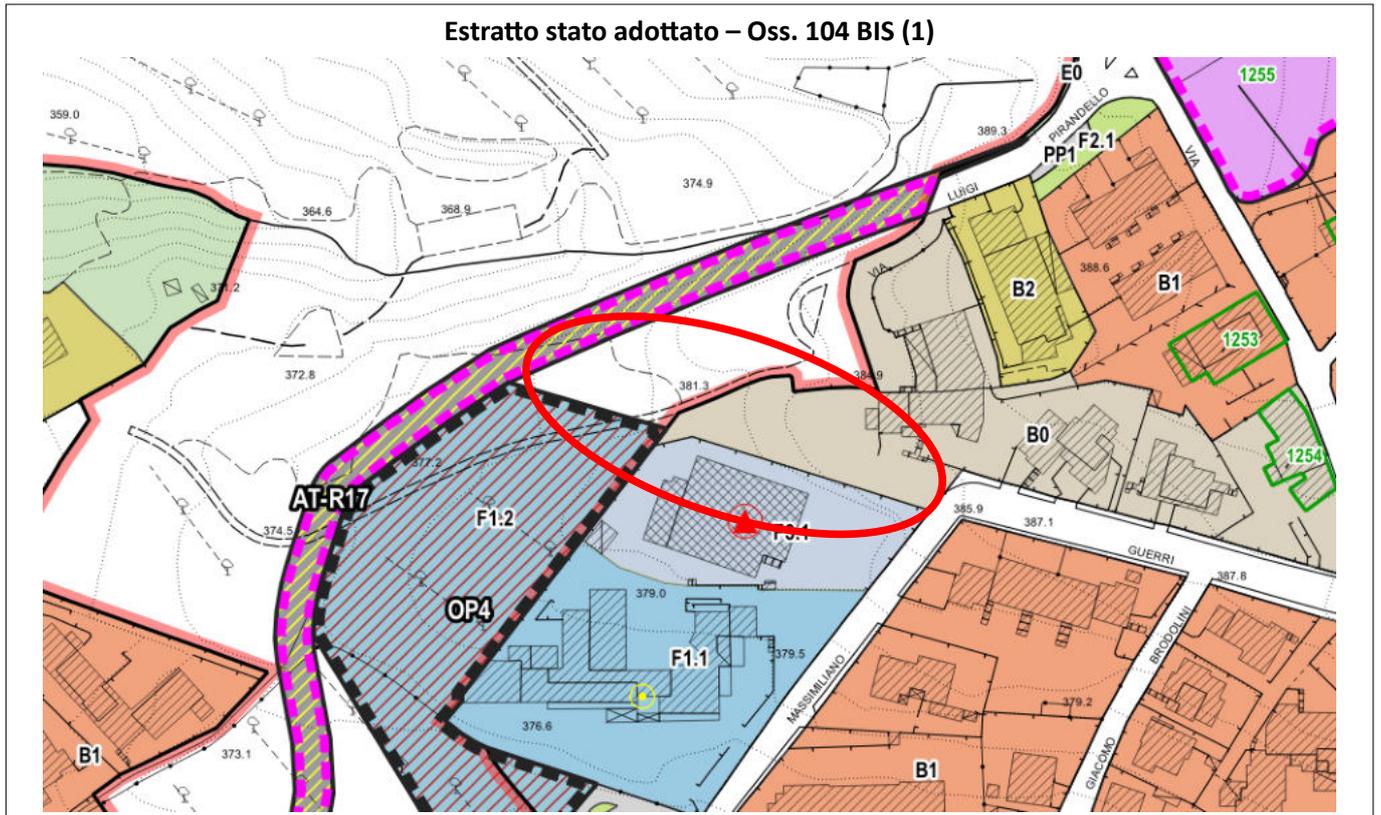
Si prende atto della necessità di prevedere le opere pubbliche riportate nell'Osservazione. Si provvede pertanto a modificare gli elaborati di piano prevedendo le aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio e inserendo specifiche schede norma per ogni intervento, previo parere favorevole della Conferenza di Copianificazione.

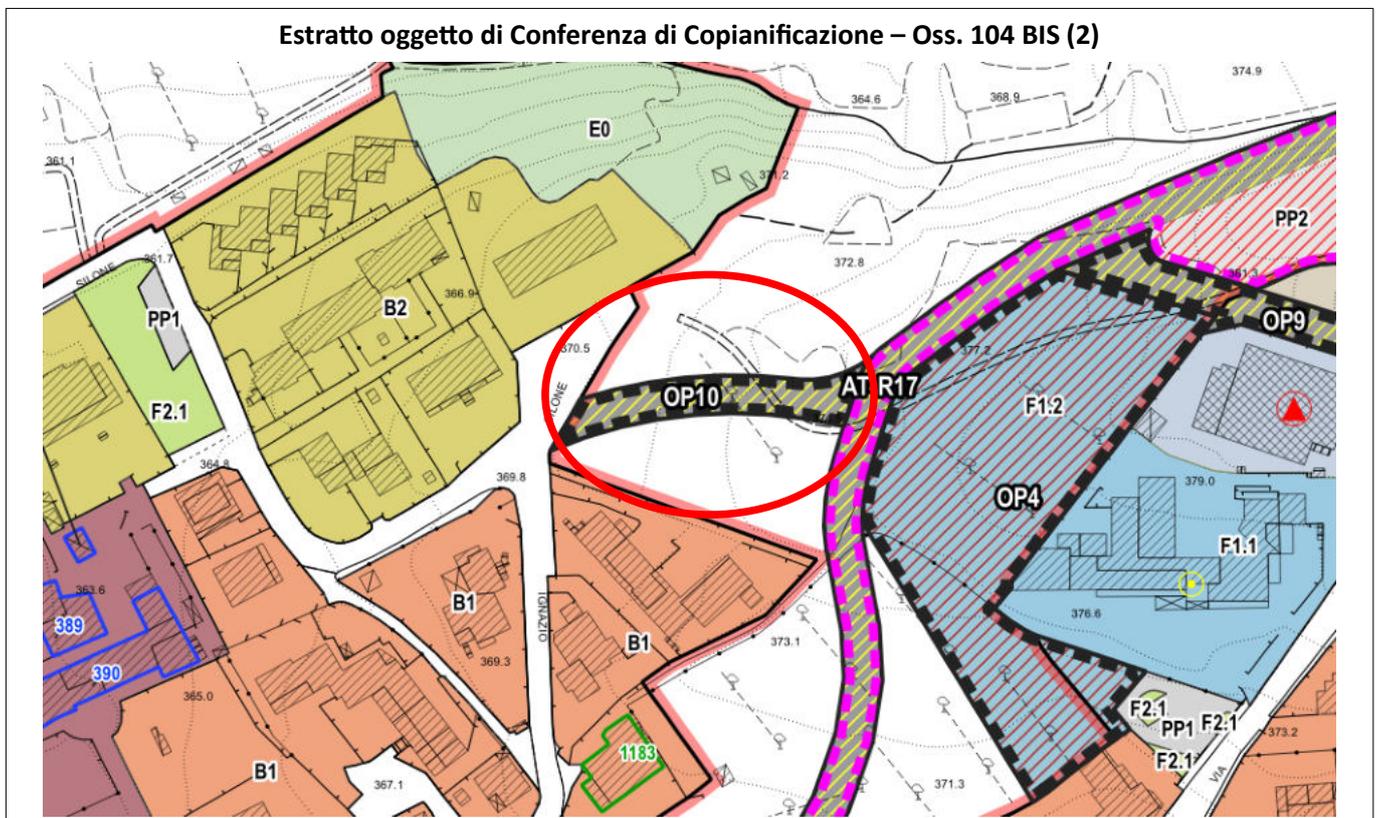
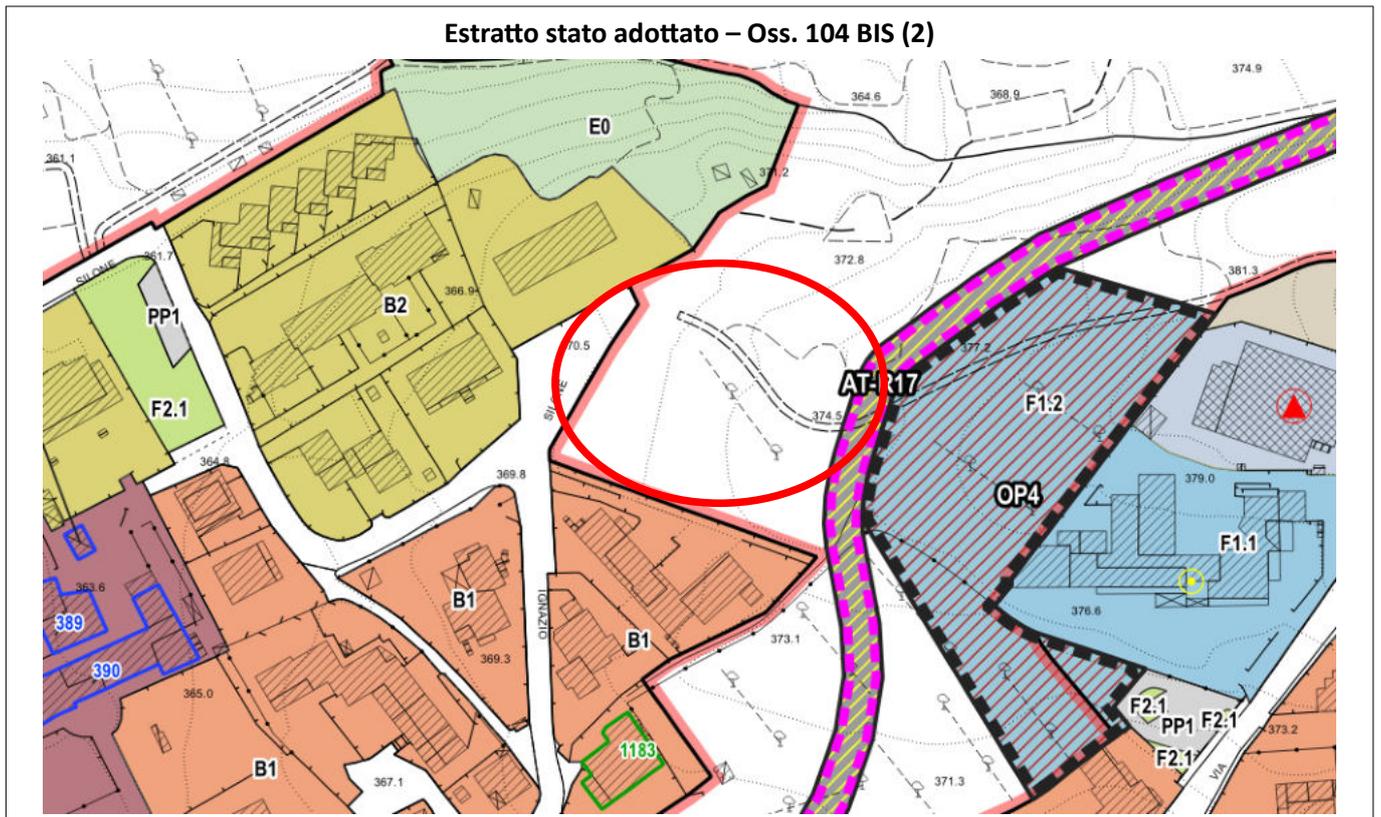
Accolta - [Del. CC n.13/2021]

A seguito dello svolgimento della Conferenza di Copianificazione con verbale del 18/05/2021, è stato modificato il tracciato proposto del prolungamento di Via I. Silone di cui al punto **2** dell'osservazione e pertanto

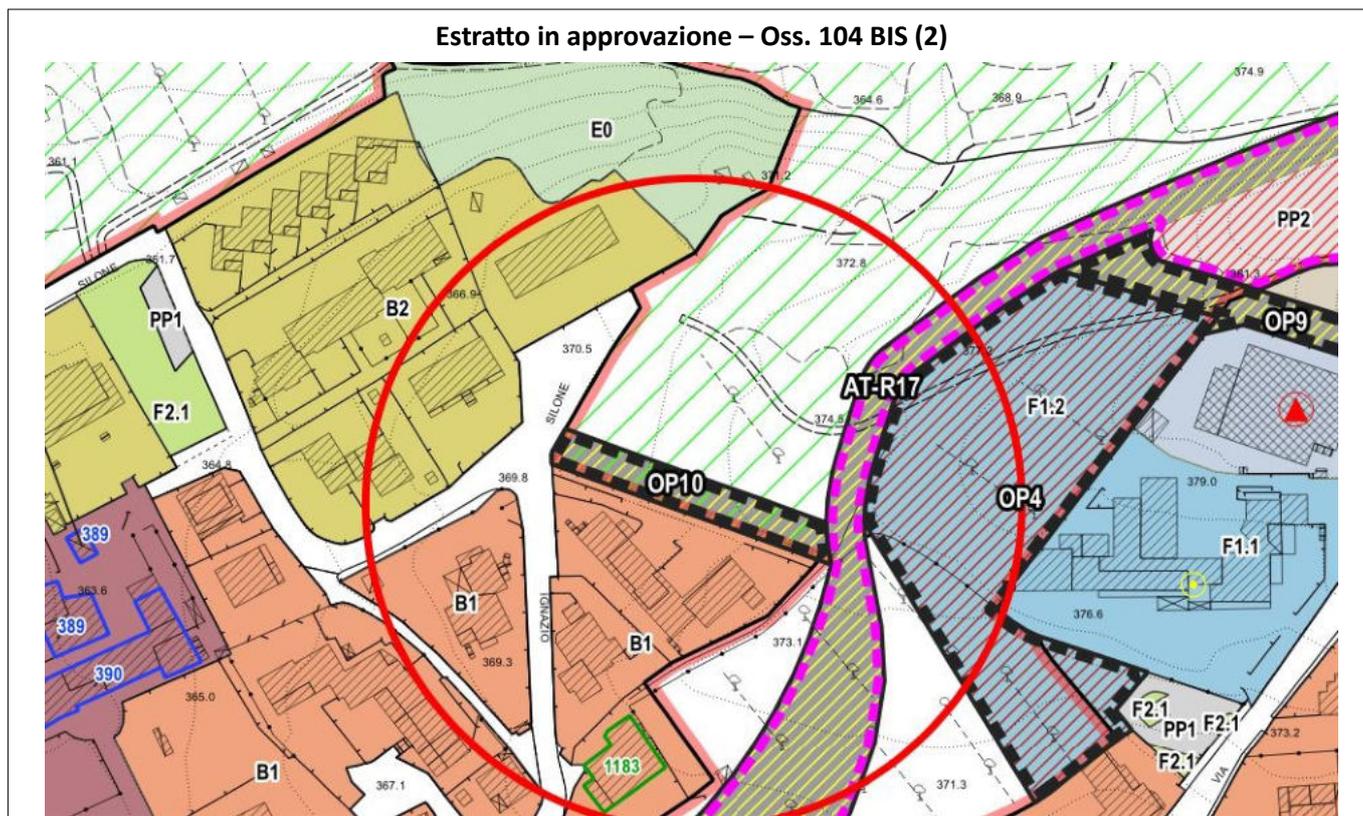
l'osservazione risulta **parzialmente accolta**

Elaborati modificati: Modifica della **Tavola 1 Sud, 11, 12, 13** del P.O. e **l'allegato B – nuova scheda OP7, OP8, OP9, OP10, e l'allegato E**

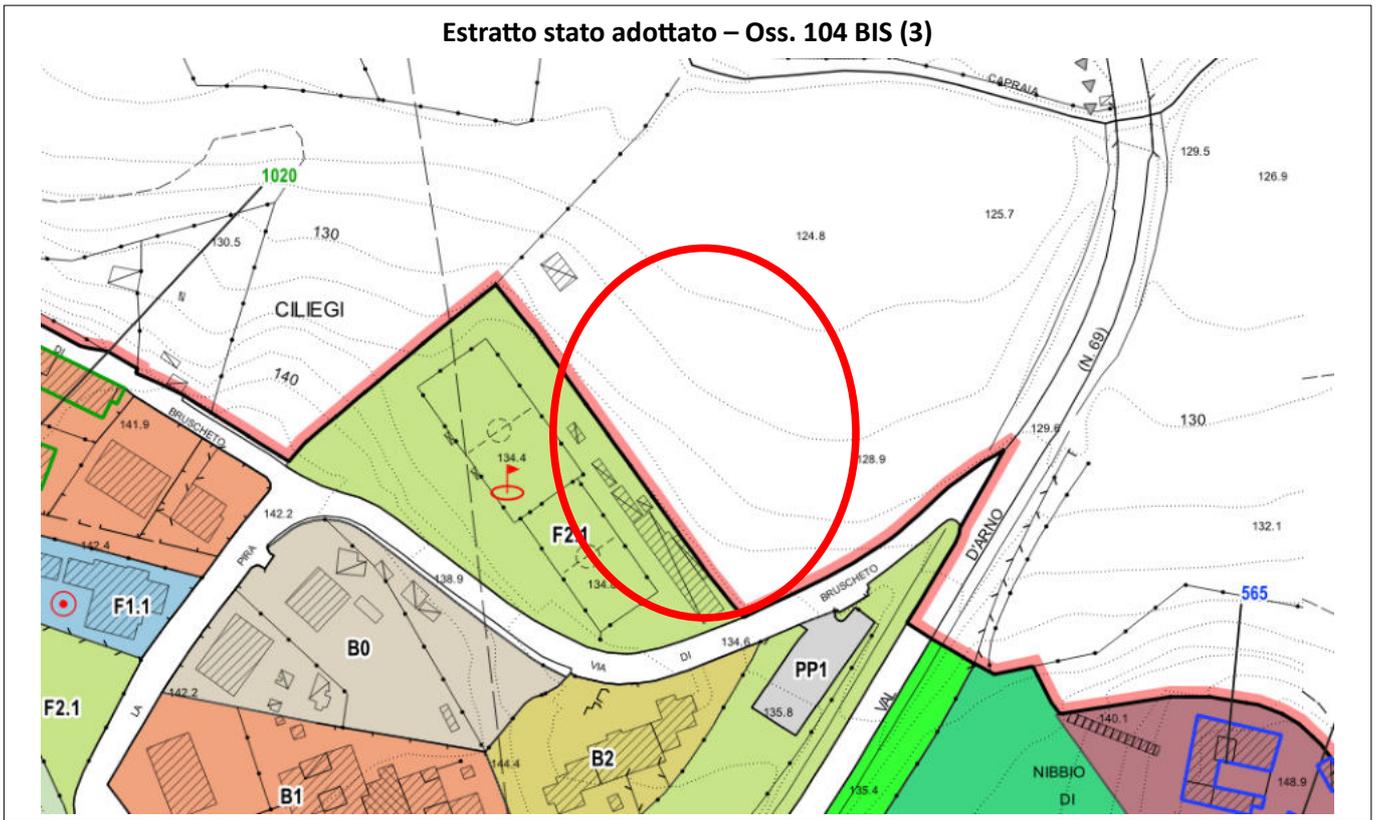




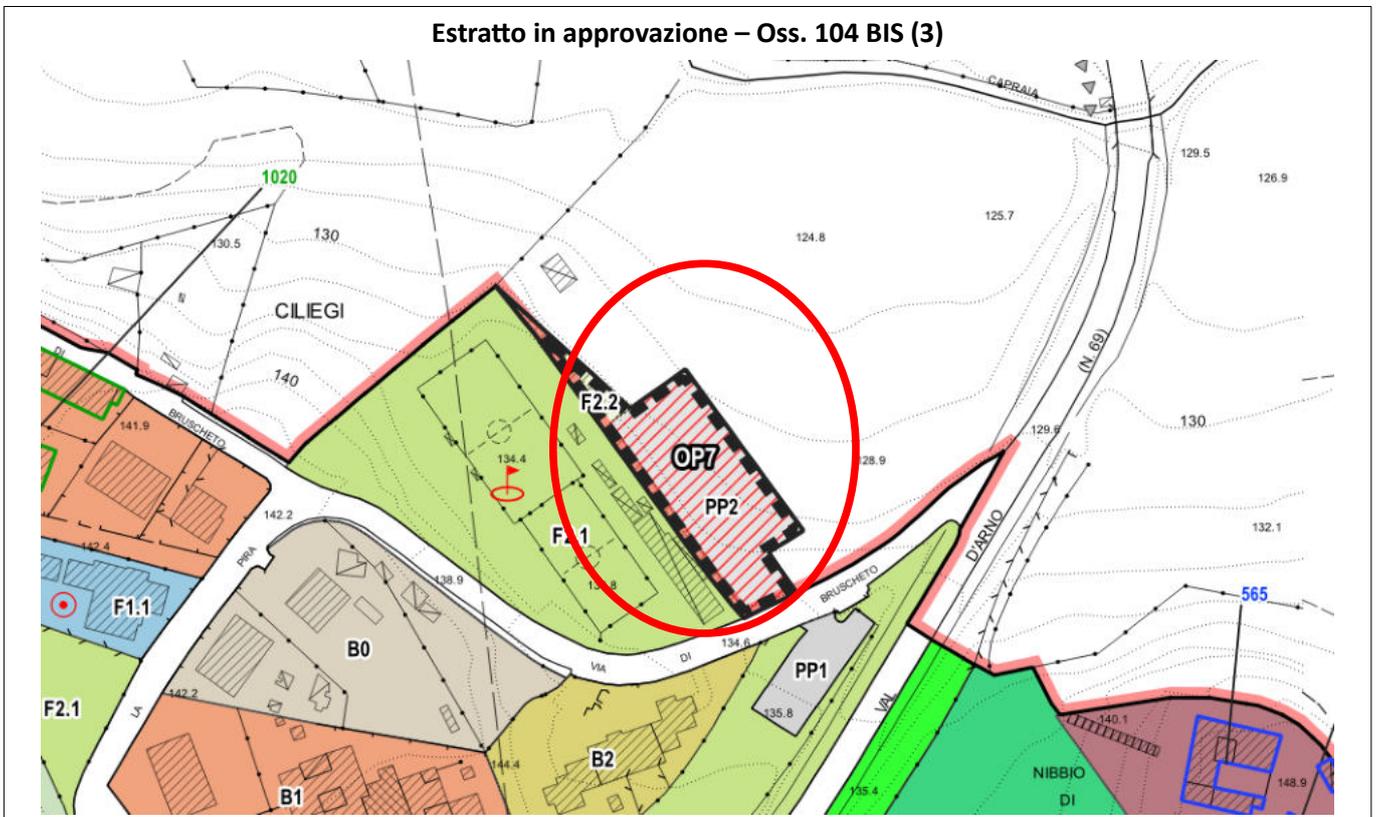
Estratto in approvazione – Oss. 104 BIS (2)



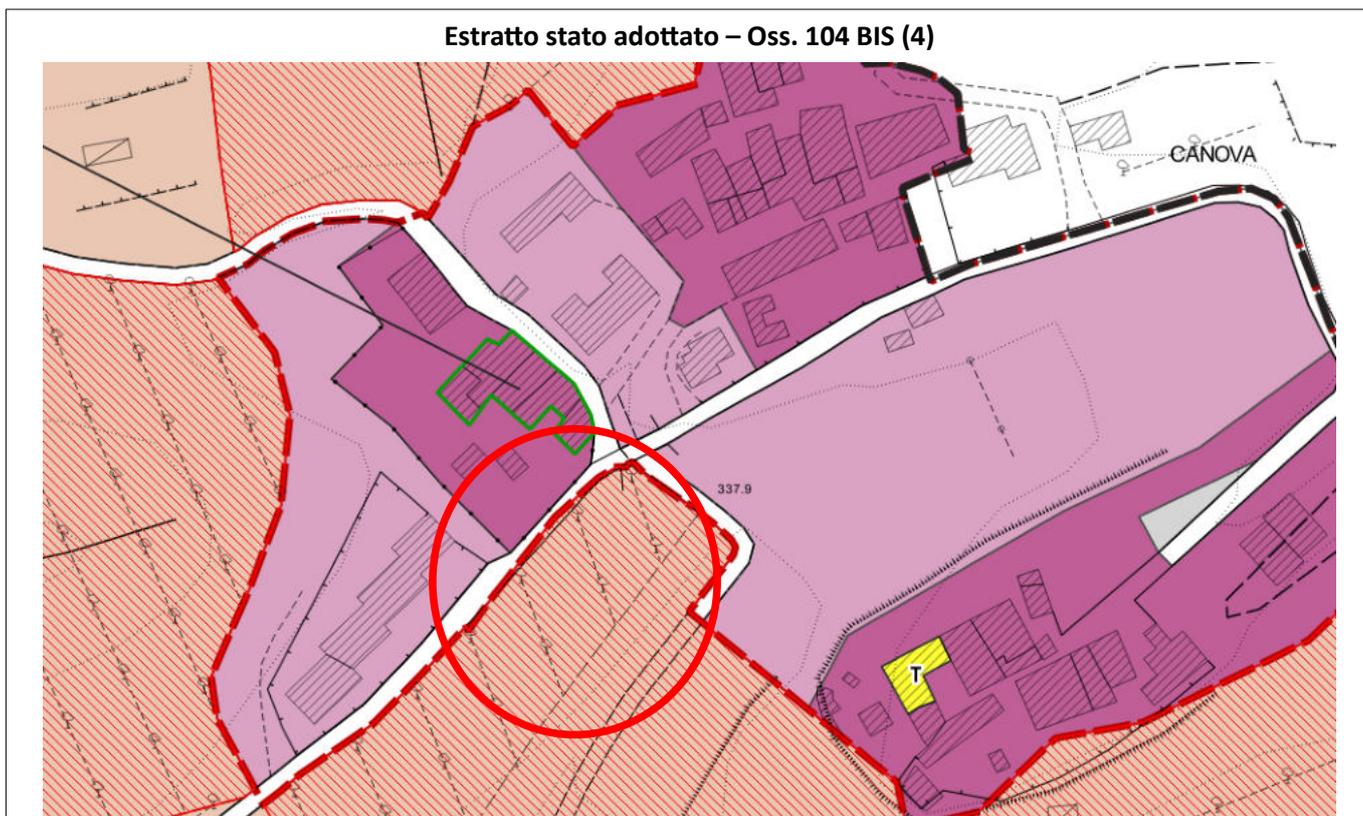
Estratto stato adottato – Oss. 104 BIS (3)



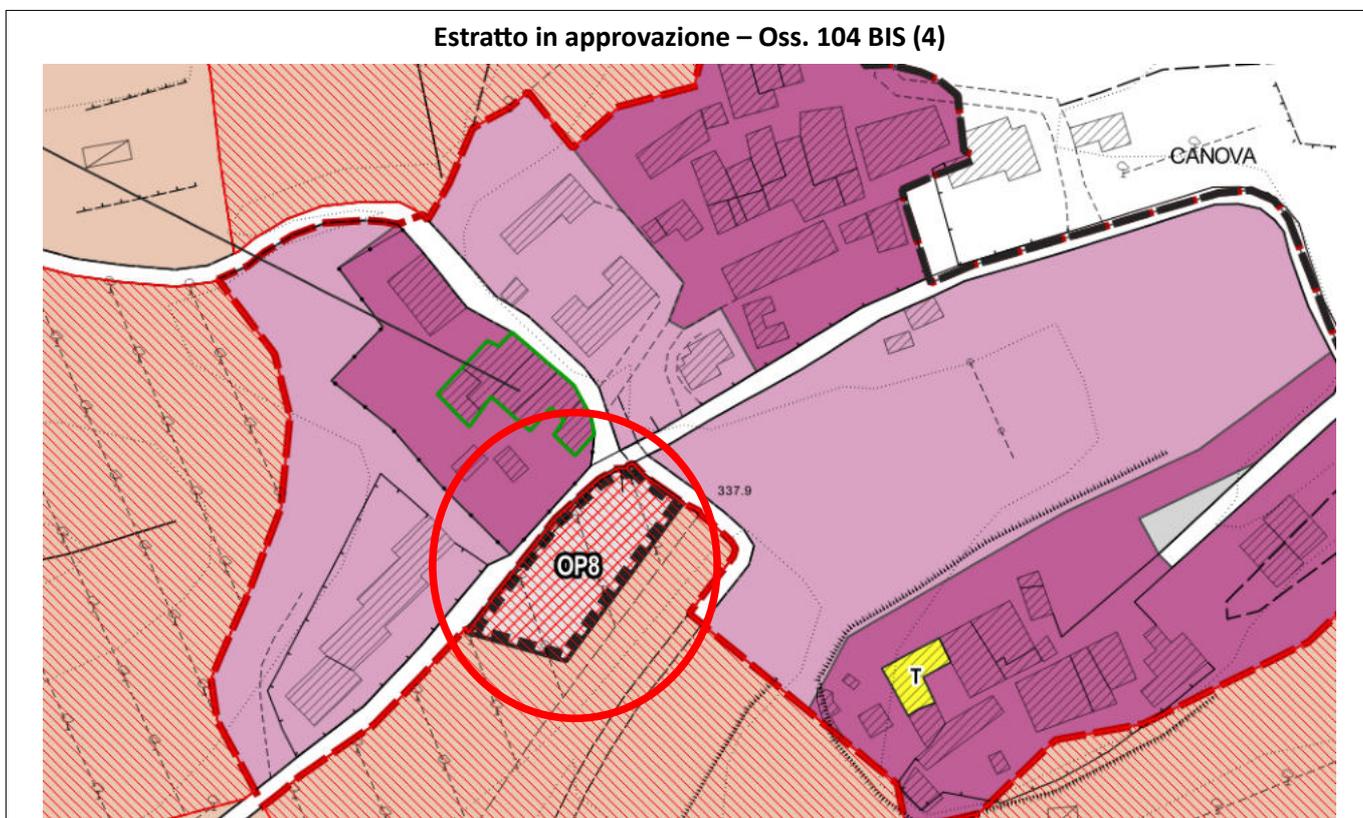
Estratto in approvazione – Oss. 104 BIS (3)



Estratto stato adottato – Oss. 104 BIS (4)



Estratto in approvazione – Oss. 104 BIS (4)



----- FINE OSSERVAZIONE N.104BIS -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	105	Data presentazione:	22/12/2020	Prot.	31312
	Proponente:	Garbati Pegna Francesco				
	Titolo:	Proprietario				
	Ubicazione:	Loc. I Pratacci				
	Dati catastali:	C.T. fg 82 part 4/6/7/14/93/239/240				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	N.T.A. art. 38.5 e 38.5.1
------------------------	-------	---------------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

La zona in esame è stata individuata da regione Toscana come giacimento individuato nel Piano regionale Cave approvato con DCRT n. 47 del 21 luglio 2020 e divenuto efficace in data 19 agosto 2020.

L'osservante evidenzia che le norme di P.O. contengono riferimenti normativi a leggi ormai superate e inoltre evidenzia come le mutate condizioni di mercato portano alla necessità di introdurre la possibilità di ulteriori lavorazioni all'interno del sito

L'osservazione si completa con il testo integrale comparativo degli art. 38.5 e 38.5.1 delle N.T.A. contenute le proposte di modifica depositate dall'osservante. Si rimanda pertanto all'allegato dell'osservazione

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto la disciplina di P.O. dovrà conformarsi al nuovo Piano Regionale Cave approvato con Del. C.R. n. 47 del 21/07/2020. Vista la complessità delle procedure previste dal PRC, al fine di non rallentare la naturale conclusione del procedimento di approvazione del Piano Operativo comunale, si demanda ad una Variante specifica al P.O. il recepimento del Piano Regionale Cava. Pertanto si ritiene di mantenere inalterata la disciplina di PO riguardante le aree estrattive, redatte al momento in cui il PRC era solamente adottato.

Elaborati modificati: -----

----- FINE OSSERVAZIONE N.105 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	106	Data presentazione:	22/12/2020	Prot.	32332
	Proponente:	Arch. Lorenzo Bruni				
	Titolo:	Tecnico				
	Ubicazione:					
	Dati catastali:					
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	N.T.A. art. 41.1
------------------------	-------	------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'osservante evidenzia l'oggettiva difficoltà a progettare una diversa distribuzione interna degli spazi in edifici classificati in zona A con prevalenti strutture portanti costituite da paramenti murari in pietra o mattoni di grosso spessore, nel rispetto delle dimensioni minime previste dal PO per le unità immobiliari.

L'osservante chiede per i soli fabbricati in zona A da destinare ad attività turistico ricettive, agriturismo, residence, B&B la possibilità di realizzare unità immobiliari oltre che con una SU superiore a 40 mq, anche monocalci o bilocali con SU superiore a 28 mq

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto si ritiene che le superfici minime fissate dal P.O. per le zone A siano congrue a garantire una corretta gestione del sistema insediativo del Comune di Reggello in base al contesto di riferimento, tutelando il Patrimonio Edilizio Esistente dall'eccessivo frazionamento.

Elaborati modificati: -----

----- FINE OSSERVAZIONE N.106 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	107	Data presentazione:	28/12/2020	Prot.	32730
	Proponente:	Arch. Facchini Luca				
	Titolo:	Tecnico incaricato				
	Ubicazione:	Via di Trana 40				
	Dati catastali:	C.T. fg 35 part 380/379/62/65/66 C.F. fg 35 part 380/473				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	N.T.A. art 35.3 e 35.4
------------------------	-------	------------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'osservante chiede l'introduzione di modifiche normative all'art. 35.3 e 35.4 delle N.T.A.
Si rimanda per completezza alla Relazione allegata all'osservazione

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non Accolta.**

Le richieste avanzate dall'osservante non appaiono in linea con i criteri progettali relativi alla disciplina oggetto dell'osservazione stessa. Infatti non si ritiene congruo prevedere contestualmente ampliamenti e cambi d'uso, non si ritiene ammettere a cambi d'uso superfici così ridotte (28 mq) e la destinazione d'uso finale diversa da quella residenziale.

Elaborati modificati: -----

----- FINE OSSERVAZIONE N.107 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	108	Data presentazione:	29/12/2020	Prot.	32849
	Proponente:	D'Ascoli Anna Maria				
	Titolo:	Proprietaria				
	Ubicazione:	Loc. Canova				
	Dati catastali:	C.F. Fg 109 part. 404/433/434				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Art. 31 e 35.1 NTA
------------------------	-------	--------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'osservazione si riferisce agli art. 31 e 35.1 delle NTA.

La proprietà osservata è costituita da un fabbricato principale e due corpi di fabbrica fatiscenti e di difficile accesso, ma collocati al di fuori dell'area di pertinenza del fabbricato principale.

Intenzione della proprietà è quella di procedere alla demolizione dei due corpi di fabbrica, recuperando i volumi in ampliamento al fabbricato principale.

L'osservante chiede pertanto che sia definita la possibilità di poter eseguire tale intervento indipendentemente dalla distanza dei corpi di fabbrica in questione.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Parzialmente Accolta.**

Le richieste avanzate dall'osservante devono essere analizzate alla luce dell'accoglimento dell'osservazione n.158. Si ritiene l'osservazione parzialmente accolta.

Elaborati modificati: Norme Tecniche di Attuazione

----- FINE OSSERVAZIONE N.108 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	109	Data presentazione:	29/12/2020	Prot.	32860
	Proponente:	Tatini Eleonora				
	Titolo:	Amm. Unico Soc. FIRENZE CENTRALE MOBILIARE E IMMOBILIARE				
	Ubicazione:	Reggello				
	Dati catastali:	C.F. Fg 71 part 1513				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Art. 42.1.2 – PUC 21
------------------------	-------	----------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area osservata è interna al perimetro del TU ed è normata dall'art. 42.1.2 delle NTA ed è individuata nell'allegato B come PUC 21.

La relativa scheda prevede, oltre la realizzazione dell'intervento residenziale, anche la realizzazione della viabilità pubblica di collegamento tra i lotti e l'area pubblica esistente con via D. Alighieri.

La scheda prevede che la nuova viabilità di progetto abbia una carreggiata non inferiore a mt 7,50 oltre a due marciapiedi laterali di mt. 1,5 ciascuno.

Gli osservanti evidenziano che la realizzazione della nuova viabilità così dimensionata renderebbe impossibile l'edificazione dei lotti.

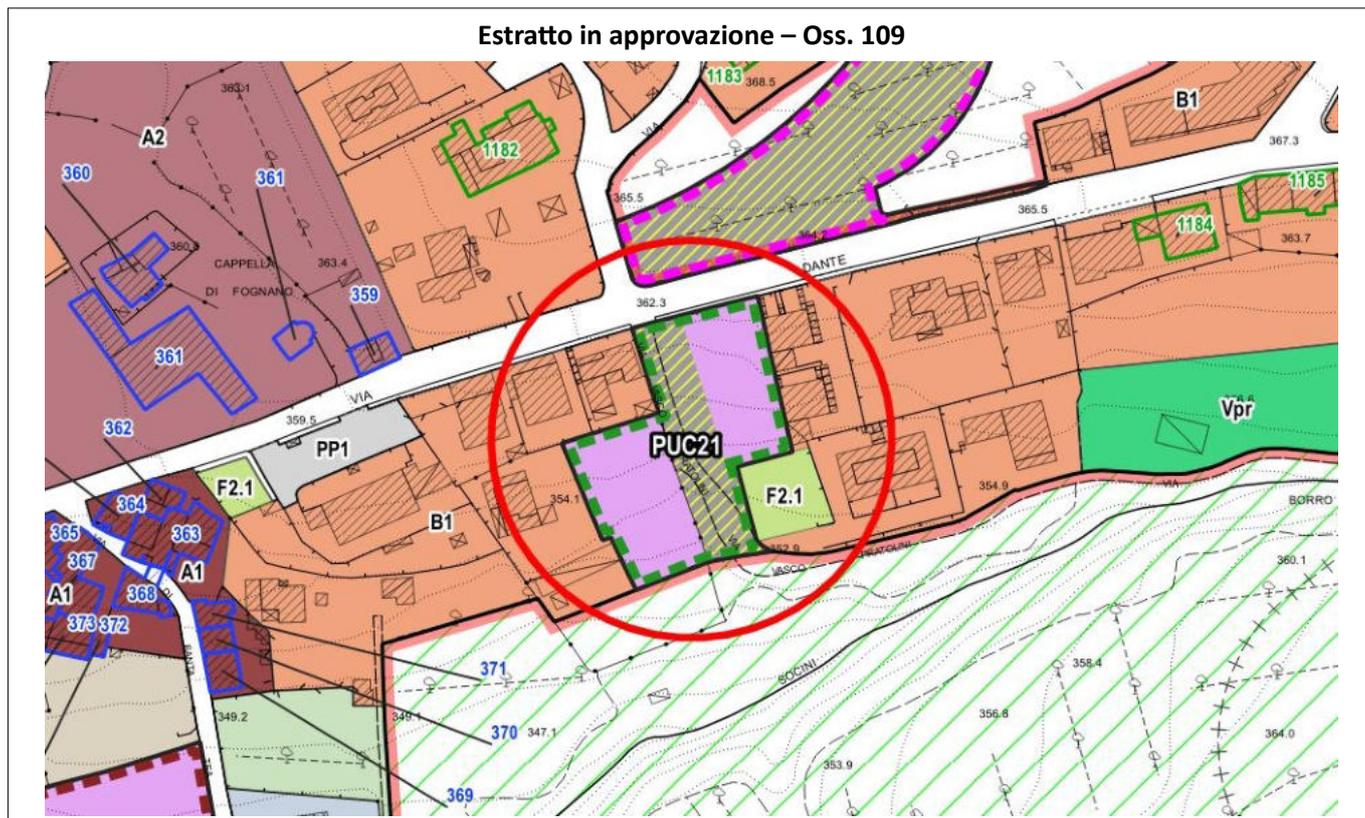
Chiedono pertanto che la scheda norma del PUC 21 preveda una nuova viabilità con larghezza massima di carreggiata di mt 6 e un solo marciapiede di mt 1,5.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile poiché la viabilità di progetto costituisce il primo tratto della strategia di PS di realizzare una circonvallazione del centro urbano del capoluogo, in parte già previsto con l'intervento AT-R17. Vista l'importante funzione strategica, si ritiene opportuno mantenere le attuali dimensioni previste della viabilità, ritenendo comunque l'intervento attuabile nella porzione sud.

Elaborati modificati: -----

Estratto in approvazione – Oss. 109



----- FINE OSSERVAZIONE N.109 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	110	Data presentazione:	29/12/2020	Prot.	32861
	Proponente:	Tatini Eleonora				
	Titolo:	Amm. Unico Soc. FIRENZE CENTRALE MOBILIARE E IMMOBILIARE				
	Ubicazione:	San Clemente				
	Dati catastali:	C.F. Fg 21 part. 121/122/123/124/125/126/127/164/174/181/184/618 C.F. Fg 31 part. 2				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Art. 42.1.2 – PUC 10
------------------------	-------	----------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

Le particelle catastali elencate costituiscono l'intera consistenza della proprietà, ma l'osservazione si riferisce nello specifico alle part 181 e 618 del Fg 21 e alla part. 2 del Fg. 31.

L'osservante evidenzia che risulta perimetrato all'interno del PUC 10 anche l'intera carreggiata della esistente SR 69 e ne richiede la correzione.

Entrando poi nell'analisi specifica della scheda norma del PUC 10 evidenzia quanto segue:

- Il PUC così configurato consente una edificazione in minima parte in quanto prevede la realizzazione di una zona destinata alla viabilità veicolare senza indicarne il suo utilizzo ed un percorso ciclo pedonale con un tracciato che interferisce con l'area del PUC, con l'aggiunta del pesante aggravio economico per la realizzazione della nuova rotatoria sulla SR 69

L'osservante propone pertanto l'una alternativa dell'altra una delle seguenti modifiche al PUC 10:

- 1) che sia eliminata la previsione della nuova rotatoria, confermando il dimensionamento del PUC 10 *oppure*
- 2) assegnare maggiori quantità edificatorie, non derivanti da rigenerazione urbana, ma attribuite direttamente al PUC in modo da compensare i costi di realizzazione della nuova viabilità.

Chiede inoltre:

- 3) in entrambe le proposte di modifica, di eliminare sia dalla Tav. 6 che dal PUC 10 la fascia di mt 10 individuata come zona destinata alla viabilità veicolare lungo la SR 69, lasciando una più limitata fascia per un percorso pedonale protetto
- 4) di modificare il tracciato del percorso ciclo-pedonale previsto dal PO portandolo a valle dell'insediamento, lungo la strada di disimpegno del PUC

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

1-2-3) Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile in quanto si ritiene opportuno mantenere la previsione di

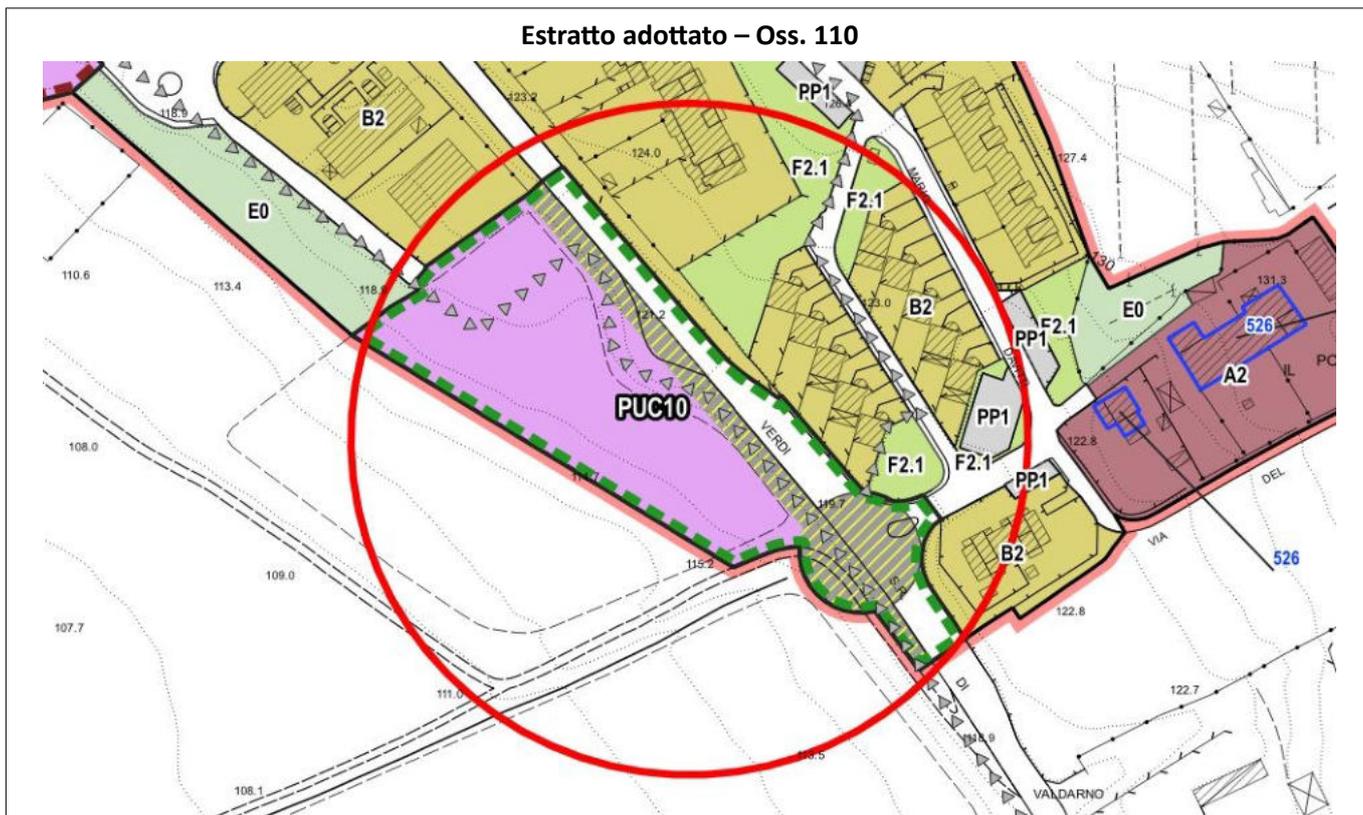
rotatoria poiché strategica ai fini del riammagliamento e razionalizzazione della viabilità locale; allo stesso tempo si elimina l'ampliamento della SR 69 e si prevede un raccordo viario nella parte sud del comparto tra la viabilità esistente e la nuova rotatoria; si propone quindi di aumentare la SE di nuova edificazione di 115 mq a fronte delle modifiche apportate. **Parzialmente accolta**

4) Si ritiene l'osservazione accoglibile, modificando il tracciato del percorso ciclo-pondonale, portandolo lungo la nuova viabilità di raccordo. **Accolta**

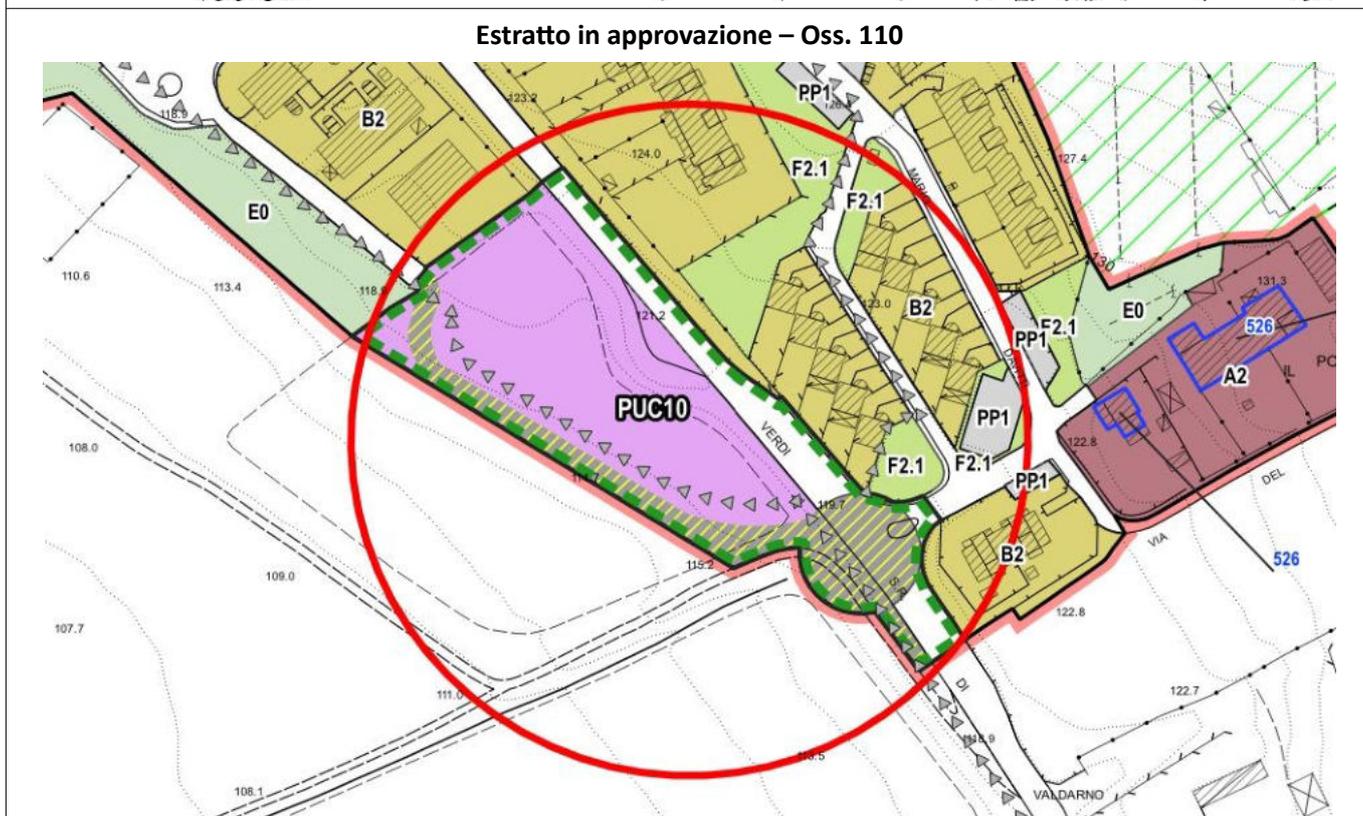
Viste le motivazione di cui ai punti precedenti, si ritiene l'osservazione **parzialmente accolta**.

Elaborati modificati: Tav. 6, All. B – Normativa Urbanistica Specifica, All.D – Dimensionamento e verifica standards

Estratto adottato – Oss. 110



Estratto in approvazione – Oss. 110



----- FINE OSSERVAZIONE N.110 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	111	Data presentazione:	30/12/2020	Prot.	33018
	Proponente:	Romiti Rossana				
	Titolo:	Proprietaria				
	Ubicazione:	Poggio ai Giubbiani				
	Dati catastali:	C.T. Fg 59 part 550/552				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav 11 – zona B
------------------------	-------	-----------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

Il PO identifica l'area osservata come E0.

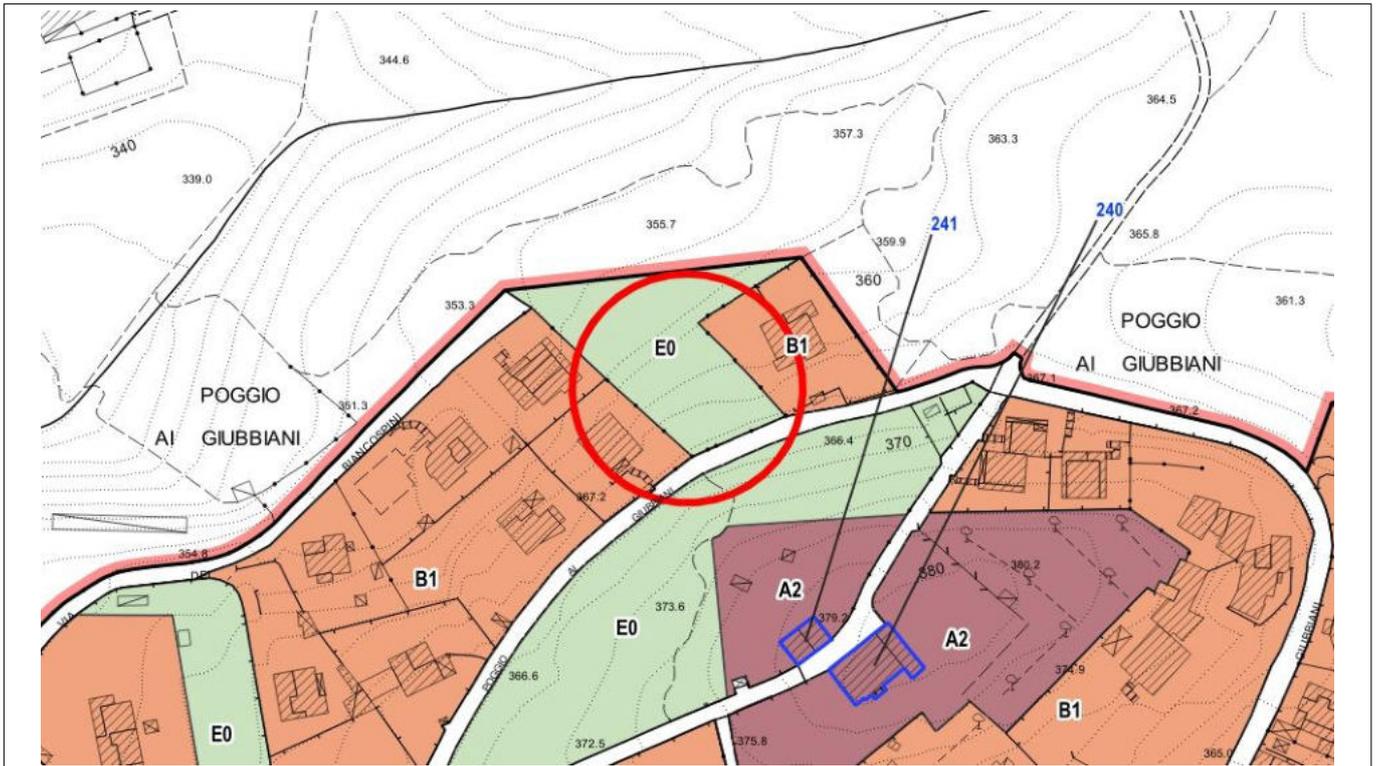
L'osservante chiede che la stessa sia indicata come zona B0

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Parzialmente accolta**

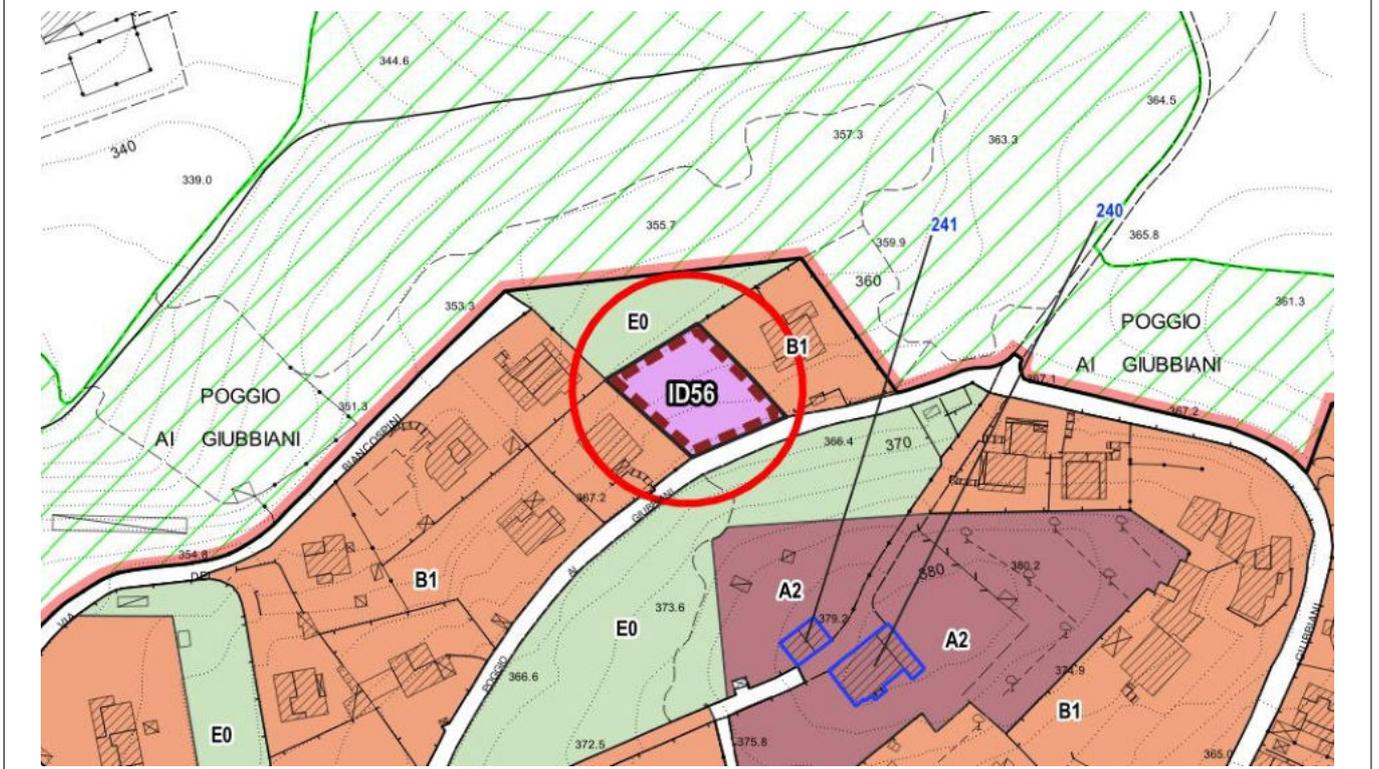
Si ritiene l'osservazione parzialmente accolta, in quanto si condivide l'opportunità di prevedere un intervento di minima entità finalizzato al completamento del tessuto insediativo della località Poggio ai Giubbiani. Pertanto si prevede un nuovo Intervento Diretto (ID) nell'allegato B delle NTA, di SE massima 115 mq, anziché la zona B0 come richiesta dall'osservante.

Elaborati modificati: Tav. 11, All. B – Normativa Urbanistica Specifica, All.D – Dimensionamento e verifica standards

Estratto adottato – Oss. 111



Estratto in approvazione – Oss. 111



----- FINE OSSERVAZIONE N.111 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	112	Data presentazione:	30/12/2020	Prot.	33044
	Proponente:	Arch. Gigliola Macrì				
	Titolo:	Tecnico Incaricato da SIS – Società Incisana Sabbia				
	Ubicazione:	Fraz. Ciliegi – Loc. Fornaci di Incisa				
	Dati catastali:	C.T. Fg 90 part 49/238/688/690 C.F. fg 90 part 38				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Art. 41.3.5 – 38.1
------------------------	-------	--------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area osservata è stata oggetto di variante anticipatrice al PO, approvata definitivamente con Deliberazione C.C. n. 76 del 01/10/2020 e divenuta efficace in data 27/11/2020, mentre il Po è stato adottato in data 22/07/2020.

L'area in oggetto è trattata nel PO in parte come zona D3 (corrispondente alla perimetrazione E9 del RU) e la restante come zona De – Art. 38.1 (corrispondente alla perimetrazione E7 prima della variante anticipatrice con la quale vi è stata estesa la zona E9, ferma restando la parte normativa della zona E9).

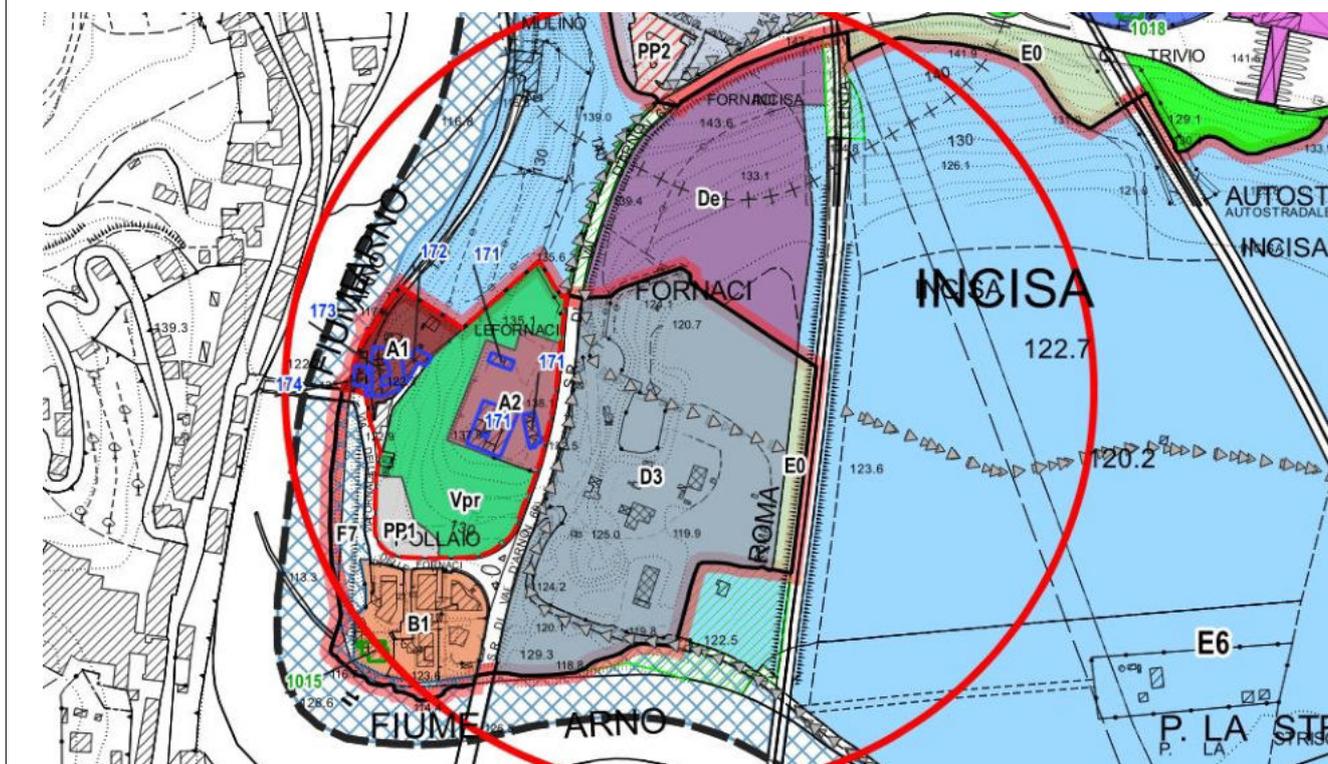
L'osservante chiede pertanto che, vista la natura della variante anticipatrice, approvata ed in essere, relativa alla sola ripermetrazione delle aree e non alle modifiche delle NTA del RU (art. 40 NTA del RU vigente), richieda che tutta l'area venga perimetrata come zona Ae1 con il riferimento normativo all'art. 38.5.1

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Parzialmente accolta**

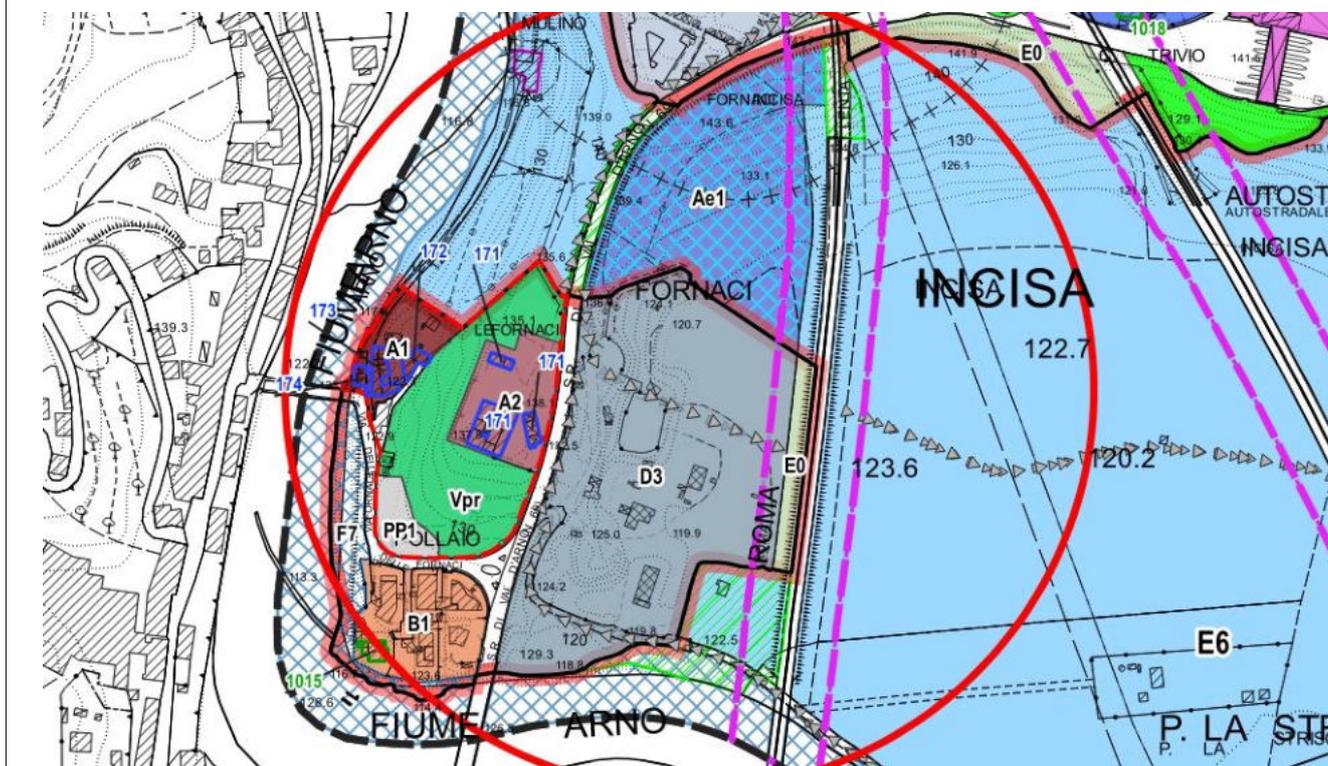
Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile in quanto le aree Ae1 identificano aree esterne al perimetro del Territorio Urbanizzato. Pertanto si ritiene opportuno modificare la destinazione dell'area posta al di fuori del Territorio Urbanizzato da De a Ae1. Mentre si ritiene opportuno inserire uno specifico comma all'art. 41.3.5 per le zone D3, che consenta in queste zone gli interventi previsti dalle zone Ae1 di cui all'art. 38.5.1, mantenendo pertanto invariata la destinazione della porzione di area posta all'interno del Territorio Urbanizzato.

Elaborati modificati: Tav. 1 sud – Norme Tecniche di Attuazione

Estratto adottato – Oss. 112



Estratto in approvazione – Oss. 112



----- FINE OSSERVAZIONE N.112 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	113	Data presentazione:	30/12/2020	Prot.	33050
	Proponente:	Ing. Pasquale Frongillo				
	Titolo:	Tecnico incaricato Immobiliare I CILIEGI				
	Ubicazione:	Via di cetina				
	Dati catastali:	C.T. Fg 91 part 180 C.F. Fg 91 part 178 sub 500				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	ID-24
------------------------	-------	-------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area osservata è classificata nel RU vigente come zona B1. L'attuale proposta di PO individua l'area nella Scheda ID 24 con una St pari a mq 2527, ma la proprietà esclusiva dell'osservante è di mq 1850.

Con i parametri della Scheda ID-24 si potrebbe procedere alla realizzazione di una SE pari a mq 252,50 nettamente inferiori all'ex B1 (circa il 60% in meno).

L'osservante chiede pertanto:

- 1) che all'area di proprietà della Immobiliare I Ciliegi venga assegnata una SE pari almeno a mq 460
- 2) che oltre alla tipologia mono e bifamiliare, sia consentita anche la trifamiliare
- 3) altezza massima del fronte ml 7.

A fronte di quanto richiesto, la società si impegna:

- 1) ad ampliare la strada esistente di Poggio Alberti dagli attuali mt 2,70 a 5,00
- 2) alla realizzazione di un nuovo marciapiede lungo via Poggio Alberti
- 3) alla realizzazione di nuovi parcheggi pubblici, in numero almeno pari alle U.I. da realizzare

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Richiesta **ARCHIVIAZIONE** con PEC 31792 del 24.11.2021

Elaborati modificati: -----

----- FINE OSSERVAZIONE N.113 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	114	Data presentazione:	30/12/2020	Prot.	33072
	Proponente:	Becagli Alessandro				
	Titolo:	Leg. Rapp. Azienda Agricola Pitiana				
	Ubicazione:	Il Vignale				
	Dati catastali:	C.T. Fg 17 part 15 e 74 e varie				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)	X	Osservazione n. 27 prot. 33070 del 30.12.2020			

PIANO OPERATIVO	Zona:	Art. 38.3
------------------------	-------	-----------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area ove è ubicato il vecchio fabbricato del Vignale ricade in zona agricola E1 e lo stesso fabbricato, pur essendo presente al 1954 non risulta schedato mentre la restante parte della proprietà viene classificata come F8.4.

L'osservante chiede:

- 1) l'inserimento della scheda del fabbricato Il Vignale in elenco C
- 2) l'estensione della perimetrazione dell'area F8.4 fino al ricomprendere al proprio interno anche il fabbricato del Vignale
- 3) la classificazione di tutti i fabbricati ricompresi nell'area F8.4 , rispettivamente in elenco C e D secondo quanto riportato nell'osservazione
- 4) la modifica dell'art. 38.3.4 secondo quanto riportato nell'osservazione

MOTIVAZIONE OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

In merito ai punti 2 e 4 dell'osservazione, essendo l'area in oggetto posta al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato così come individuato negli elaborati di piano, la previsione di attrezzature di interesse territoriale è oggetto di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

- 1) Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile, in quanto valutate le caratteristiche dei fabbricati a seguito delle integrazioni fornite dall'osservante, si ritiene opportuno classificare il fabbricato denominato Il Vignale nell'Elenco B – Edifici di Valore E.Va., anziché nell'elenco C (E.E.V.). **Parzialmente accolta**
- 2) Vista la strategia complessiva di recupero del patrimonio edilizio esistenti ai fini dello sviluppo turistico-ricettivo e di servizi territoriali dell'area, si ritiene l'osservazione accoglibile. Si procede pertanto alla modifica del perimetro dell'area, previo parere favorevole della Conferenza di Copianificazione. **Accolta - [Del. CC n.13/2021]**
- 3) Si ritiene l'osservazione accoglibile, in quanto valutate le caratteristiche dei fabbricati a seguito delle integrazioni fornite dall'osservante, si condivide la classificazione dei restanti edifici presenti nell'area come Edifici di Scarso Valore (E.S.V.) - Elenco D. **Accolta**

4) L'osservazione risulta accoglibile condividendo la strategia di riqualificazione dell'intera area del Vignale potenziandone i servizi territoriali e dotandola di una opportuna destinazione turistico-ricettiva a campeggio coerente con la località turistica di Saltino e il contesto ambientale nella quale è inserita. Vista anche l'Osservazione della Regione Toscana al P.O. n. 142, si ritiene opportuno prevedere apposita Scheda Norma nell'allegato B che disciplini l'intero intervento, previo parere favorevole della Conferenza di Copianificazione.

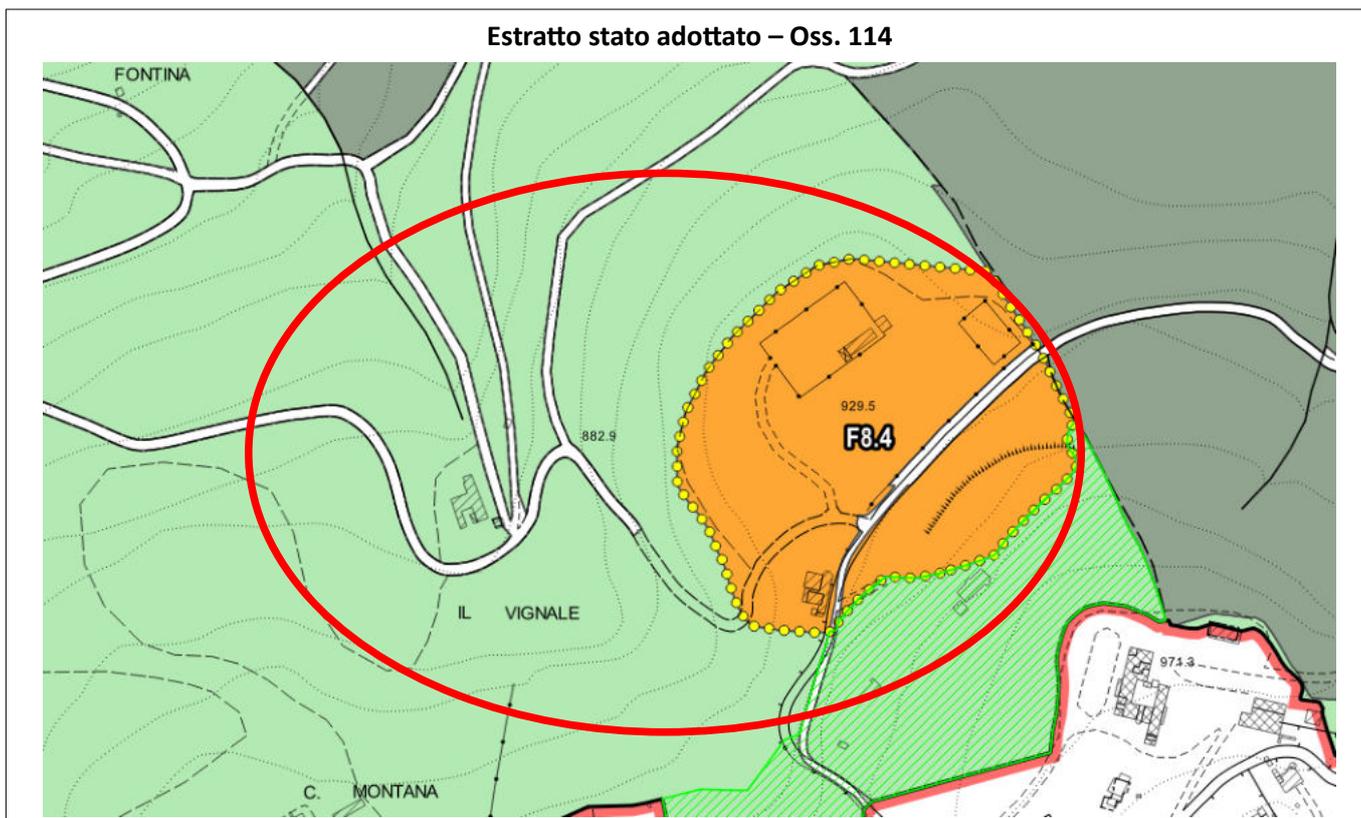
Accolta - [Del. CC n.13/2021]

A seguito dello svolgimento della Conferenza di Copianificazione con verbale del 18/05/2021, i punti **2** e **4** dell'osservazione risultano parzialmente accoglibili in quanto non sono stati ritenuti conformi gli interventi di nuova occupazione di suolo, ma soltanto il recupero delle volumetrie e loro ampliamento a destinazione turistico-ricettiva.

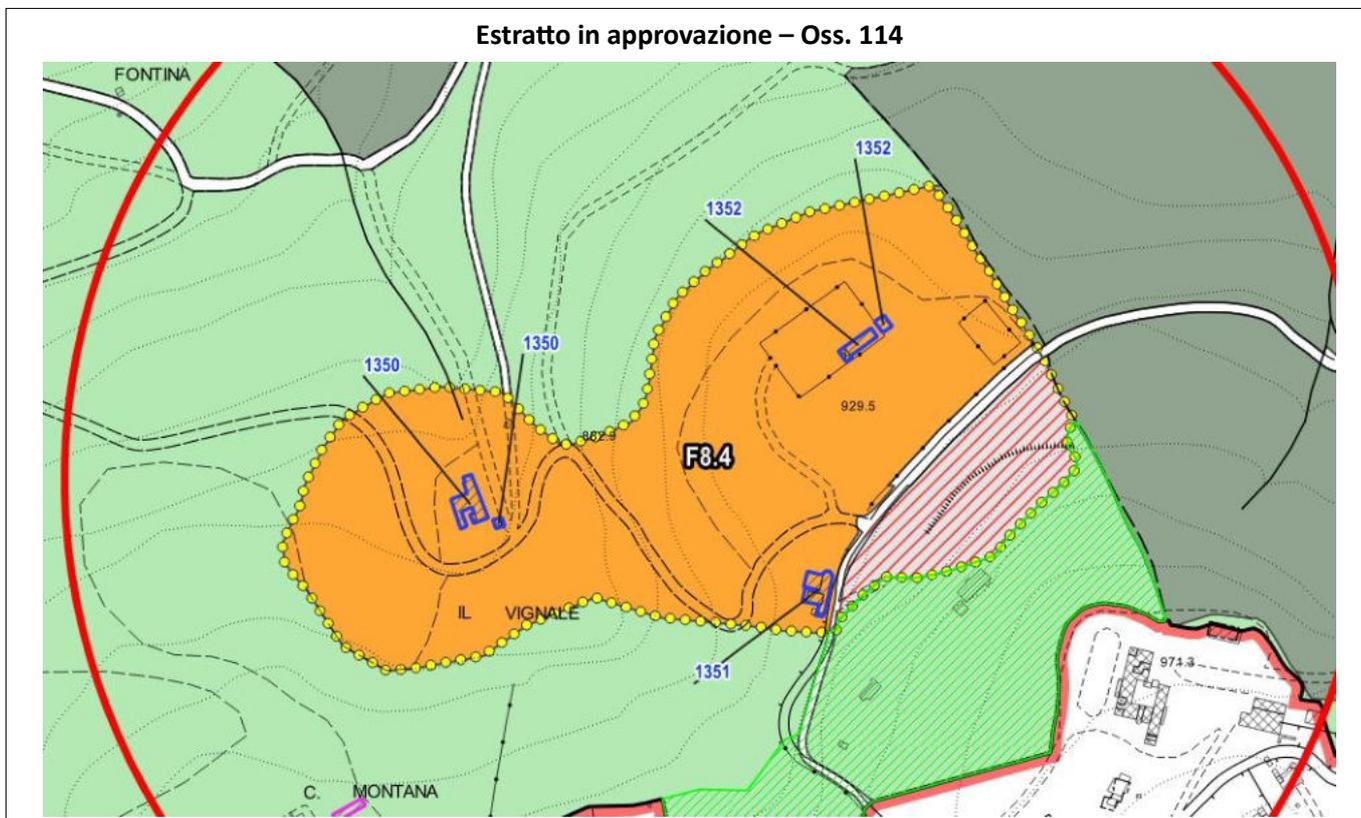
Viste le motivazione di cui ai punti precedenti, si ritiene l'osservazione **parzialmente accolta**.

Elaborati modificati: Modifica della **Tavola 1 Nord** del P.O. e **l'allegato B – nuova scheda F8.4, All. A2 –** Regesto dei fabbricati censiti

Estratto stato adottato – Oss. 114



Estratto in approvazione – Oss. 114



----- FINE OSSERVAZIONE N.114 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	115	Data presentazione:	30/12/2020	Prot.	33073
	Proponente:	Becagli Alessandro				
	Titolo:	Leg. Rapp. Azienda Agricola Pitiana				
	Ubicazione:	Strada vicinale delle Vignacce				
	Dati catastali:	C.F. Fg 15 part 60/61/62/63/64/65				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 1 nord Art. 28.4 – Art. 38.2 – Art. 38.2.3
------------------------	-------	--

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area osservata si riferisce al complesso di Villa Pitiana.

L'edificio principale Villa Pitiana risulta correttamente inserito in Elenco A di rilevante valore.

Su detti edifici è consentita implementazione di superficie.

L'osservante chiede che l'implementazione della superficie possa essere ammessa anche considerando le volumetrie esistenti, prive di rilevanza, che costituiscono manufatti minori e quindi nello specifico che sia consentita:

- 1) la riorganizzazione del resede con lo scopo di localizzare un adeguato centro benessere attualmente mancante nella struttura e localizzare idonee aree a parcheggio;
- 2) consentire la ristrutturazione urbanistica con trasferimento e/o accorpamento dei manufatti minori di servizio;
- 3) la modifica all'art. 38.2.3 del comma riferito all'attrezzatura turistico-ricettiva in Loc. Donnini "Villa Pitiana" - T3 secondo quanto riportato dell'osservazione;
- 4) di classificare i fabbricati minori in elenco D secondo quanto riportato nell'osservazione.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

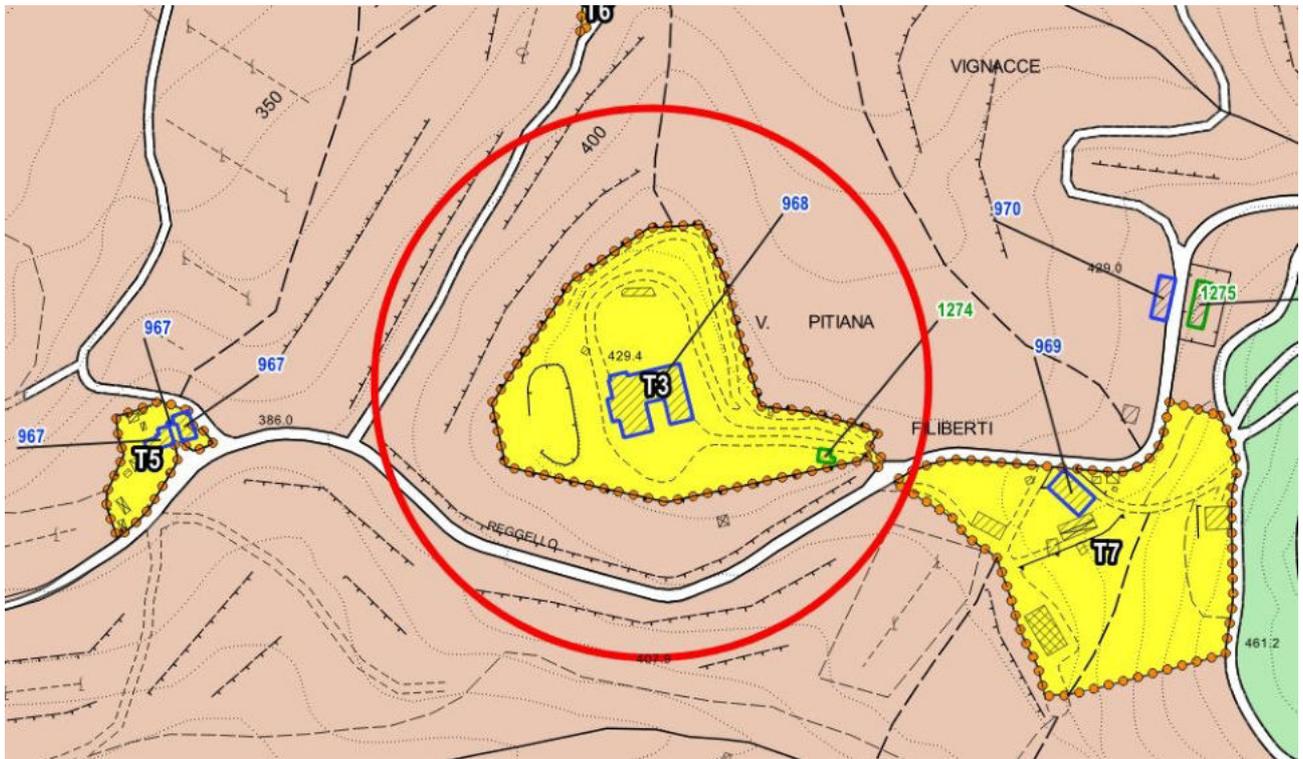
- 1) Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto gli interventi richiesti sono già ammessi ai sensi dell'art. 38.2.3 e pertanto risulterebbero una ripetizione della disciplina. **Non accolta**
- 2) Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto gli interventi richiesti sono già ammessi ai sensi dell'art. 38.2.3 e pertanto risulterebbero una ripetizione della disciplina. **Non accolta**
- 3) Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile, in quanto le precisazioni richieste sono già previste dalla disciplina vigente e pertanto risulterebbero una ripetizione della disciplina. **Non accolta**
- 4) Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile, in quanto il fabbricato minore posto a sud-est è già attualmente classificato con n.1274 - Edificio di scarso valore (E.S.V.), e non si ritiene opportuno assoggettarlo a rigenerazione urbana in quanto trattasi di fabbricato che mantiene una relazione storica con il fabbricato principale. Mentre si ritiene opportuno classificare l'altro edificio minore posto a nord come Edifici di scarso

valore (E.S.V.) in quanto non presentano particolari elementi di valore da tutelare con possibilità di essere soggetto a rigenerazione urbana. **Parzialmente accolta**

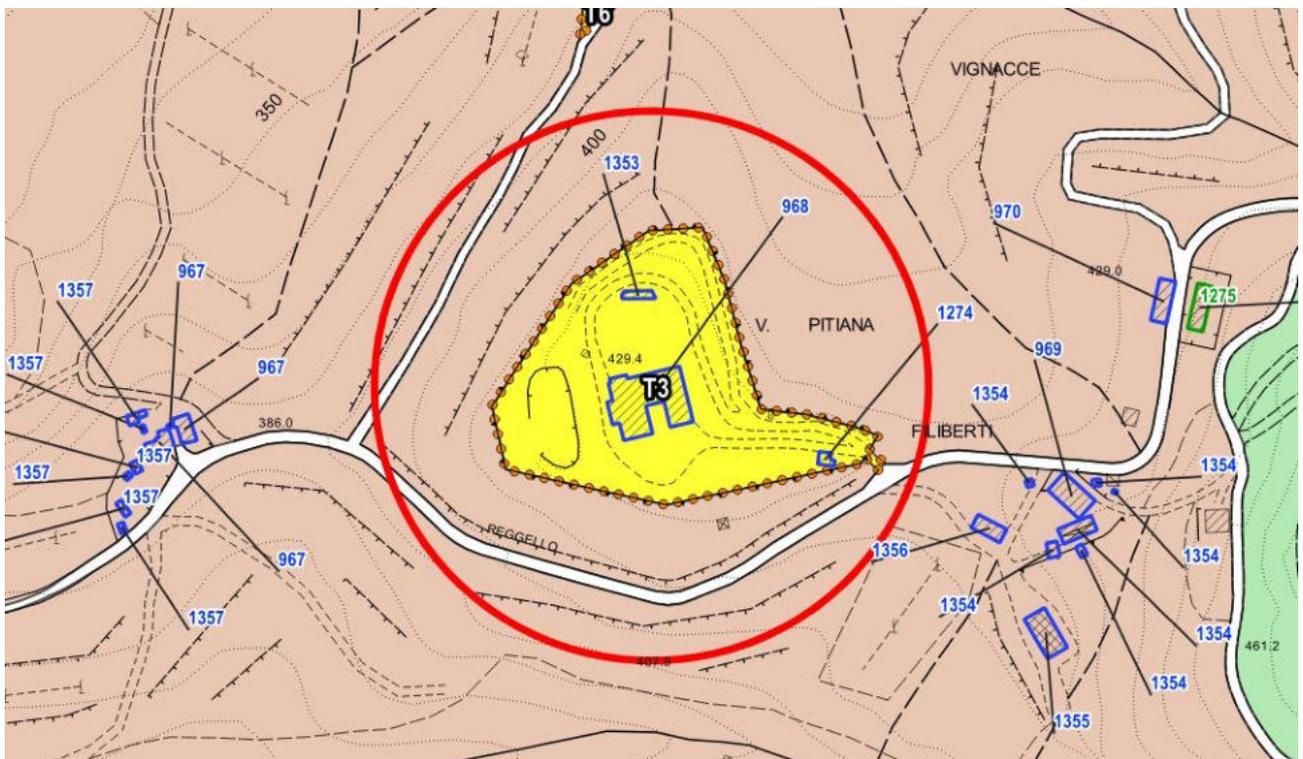
Viste le motivazione di cui ai punti precedenti, si ritiene l'osservazione **parzialmente accolta**.

Elaborati modificati: Tav.1 Nord, All. **A2** – Regesto dei fabbricati censiti

Estratto adottato – Oss. 115



Estratto in approvazione – Oss. 115



----- FINE OSSERVAZIONE N.115 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	116	Data presentazione:	30/12/2020	Prot.	33074
	Proponente:	Becagli Alessandro				
	Titolo:	Leg. Rapp. Azienda Agricola Pitiana				
	Ubicazione:	Strada provinciale per Tosi n. 86				
	Dati catastali:	Fg 15 part 99/100/101/102/248/249/250				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 1 nord – art. 31 – art. 35 – Art. 38.2.3
------------------------	-------	---

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

Il complesso edilizio osservato denominato "Filiberti" è costituito da una ex casa colonica, oltre alla presenza di diversi annessi agricoli di varia consistenza e la ex "stazione Filiberti" sulla ferrovia a cremagliera Sant'Ellero-Saltino, inoltre è presente un annesso denominato ex ovile, realizzato dopo il 1954 che il PO non classifica.

Il PO classifica nella scheda 969 la ex colonica in Elenco B (E.V.A) e l'intera area, nella Tav. 1 nord viene classificata come "Attrezzatura turistico ricettiva in Loc. Donnini – Filiberti T7" con riferimento alla norma di cui all'art. 38.2 delle NTA.

L'osservante chiede:

- 1) che venga eliminata l'area "T7 - Attrezzatura turistico ricettiva in Loc. Donnini – Filiberti" e la riclassificazione in E4- sottosistema agricola produttiva collinare
- 2) la classificazione degli immobili secondo la seguente proposta:
 - a) fabbricato ex colonica in Elenco C
 - b) tutti i fabbricati minori in Elenco D (annessi agricoli minori)
 - c) ex stazione Filiberti in Elenco B
 - d) fabbricato ex ovile in elenco D e che sia assoggettato a DECOLLO di cui all'art. 42.2.1

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

1) Si ritiene l'osservazione accoglibile in quanto l'area ha perso la sua funzione turistico-ricettiva e pertanto risulta coerente la riclassificazione dell'intera zona come *sottosistema agricolo produttivo collinare – E4*, applicando sugli edifici la disciplina generale prevista dal PO, coerentemente con la classificazione e il valore attribuito agli stessi. **Accolta**

2) Si ritiene l'osservazione accoglibile, in quanto:

- a) si ritiene opportuno declassare l'edificio ex colonica da E.Va. a E.E.V. (elenco C) in quanto, a seguito delle integrazioni fornite dall'osservante, non si riscontrano le caratteristiche riferibili all'elenco B;
- b) si ritiene opportuno classificare gli edifici minori (annessi agricoli minori) nell'Elenco D – Edifici di scarso

valore E.S.V. e soggetti a rigenerazione urbana, in quanto non possiedono caratteristiche tipologiche o elementi di valore da tutelare;

c) si ritiene opportuno classificare l'ex stazione Filiberti in Elenco B – Edifici di valore E.Va, in quanto fabbricato di valore storico testimoniale del capolinea della stazione ferroviaria;

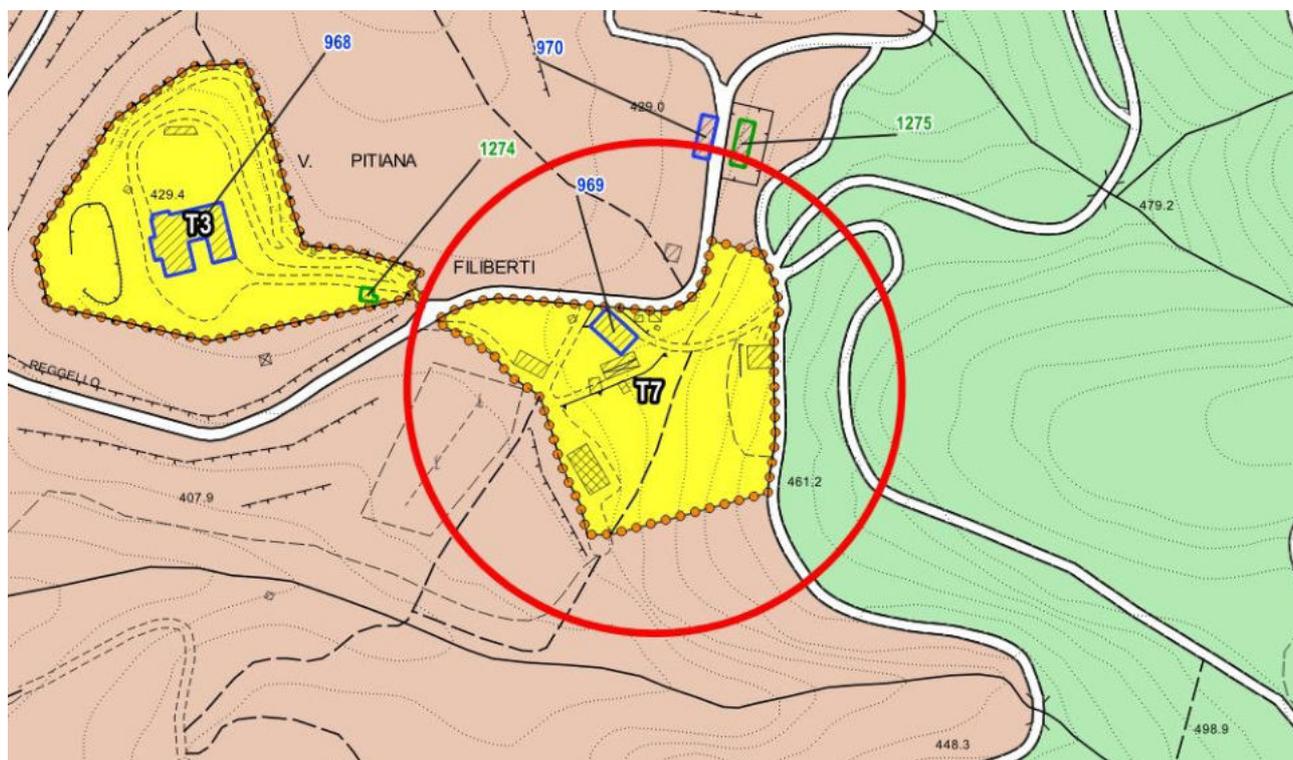
d) si ritiene opportuno classificare il fabbricato ex ovile in elenco D – Edificio di scarso valore E.S.V. e soggetto a rigenerazione urbana, in quanto non possiede caratteristiche tipologiche o elementi di valore da tutelare.

Accolta

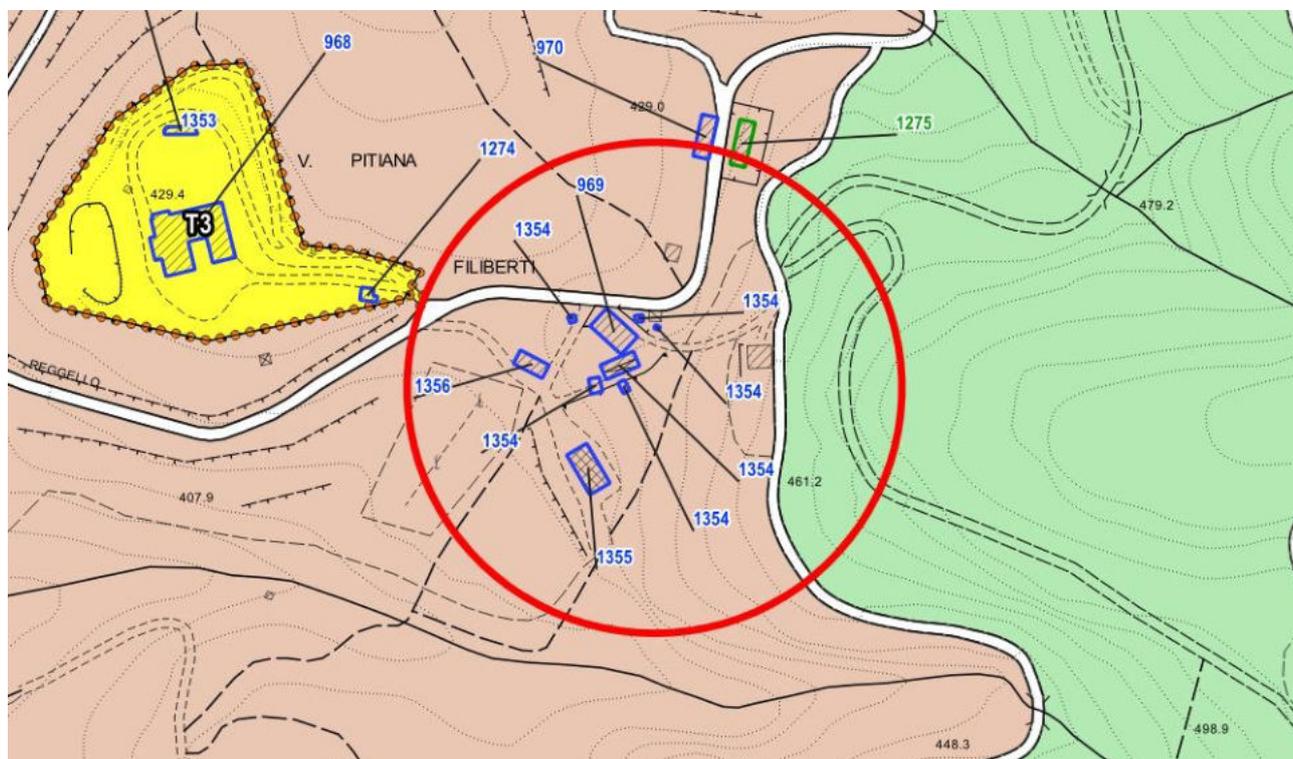
Viste le motivazione di cui ai punti precedenti, si ritiene l'osservazione **accolta**.

Elaborati modificati: Tav.1 Nord, All. **A2** – Regesto dei fabbricati censiti

Estratto adottato – Oss. 116



Estratto in approvazione – Oss. 116



----- FINE OSSERVAZIONE N.116 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	117	Data presentazione:	30/12/2020	Prot.	33076
	Proponente:	Becagli Alessandro				
	Titolo:	Leg. Rapp. Azienda Agricola Pitiana				
	Ubicazione:	Stada provinciale per Tosi n. 86				
	Dati catastali:	C.F. Fg 15 part 68				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 1 nord – Art. 31 – Art. 35 – Art. 38.2.3
------------------------	-------	---

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

Il complesso edilizio osservato si compone di due fabbricati ex coloniche denominati Podere Torricella e Opodere Fornace, oltre ad annessi agricoli di varia consistenza.

Il PO classifica nella scheda 967 l'intero complesso in elenco B e l'intera area, nella Tav. 1 nord viene classificata come "Attrezzatura turistico ricettiva in Loc. Donnini – Podere Torricella T5" con riferimento alla norma di cui all'art. 38.2 delle NTA.

L'osservante chiede:

- 1) che venga eliminata l'area "T5 - Attrezzatura turistico ricettiva in Loc. Donnini – Podere Torricella" e la riclassificazione in E4- sottosistema agricolo produttiva collinare con destinazione "residenziale"
- 2) la classificazione degli immobili secondo la seguente proposta:
 - a) fabbricato casa colonica Podere Torricella in Elenco B
 - b) fabbricato casa colonica Podere Fornace in Elenco C
 - c) tutti i fabbricati minori in Elenco D (annessi agricoli minori)

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

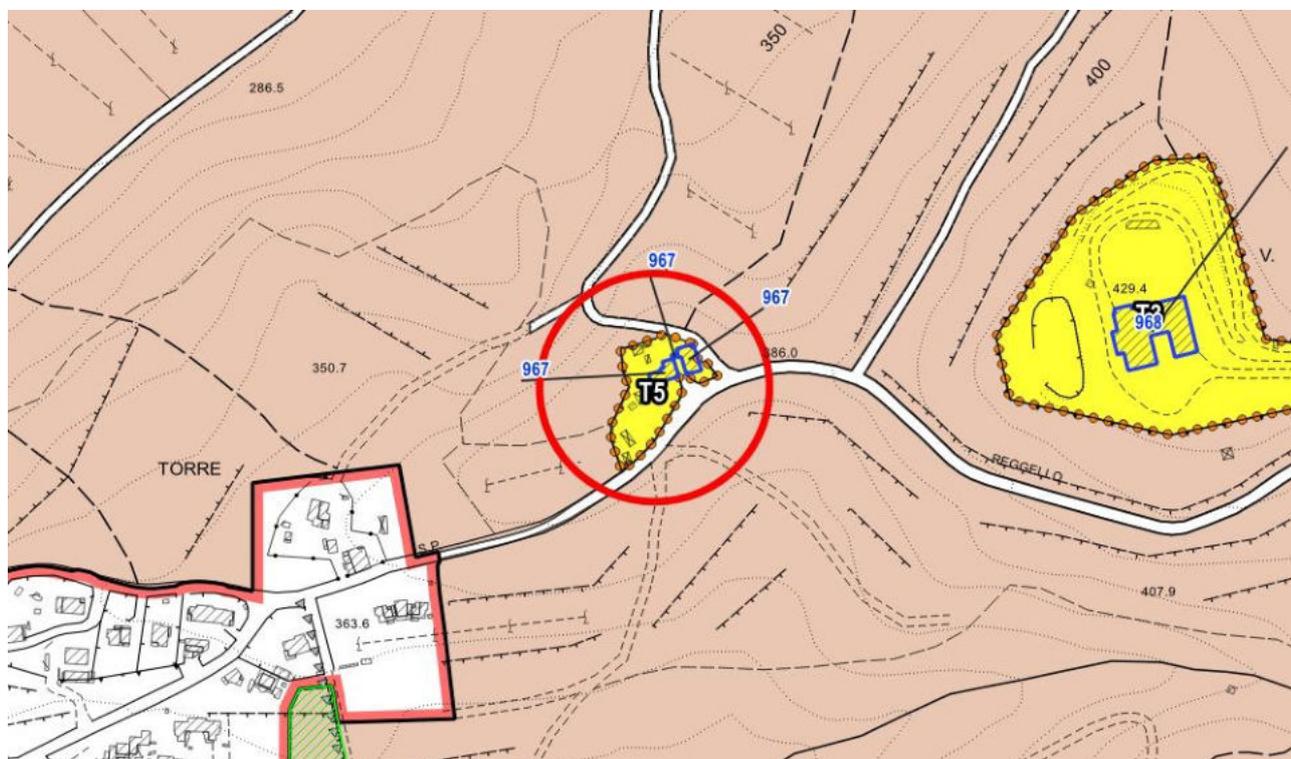
1) Si ritiene l'osservazione accoglibile in quanto l'area ha perso la sua funzione turistico-ricettiva e pertanto risulta coerente la riclassificazione dell'intera zona come *sottosistema agricolo produttivo collinare* – E4, applicando sugli edifici la disciplina generale prevista dal PO, coerentemente con la classificazione e il valore attribuito agli stessi. **Accolta**

2) Si ritiene l'osservazione accoglibile, in quanto si condivide di declassare il fabbricato Podere Fornace da elenco B a elenco C, in quanto valutate le sue caratteristiche attuali, non si riscontrano caratteristiche equiparabili al Podere Torricella, opportunamente classificato nell'Elenco B. Si ritiene inoltre accoglibile classificare i restanti fabbricati minori presenti nell'area nell'Elenco D – Edifici di scarso valore (E.S.V.) e soggetti a rigenerazione urbana in quanto non possiede caratteristiche tipologiche o elementi di valore da tutelare. **Accolta**

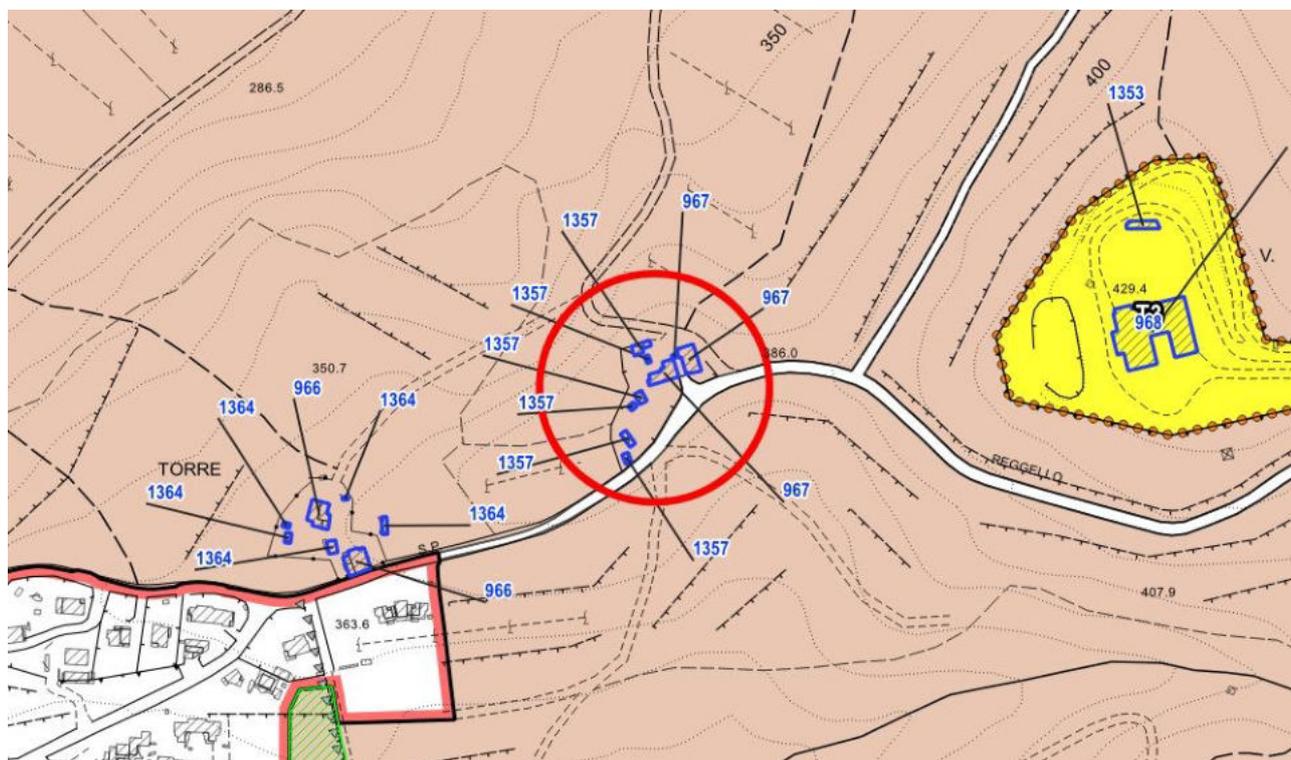
Viste le motivazione di cui ai punti precedenti, si ritiene l'osservazione **accolta**.

Elaborati modificati: Tav.1 Nord, All. A2 – Regesto dei fabbricati censiti

Estratto adottato – Oss. 117



Estratto in approvazione – Oss. 117



----- FINE OSSERVAZIONE N.117 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	118	Data presentazione:	31/12/2020	Prot.	33129
	Proponente:	Becagli Alessandro				
	Titolo:	Leg. Rapp. Azienda Agricola Pitiana				
	Ubicazione:	Vari fabbricati				
	Dati catastali:					
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	
------------------------	-------	--

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'osservazione si riferisce alla classificazione di fabbricati e relativi annessi, di proprietà dell'Azienda Agricola con proposta di variazione della classificazione rispetto a quanto riportato dal PO.

Nello specifico i fabbricati osservati sono i seguenti:

- 1) PIANDONICA (fg 16 part. 18) – complesso edilizio rurale isolato, costituito da una casa colonica e relativo annesso agricolo, presenti al 1954 ma non censiti dal PO, l'osservante propone pertanto la classificazione della casa colonica in Elenco C e l'annesso agricolo in Elenco D
- 2) POGGIO A SECOLO (fg 6 part 25 e 26) complesso edilizio costituito da casa colonica ed annessi agricoli, presenti al 1954 ma non censiti dal PO, l'osservante propone pertanto la classificazione della casa colonica in Elenco C e gli annessi agricoli in Elenco D
- 3) SEGALARI (fg 15 part 20) fabbricato di vecchio impianto che il Po classifica in elenco B, l'osservante concorda con quanto proposto
- 4) CHIASSAIA (fg 15 part 189) complesso edilizio costituito da casa colonica e annessi agricoli, presenti al 1954 ma non censiti dal PO, l'osservante propone pertanto la classificazione della casa colonica in Elenco C e gli annessi agricoli in Elenco D
- 5) MAGAZZINO MACCHINE AGRICOLE (fg 15 part 246) edifici posti lungo la strada Donnini-Saltino realizzato in tempi recenti che il PO classifica in elenco B. l'osservante chiede la classificazione in Elenco C per il fabbricato principale ed in Elenco D per l'annesso agricolo
- 6) EX FALEGNAMERIA – SEGHERIA (fg 15 part 54) edificio relativamente recente, inserito in un contesto di notevole pregio ambientale e paesaggistico che il Po inserisce in Elenco D; l'osservante chiede che sia inserito in Elenco C
- 7) POGGIO A PAGIANO (fg 6 part 17 e 54) complesso edilizio costituito da casa colonica con annesso agricolo, presenti al 1954 ma non censiti dal PO, l'osservante propone pertanto la classificazione della casa colonica in Elenco C e l'annesso agricolo in Elenco D
- 8) IL MONTE (fg 14 part 638) complesso edilizio costituito da casa colonica e fienile inserito all'interno del T.U. di Donnini che il PO inserisce in Elenco B; l'osservante propone la classificazione della casa colonica in Elenco C e

l'annesso agricolo in Elenco D

9) MIGLIORINO (FG 26 PART 39) complesso edilizio costituito da casa colonica ed annesso agricolo, presente al 1954 ma non censito dal PO; l'osservante propone pertanto la classificazione della casa colonica in Elenco C e l'annesso agricolo in Elenco D

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

1) Si ritiene l'osservazione accoglibile, in quanto valutate le caratteristiche dei fabbricati a seguito delle integrazioni fornite dall'osservante, si condivide di classificare il fabbricato principale nell'Elenco C – Edifici con Elementi di Valore E.E.V., e l'edificio minore (annesso agricolo) in Elenco D – Edifici di Scarso Valore E.S.V. e soggetto a rigenerazione urbana. **Accolta**

2) Si ritiene l'osservazione accoglibile, in quanto valutate le caratteristiche dei fabbricati a seguito delle integrazioni fornite dall'osservante, si condivide di classificare il fabbricato principale nell'Elenco C – Edifici con Elementi di Valore E.E.V., e l'edificio minore (annesso agricolo) in Elenco D – Edifici di Scarso Valore E.S.V. e soggetto a rigenerazione urbana. **Accolta**

3) Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile, in quanto la stessa non è formulata correttamente. Il P.O. attualmente non ha classificato i fabbricati segnalati e identificati al F. 15, p.20 del catasto e pertanto si ritiene opportuno, valutate le integrazioni fornite dall'osservante, di classificare gli stessi nell'Elenco B – Edifici di Valore E.Va.. Si precisa che la scheda censimento n. 194 è riferita ai fabbricati di cui al F.97, P.44. **Parzialmente accolta**

4) Si ritiene l'osservazione accoglibile, in quanto valutate le caratteristiche dei fabbricati a seguito delle integrazioni fornite dall'osservante, si condivide di classificare il fabbricato principale nell'Elenco C – Edifici con Elementi di Valore E.E.V., e l'edificio minore in Elenco D – Edifici di Scarso Valore E.S.V.. **Accolta**

5) Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile in quanto rivalutate le caratteristiche del fabbricato principale si ritiene opportuno declassificarlo da E.Va. a E.V.V.. Mentre non si ritiene accoglibile classificare l'annesso in quanto non esiste più o è ridotto a rudere. **Parzialmente accolta**

6) Si ritiene l'osservazione non accoglibile, in quanto viste le caratteristiche del fabbricato, si ritiene opportuno mantenere l'attuale classificazione attribuito dal P.O. come E.S.V.. **Non accolta**

7) Si ritiene l'osservazione accoglibile, in quanto valutate le caratteristiche dei fabbricati a seguito delle integrazioni fornite dall'osservante, si condivide di classificare il fabbricato principale nell'Elenco C – Edifici con Elementi di Valore E.E.V., e l'edificio minore (annesso agricolo) in Elenco D – Edifici di Scarso Valore E.S.V. e soggetto a rigenerazione urbana. **Accolta**

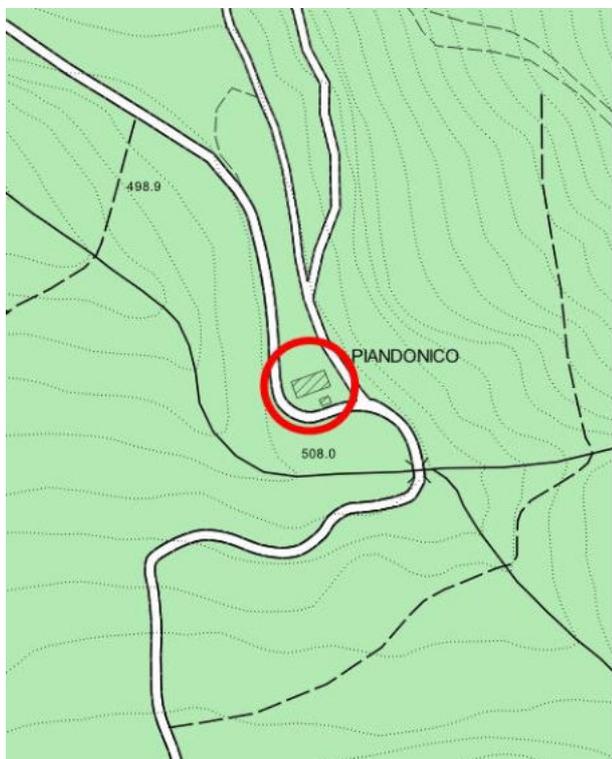
8) Si ritiene l'osservazione accoglibile, in quanto viste le caratteristiche dei fabbricati, si ritiene opportuno declassificare il fabbricato principale dall'elenco B all'elenco C, e l'annesso all'elenco D con possibilità di rigenerazione urbana, in quanto quest'ultimo, a differenza del fabbricato principale, non rappresenta un elemento patrimoniale da tutelare. **Accolta**

9) Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile, in quanto si ritiene opportuno classificare i fabbricati ma, valutate le caratteristiche degli stessi a seguito delle integrazioni fornite dall'osservante, si ritiene più opportuno classificare il fabbricato principale nell'Elenco B – Edifici di Valore E.Va., e l'edificio minore in Elenco C – Edifici con Elementi di Valore E.E.V. in quanto entrambi mantengono elementi meritevoli di tutela. **Parzialmente accolta**

Viste le motivazioni di cui ai punti precedenti, si ritiene l'osservazione **parzialmente accolta**.

Elaborati modificati: Tav.1 Nord, All. A2 – Regesto dei fabbricati censiti

Estratto adottato – Oss. 118 (1)



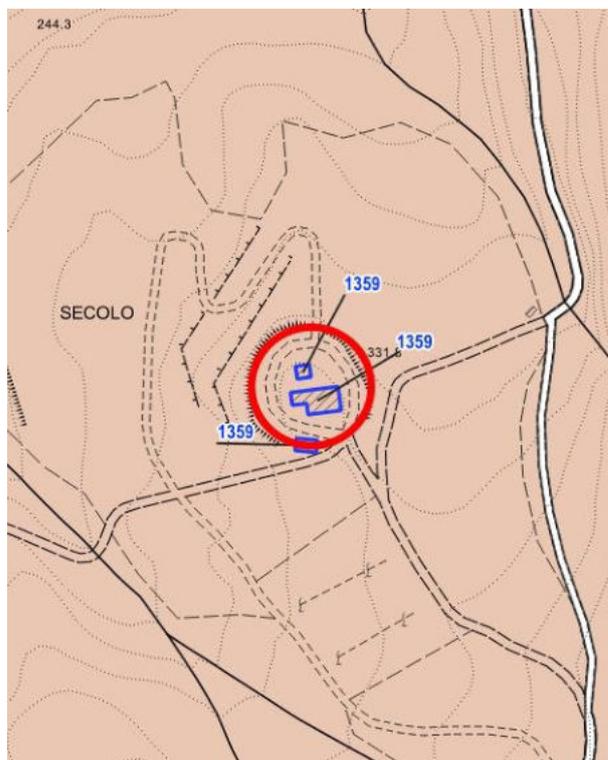
Estratto in approvazione – Oss. 118 (1)



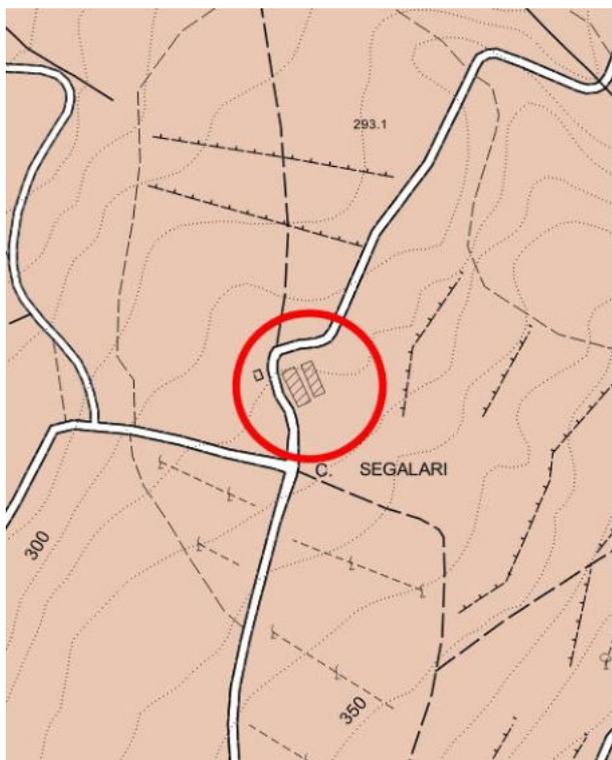
Estratto adottato – Oss. 118 (2)



Estratto in approvazione – Oss. 118 (2)



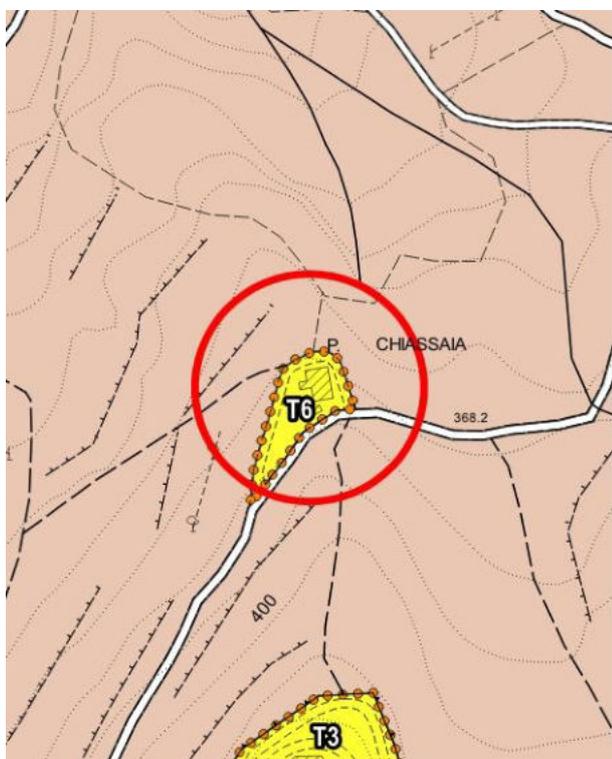
Estratto adottato – Oss. 118 (3)



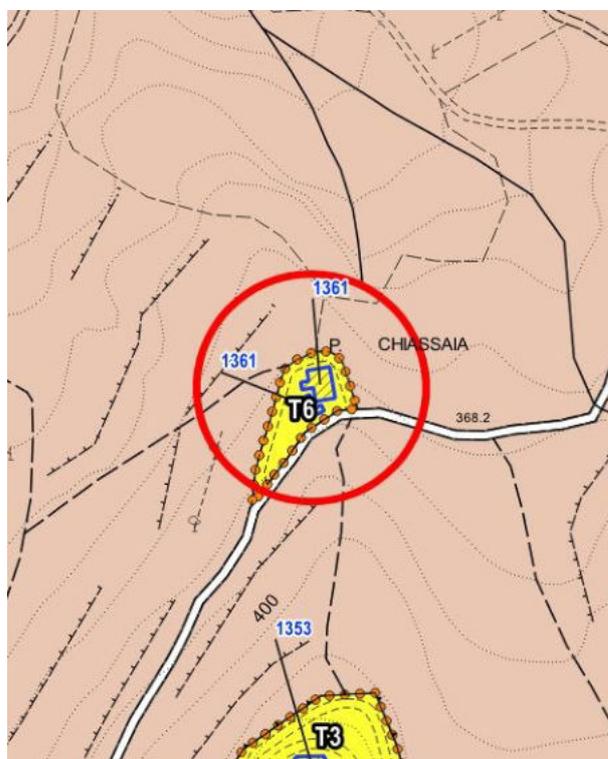
Estratto in approvazione – Oss. 118 (3)



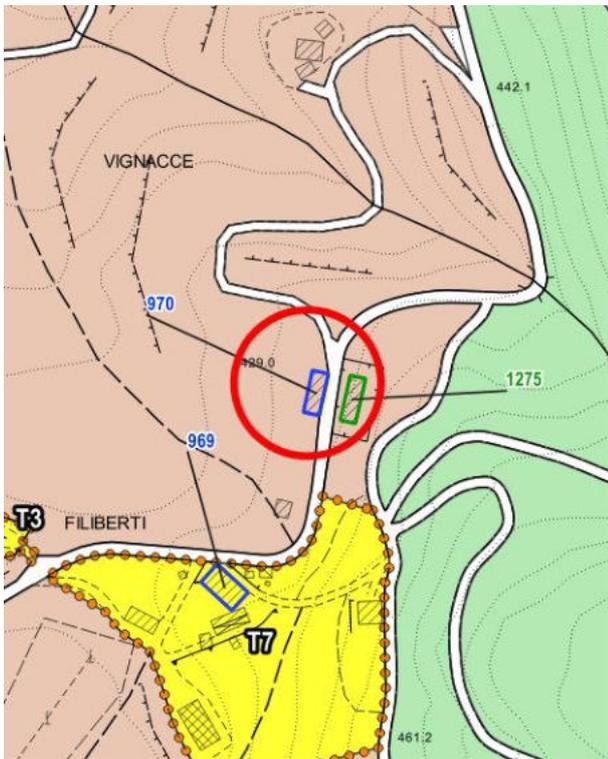
Estratto adottato – Oss. 118 (4)



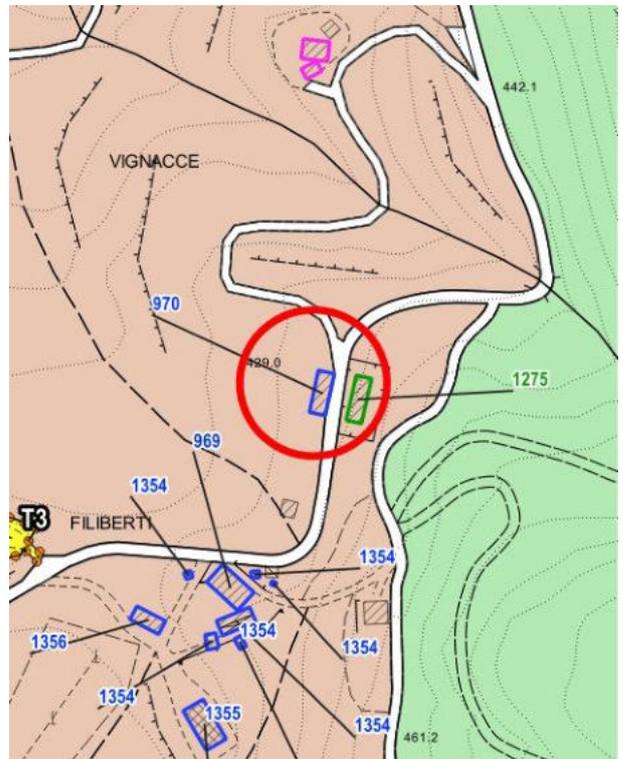
Estratto in approvazione – Oss. 118 (4)



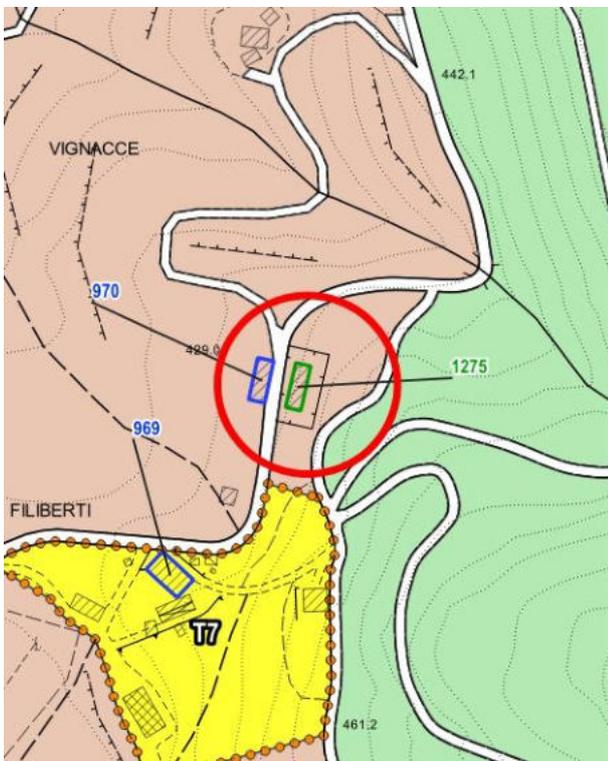
Estratto adottato – Oss. 118 (5)



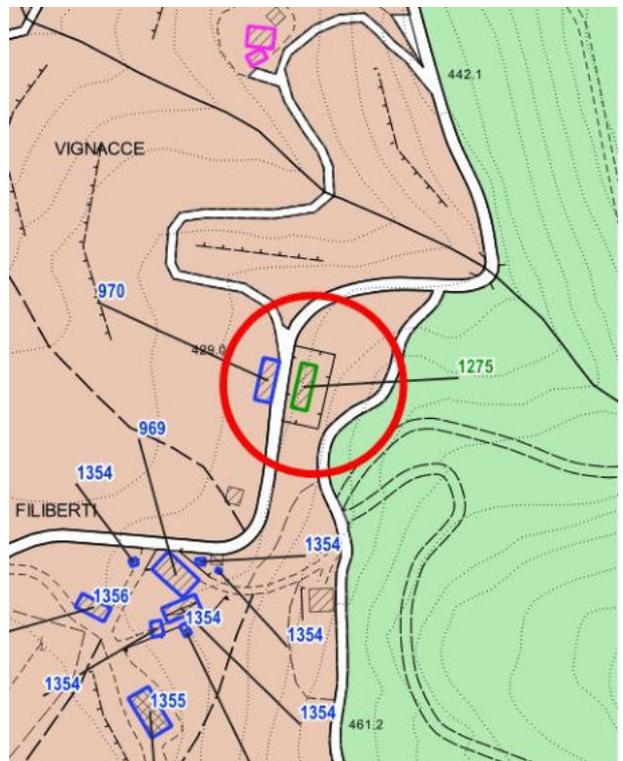
Estratto in approvazione – Oss. 118 (5)



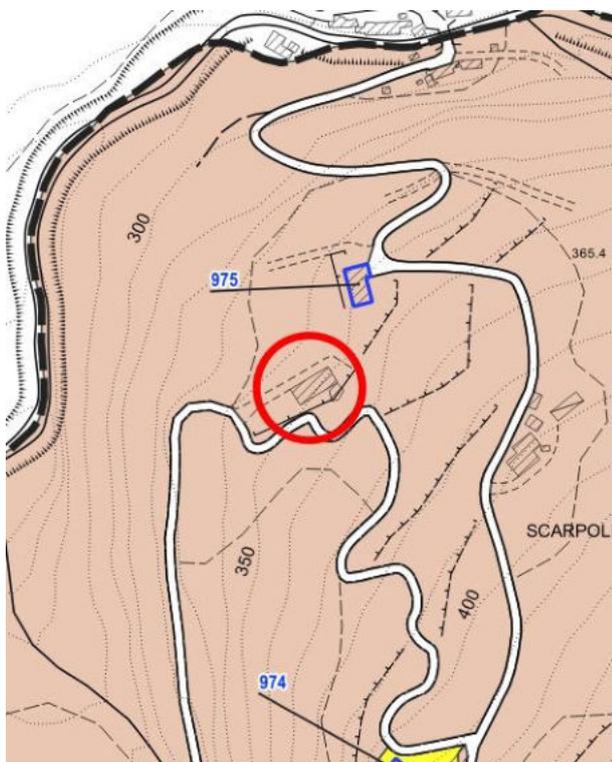
Estratto adottato – Oss. 118 (6)



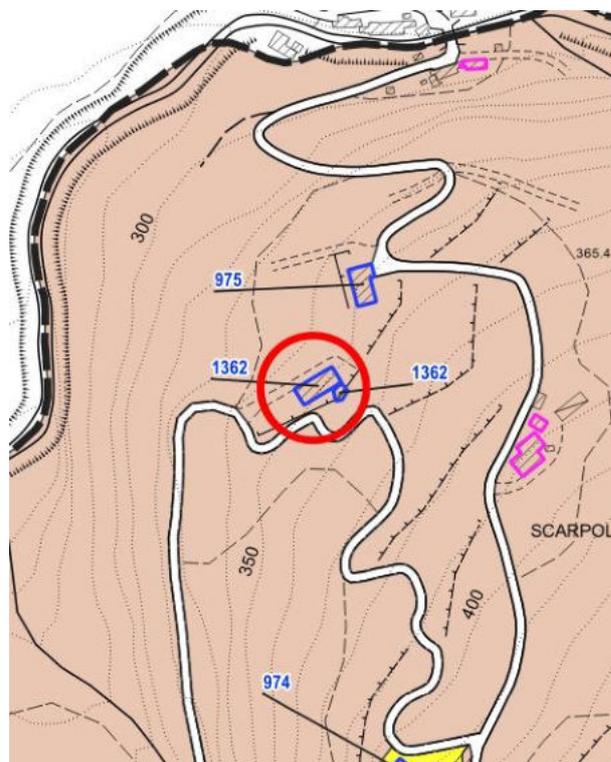
Estratto in approvazione – Oss. 118 (6)



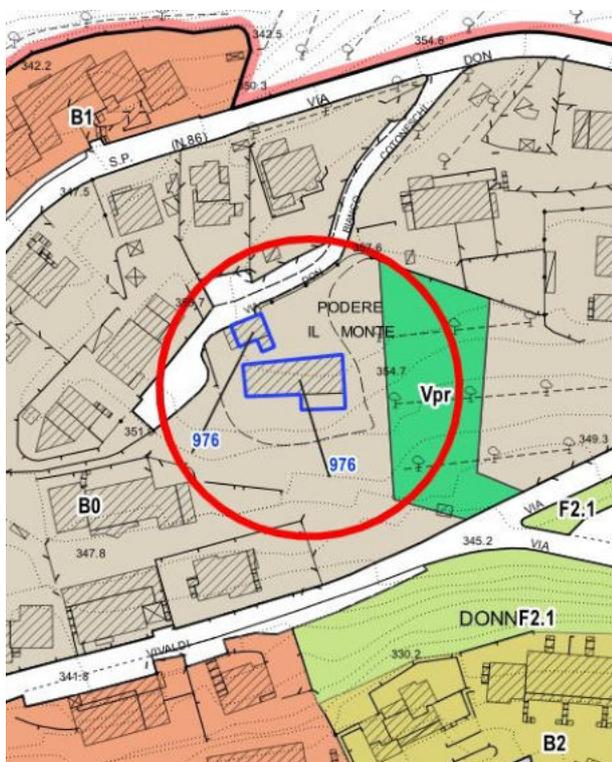
Estratto adottato – Oss. 118 (7)



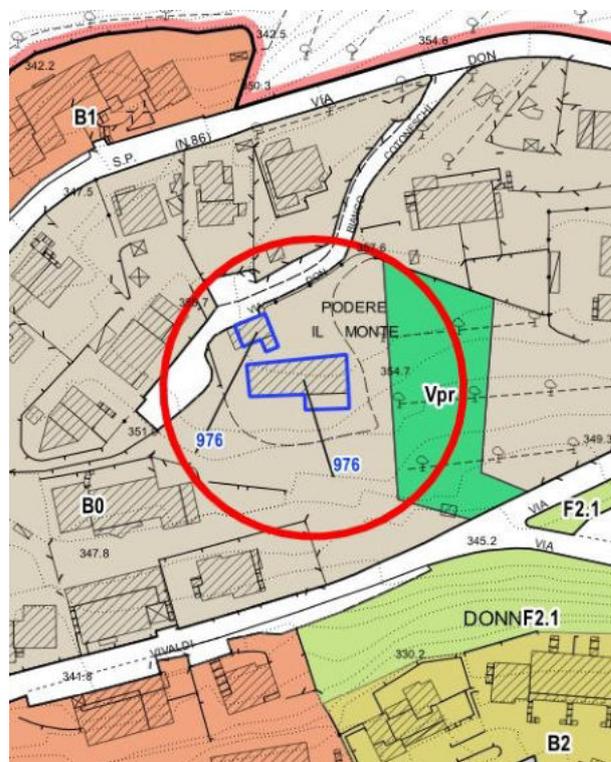
Estratto in approvazione – Oss. 118 (7)

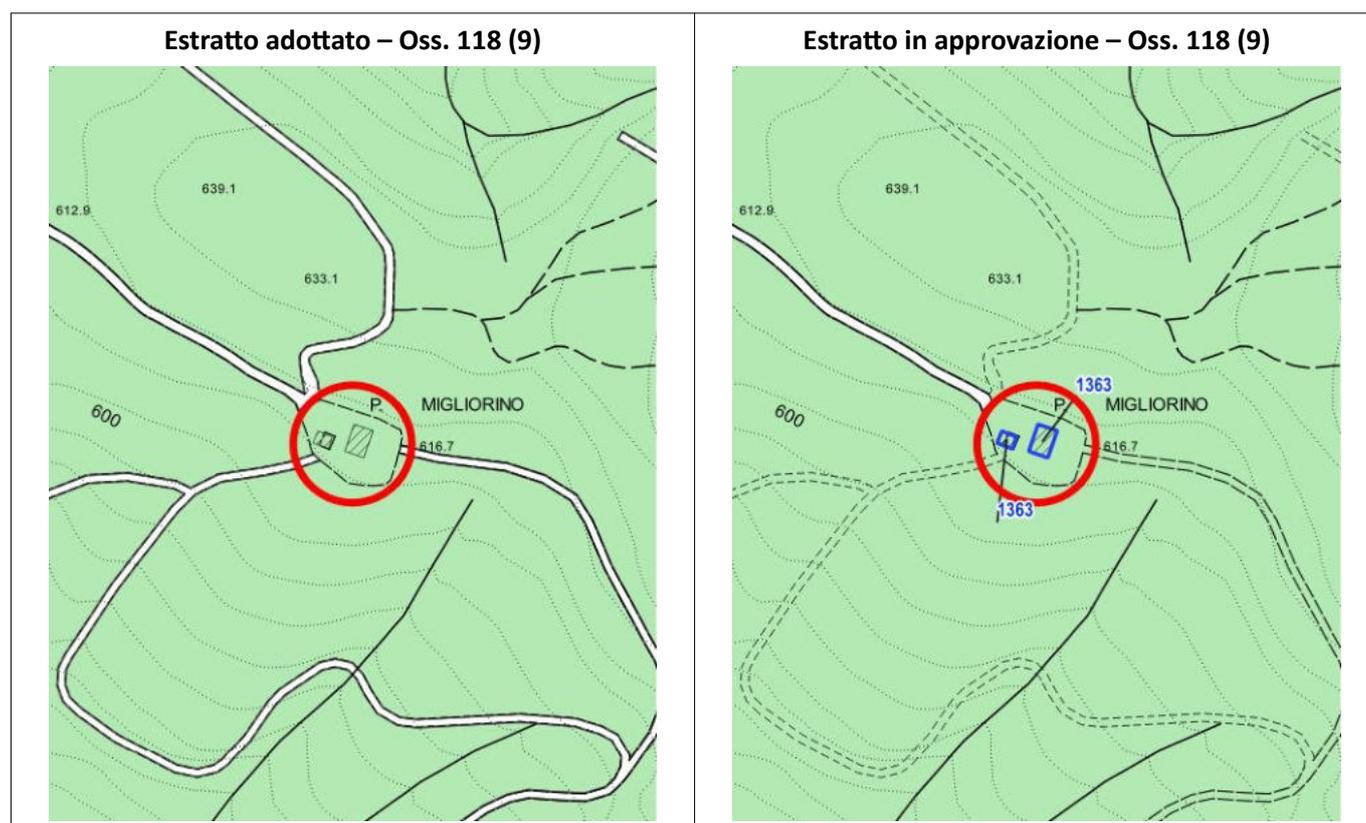


Estratto adottato – Oss. 118 (8)



Estratto in approvazione – Oss. 118 (8)





----- FINE OSSERVAZIONE N.118 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	119	Data presentazione:	31/12/2020	Prot.	33130
	Proponente:	Becagli Alessandro				
	Titolo:	Leg. Rapp. Azienda Agricola Pitiana				
	Ubicazione:	Donnini – Stada provinciale 86 per Tosi, 2				
	Dati catastali:	C.F. Fg 15 part 88				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 4 Donnini – Art 31 - Art 35 – Art 38.2.3 – Art 42.1.4
------------------------	-------	--

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

Gli immobili osservati fanno parte di un complesso rurale denominato Poggio Torre costituito da una ex casa colonica denominata Poggio-Torre e vari annessi agricoli.

Il PO classifica l'edificio ex colonico in Elenco B ma non classifica gli annessi agricoli, inoltre nella Tav 4 l'area è stata inserita in RQ:Aree di riqualificazione urbanistica (art. 42.1), nello specifico Rq-R3 (art. 42.1.4).

L'osservante chiede:

- 1) l'esclusione dal perimetro del T.U. (area RQ-R3) e quindi la classificazione in zona E4 (per questo è necessaria OSSERVAZIONE AL PS)
- 2) la conferma in elenco B) dell'edificio ex colonica Poggio Torre
- 3) l'inserimento in Elenco D degli annessi agricoli

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

1) Si ritiene l'osservazione accoglibile, in quanto la schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente fornisce già una sufficiente tutela per gli interventi ammessi sugli edifici. Pertanto si ritiene opportuno eliminare la scheda norma RQ-R3 e escludere l'area dal Territorio Urbanizzato, riclassificandola come zona E4, così da perseguire una tutela dei fabbricati sulla base del valore degli stessi dato dal censimento del P.E.E.. **Accolta**

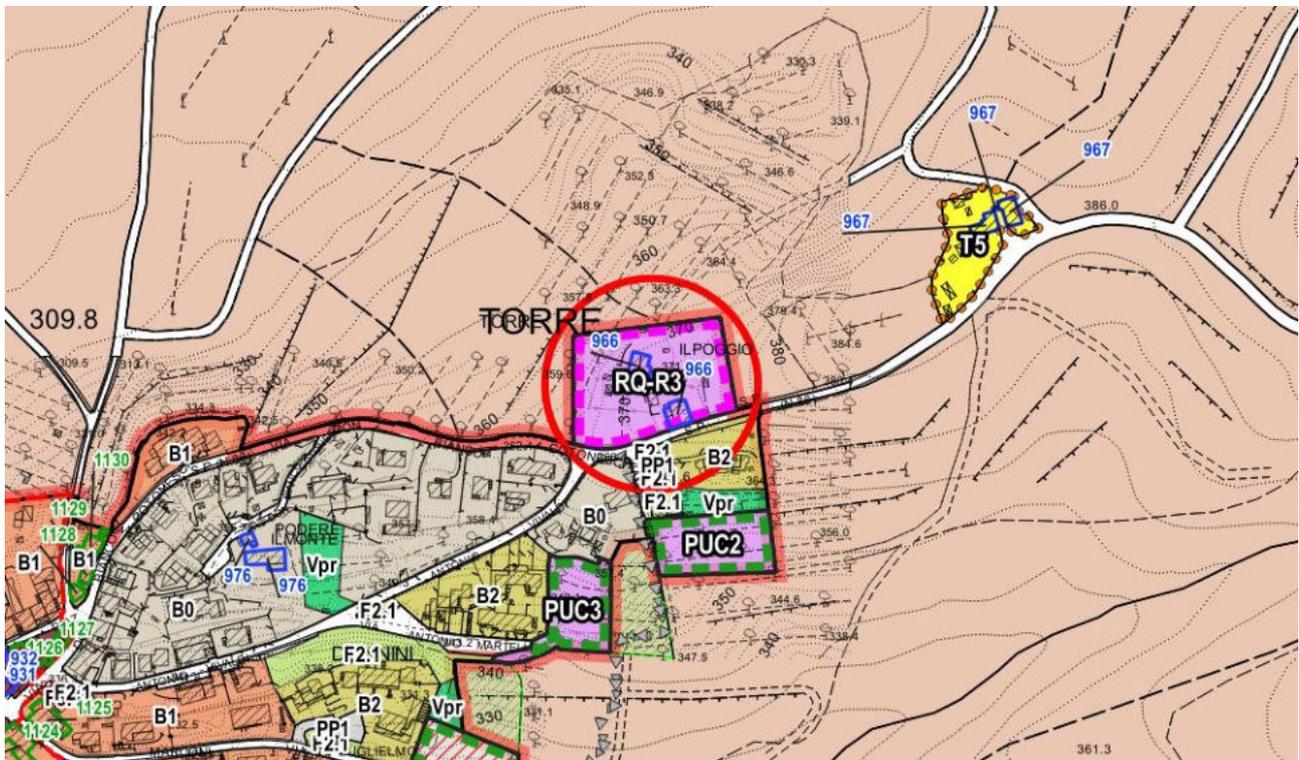
2) Si prende atto dell'osservazione e si mantiene la classificazione ad E.Va. dell'edificio ex colonica Poggio Torre. **Accolta**

3) Si ritiene l'osservazione accoglibile, in quanto si ritiene opportuno declassificare l'annesso rurale dall'attuale Elenco B a Elenco D con possibilità di rigenerazione urbana, in quanto diversamente dal fabbricato principale, non presenta un elemento patrimoniale da tutelare. Inoltre si ritiene opportuno classificare i restanti fabbricati minori presenti nell'area nell'Elenco D – Edifici di scarso valore (E.S.V.) con possibilità di rigenerazione urbana. **Accolta**

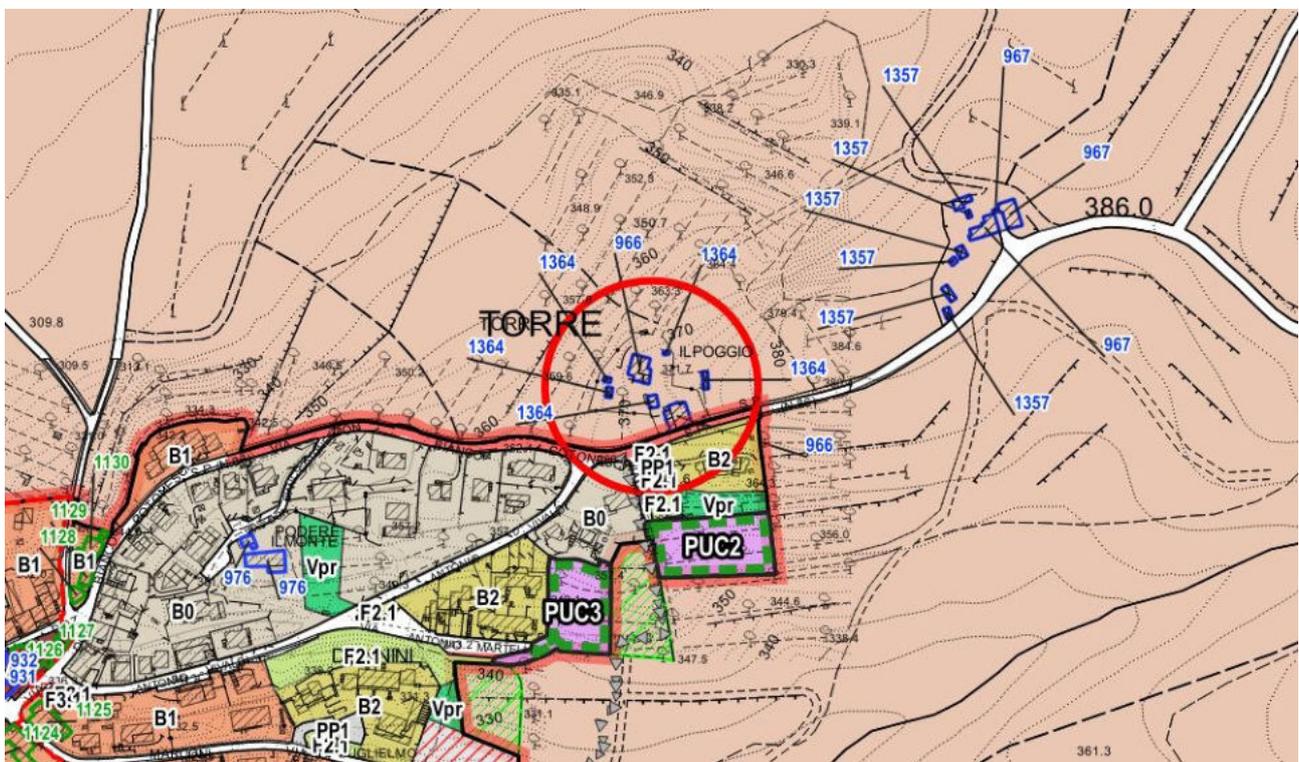
Viste le motivazioni di cui ai punti precedenti, si ritiene l'osservazione **accolta**.

Elaborati modificati: Tav.1 Nord, Tav. 4, All. A2 – Regesto dei fabbricati censiti, All. B – Normativa Urbanistica Specifica, All.D – Dimensionamento e verifica standards

Estratto adottato – Oss. 119



Estratto in approvazione – Oss. 119



----- FINE OSSERVAZIONE N.119 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	120	Data presentazione:	31/12/2020	Prot.	33131
	Proponente:	Becagli Alessandro				
	Titolo:	Leg. Rapp. Azienda Agricola Pitiana				
	Ubicazione:	Donnini – Strada provinciale 86 per Tosi, 2				
	Dati catastali:	C.F. Fg 14 part 650/894/162 porzione / 662 porzione				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav 4 PUC 2 – Art 42.1.2
------------------------	-------	--------------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area osservata è classificata nel Po come PUC 2 e la specifica scheda norma riporta una h massima fuori terra pari a mt. 6,50 e l'intervento è subordinato alla realizzazione di opere pubblico o di interesse pubblico da cedere al Comune ed in particolare il parcheggio pubblico mq 800 minimi.

L'osservante evidenzia come la collocazione del parcheggio pubblico di nuova realizzazione sia difficilmente raggiungibile con un percorso carrabile, difficoltà dovuta ad una notevole differenza di quota.

L'osservante chiede pertanto:

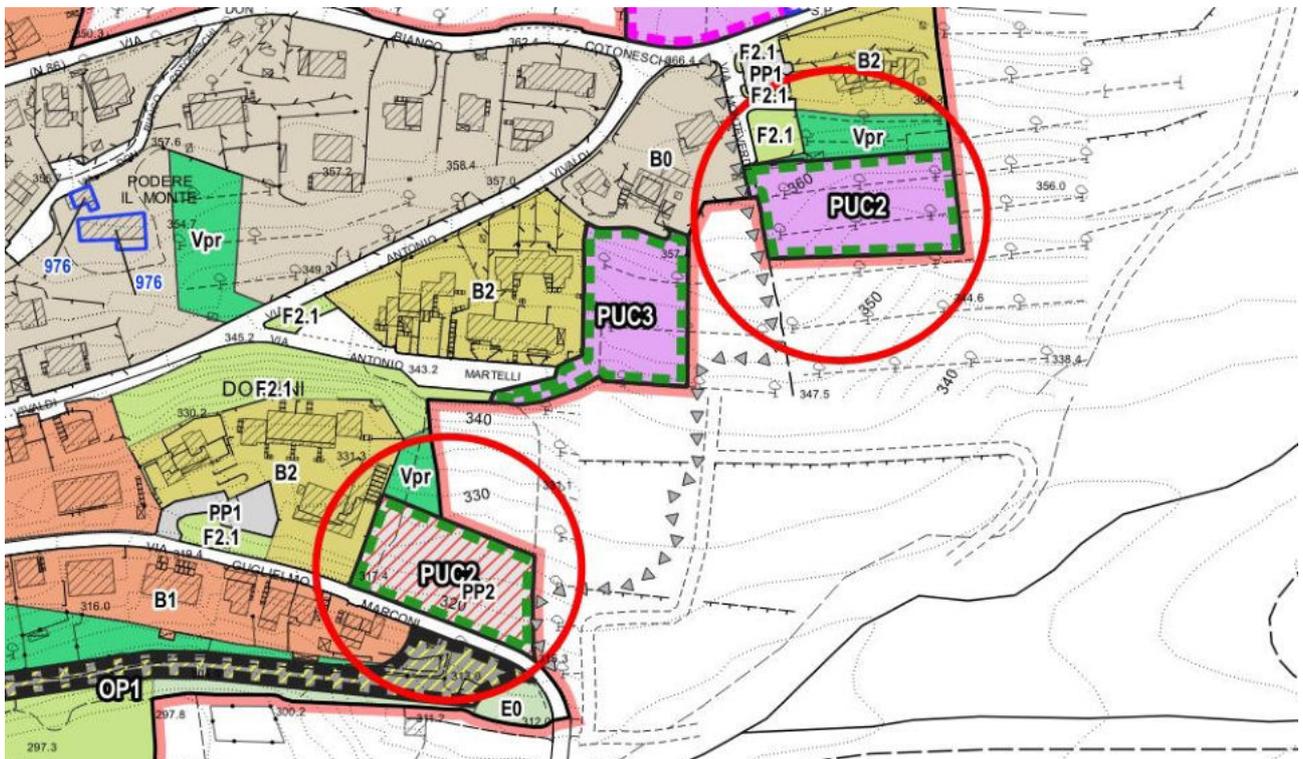
- 1) la modifica della scheda norma prevedendo una h massima fuori terra pari a mt 7,00
- 2) lo spostamento della previsione del parcheggio sulle particelle catastali indicate, sempre di proprietà dell'osservante, ritenute di più facile accesso

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Parzialmente accolta**

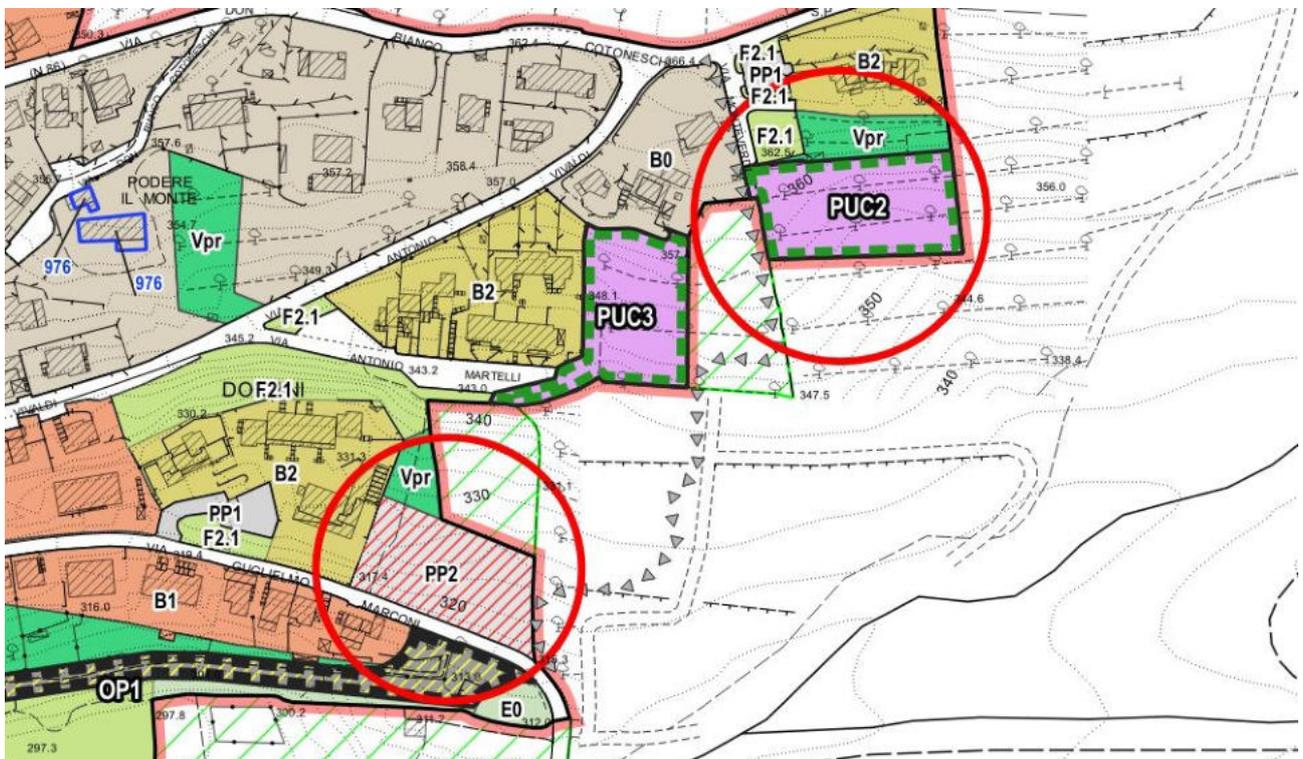
Alla luce della controdeduzione alla osservazione della Regione Toscana n. 142 (prot. 196/2021), si ritiene l'osservazione accolta parzialmente, riducendo l'intervento scorporando la previsione attuale di parcheggio pubblico lungo la S.P. e mantenendo quest'ultima come previsione pubblica. Si prevede un nuovo parcheggio con quantità ridotta nell'area a nord interna al perimetro del comparto. Vista pertanto la riduzione sia del comparto che dello standard pubblico da realizzare, si propone di ridurre la Superficie Edificabile SE a complessivi 460 mq, mantenendo l'altezza a 6,50 ml poiché sufficiente a garantire l'attuazione dell'intervento, visto anche il contesto ambientale e paesaggistico nel quale si inserisce l'intervento.

Elaborati modificati: Tav. 4, All. **B** – Normativa Urbanistica Specifica, All.**D** – Dimensionamento e verifica standards

Estratto adottato – Oss. 120



Estratto in approvazione – Oss. 120



----- FINE OSSERVAZIONE N.120 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	121	Data presentazione:	31/12/2020	Prot.	33139
	Proponente:	Grifoni Emiliano				
	Titolo:	Leg. Rapp. I Laghi della Tranquillità				
	Ubicazione:	Vaggio Pianuglia – I laghi della Tranquillità				
	Dati catastali:	C.T. fg 101 part 207/208/209/210/211/337/383/385/394/396/397 C.F. fg 101 part 328/329/330/331/335/336/398/442				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 18 – Art. 41.4 Insediamenti Turistici TR
------------------------	-------	---

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

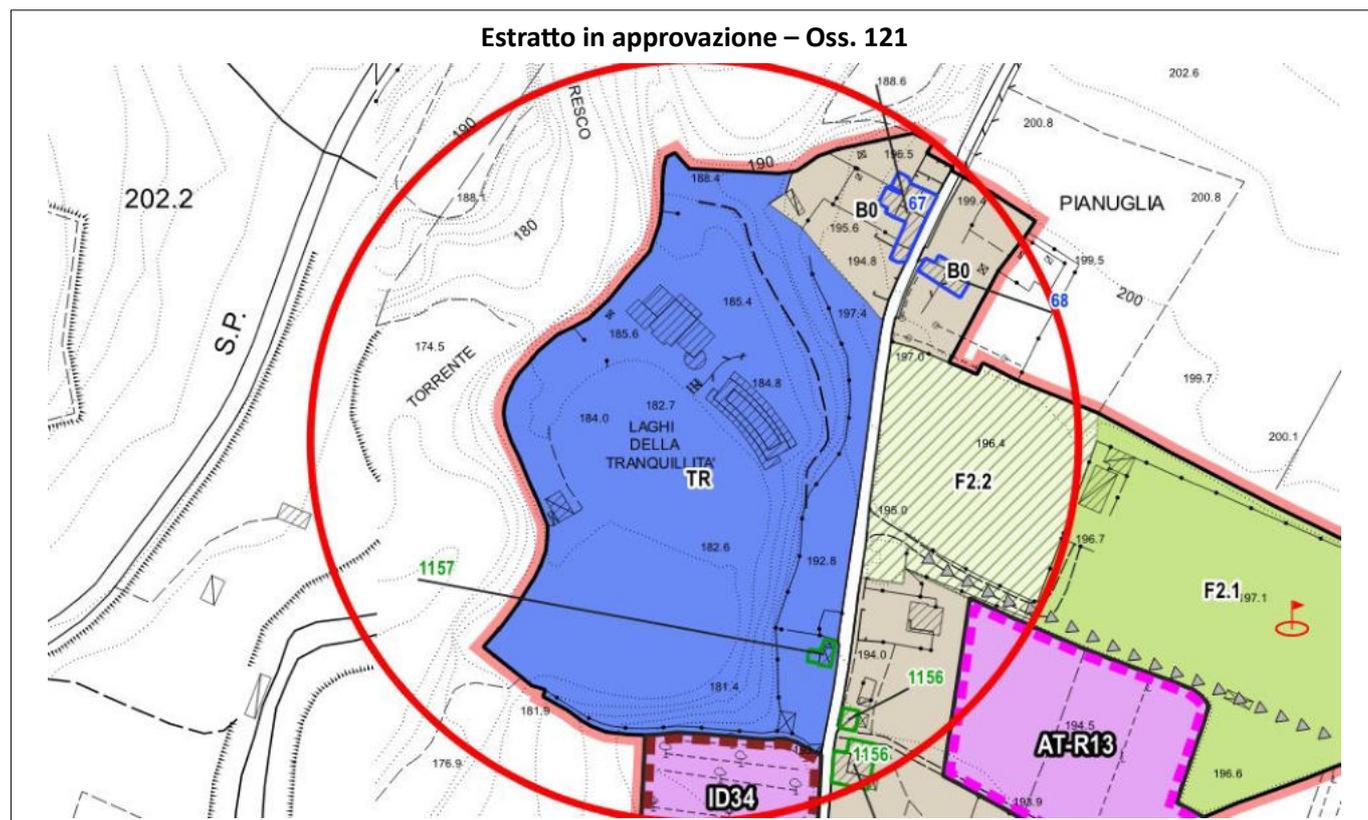
L'osservazione è riferita al complesso turistico I laghi della Tranquillità.

L'osservante chiede la modifica all'art. 41.4 con l'introduzione del comma 8, il cui testo è riportato nell'osservazione

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto si ritiene che l'area in oggetto deve essere disciplinata con norma di carattere generale e non specifica. Pertanto l'art. 41.4 consente già specifici ampliamenti alle attività turistico-ricettive esistenti.

Elaborati modificati: -----



----- FINE OSSERVAZIONE N.121 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	122	Data presentazione:	31/12/2020	Prot.	33140
	Proponente:	Rabatti Maria				
	Titolo:	Proprietaria				
	Ubicazione:	Borgo a Cascia – Via P. Nenni				
	Dati catastali:	C.T. Fg 87 part 940 porzione				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	PUC 18 – Art. 42.1.2
------------------------	-------	----------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

La scheda norma del PUC 18 prevede una SE pari a mq 460 ed un incremento del 50% derivante da rigenerazione urbana per una SE complessiva di mq 690.

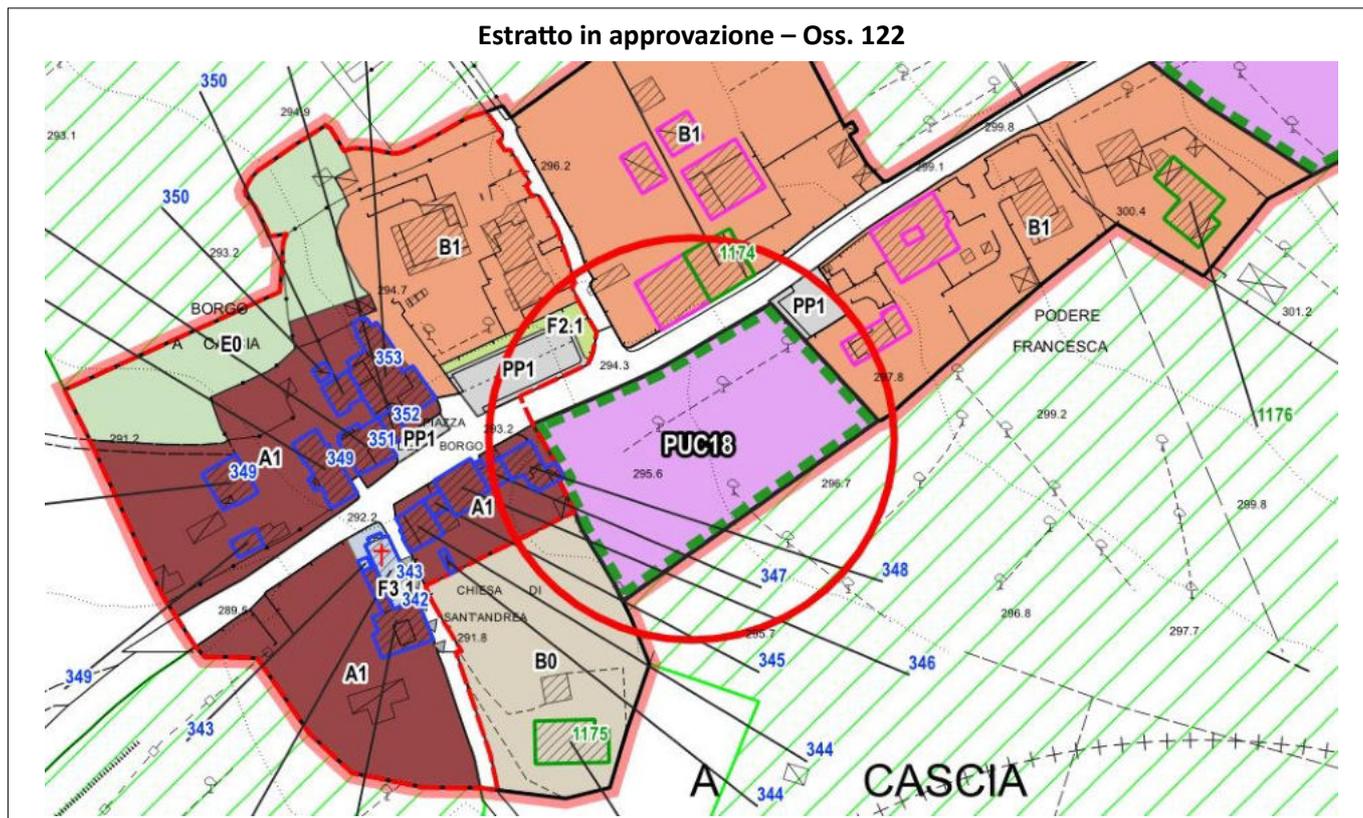
L'osservante evidenzia come non abbia la possibilità di sfruttare l'aumento del 50% derivante da rigenerazione pertanto chiede la modifica della scheda norma con l'indicazione di una SE pari a mq 690 escludendo il riferimento al 50% derivante dalla rigenerazione.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto la Superficie Edificabile assegnata al comparto PUC 18 è commisurata alle opere pubbliche da realizzare e al contesto in cui si inserisce, vista anche la vicinanza del centro storico di Borgo a Cascia. La quantità aggiuntiva ammessa derivante da rigenerazione urbana è da considerarsi una premialità finalizzata a perseguire la strategia generale di PS e PO volta a riqualificare il territorio comunale con meccanismi di rigenerazione urbana, comune alla maggior parte degli interventi previsti dal P.O. (principalmente PUC e AT). Pertanto non si ritiene opportuno prevedere una eccezione in questa casistica.

Elaborati modificati: -----

Estratto in approvazione – Oss. 122



----- FINE OSSERVAZIONE N.122 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	123	Data presentazione:	31/12/2020	Prot.	33155
	Proponente:	Fossi Carlo				
	Titolo:	Leg. Rapp. Real estate				
	Ubicazione:	Reggello Via Guerri – Via I.Silone				
	Dati catastali:	C.T. Fg 71 part 1326/1539/1541/1684/1685/1833				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)	x	Osservazione n. 28 prot. 83152 del 31/12/2020			

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 11-Tav. 12
------------------------	-------	-----------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area osservata ricade nel PO in zona ad uso agricola ed è localizzata nel capoluogo e compresa tra via M.Guerri e Via I. Silone.

Secondo le previsioni di PO, parte dell'area osservata sarà assoggettata ad esproprio per il nuovo plesso scolastico ed parte destinata alla nuova viabilità di circonvallazione.

L'osservante chiede che la residua consistenza sia destinata dal PO come comparto edilizio residenziale AT-R i cui parametri sono riportati nell'osservazione.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Richiesta **ARCHIVIAZIONE** con PEC 00231 del 05.01.2021

Elaborati modificati: -----

----- **FINE OSSERVAZIONE N.123** -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	124	Data presentazione:	31/12/2020	Prot.	33156
	Proponente:	Fossi Carlo				
	Titolo:	Leg. Rapp. Real Estate Valdarno				
	Ubicazione:	Loc. Olmo				
	Dati catastali:	C.T. fg 95 part 1299/367/365/363/342/343/329/333/331/301/297				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 15 – ID 46
------------------------	-------	-----------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'osservante chiede di integrare nella scheda ID 46 le destinazioni d'uso ammissibili prevedendo anche attività produttive/artigianali e di commercio al dettaglio

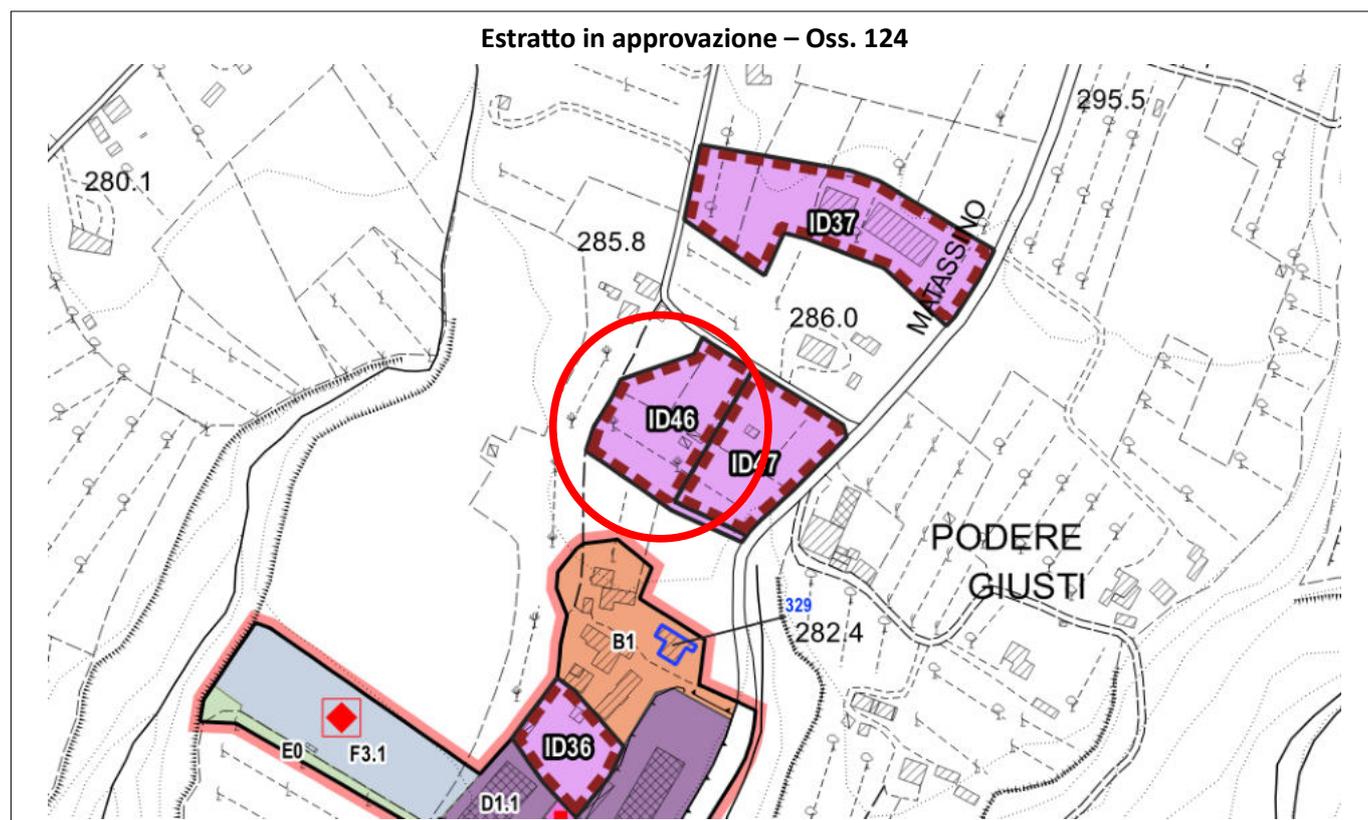
MOTIVAZIONE OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

Trattandosi di una previsione già oggetto di Conferenza di Copianificazione con Verbale del 13/11/2019, la sua modifica o parziale modifica è oggetto di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta - [Del. CC n.13/2021]**

Non si ritiene l'osservazione accoglibile poiché in contrasto con gli obiettivi del P.O. che individuano l'area oggetto di osservazione come strategica per l'individuazione di attrezzature di interesse pubblico e territoriale. L'area infatti è stato oggetto di Conferenza di Copianificazione con verbale del 13/11/2019 con l'obiettivo di realizzare servizi di interesse pubblico e territoriali, individuati dal P.O. con le Schede Norma ID 46 e ID 47. L'inserimento di attività produttive/artigianali o commerciali non è pertanto coerente con la strategia di P.S. e previsione di P.O..

Elaborati modificati: -----



----- FINE OSSERVAZIONE N.124 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	125	Data presentazione:	31/12/2020	Prot.	33158
	Proponente:	Cellai Andrea				
	Titolo:	Proprietario				
	Ubicazione:	Poggio ai Giubbiani				
	Dati catastali:	C.T. Fg 59 part 545				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)	X	Oss 29			

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 11
------------------------	-------	---------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

La particella osservata viene classificata nel Po come E0.

L'osservante come indicato anche nell'osservazione depositata al PS (n. 29) afferma che l'area è utilizzata come giardino di pertinenza della bifamiliare esistente e non è da considerarsi area boscata.

Chiede pertanto che venga classificata come B0

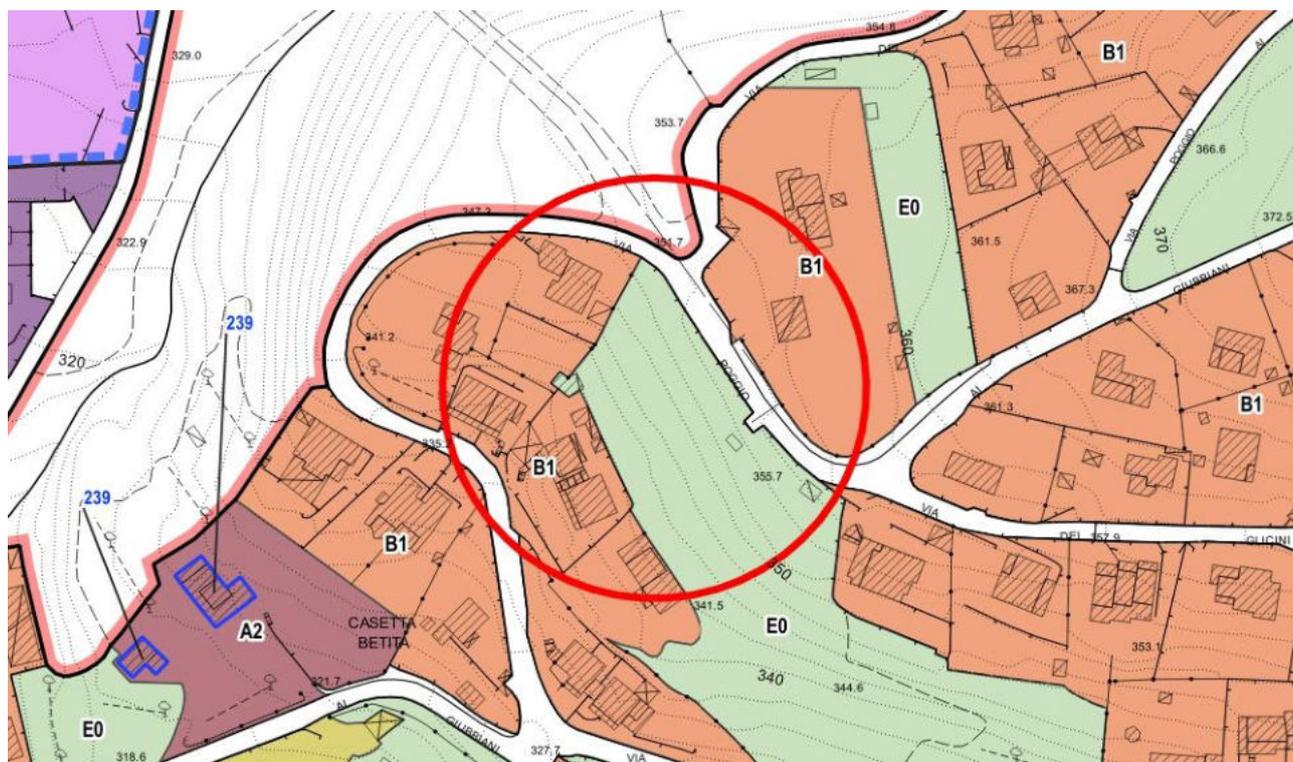
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Parzialmente accolta**

Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile in quanto ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b), punto 2 del Regolamento Forestale n. 48/R/2003 in applicazione della L.R. 39/2000, l'area non è da considerarsi area boscata, a condizione che le opere di recinzione abbiano regolarità edilizia/urbanistica. Nonostante ciò non si ritiene opportuno classificare l'area come zona B0, bensì come zona a verde privato Vpr, trattandosi comunque di un'area pertinenziale con presenza di vegetazione.

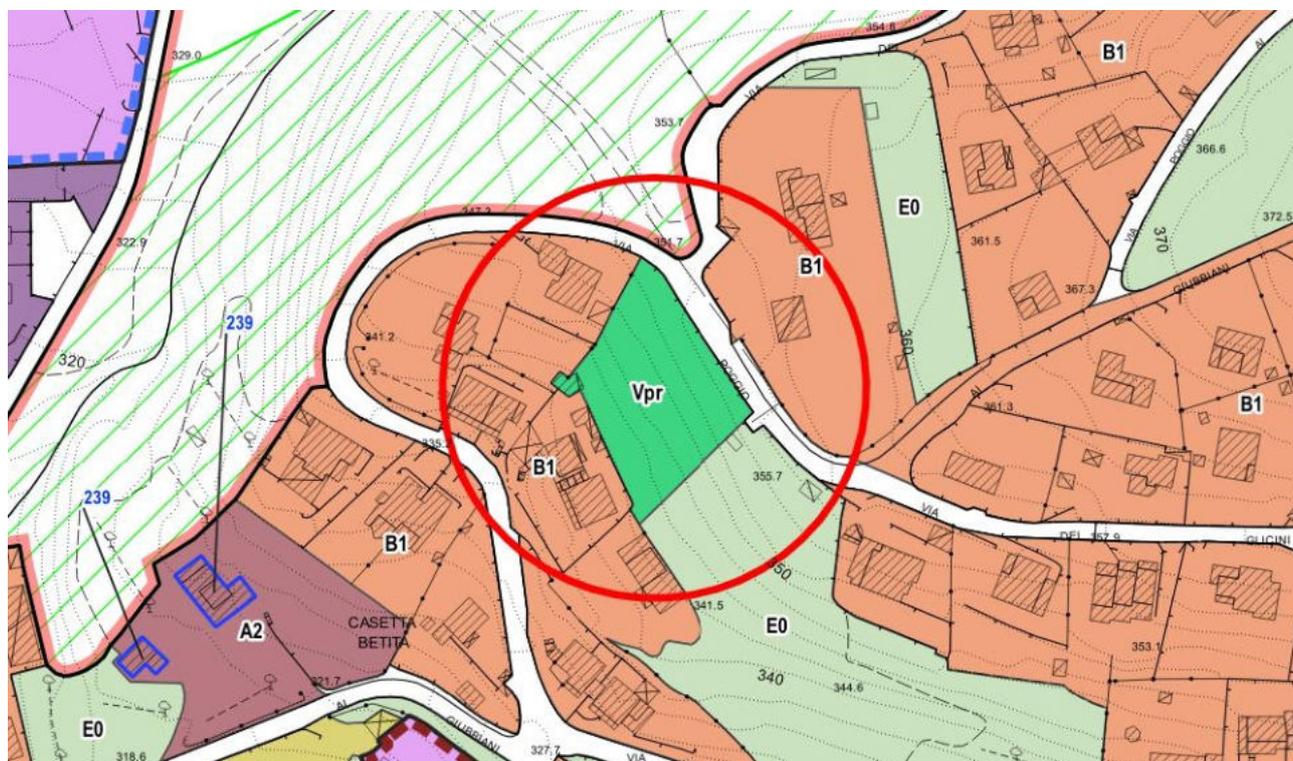
Si specifica che la modifica del vincolo area boscata sarà valutata nel procedimento di conformazione paesaggistica.

Elaborati modificati: Tav. 11, Tav. 22 Sud

Estratto adottato – Oss. 125



Estratto in approvazione – Oss. 125



Estratto adottato – Oss. 125



Estratto in approvazione – Oss. 125



----- FINE OSSERVAZIONE N.125 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	126	Data presentazione:	31/12/2020	Prot.	33163
	Proponente:	Ciofini Leonardo				
	Titolo:	Comproprietario				
	Ubicazione:	Via G. Monaco				
	Dati catastali:	C.T. Fg 71 part 1533 Fg 72 part 1237/1				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)	x	Osservazione n. 30 prot. 33162 del 31.12.2020			

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 11 – Tav. 12 – AT-R 17
------------------------	-------	-----------------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'attuazione della previsione indicata come AT-R17 prevede oltre alla realizzazione di nuova SE per mq 1265, la realizzazione di un tratto della nuova circonvallazione (circa 350 mt) un parcheggio pubblico per mq 1200 ed un verde pubblico per mq 2300.

L'osservante evidenzia come i costi di realizzazione delle opere da cedere non sia sostenibile dalla poca SE disponibile.

Propone pertanto secondo la proposta grafica allegata all'osservazione:

- 1) di estendere la ST della Scheda di ulteriori mq 1442 (part. 1533) da destinarsi a verde o parcheggio.
- 2) incrementare la SE fino a raggiungere mq 3.000

MOTIVAZIONE OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

La proposta di ampliamento della Superficie Territoriale per la previsione di parcheggio pubblico di cui al punto 1 dell'osservazione, è situata al di fuori del Territorio Urbanizzato e pertanto oggetto di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

1) Vista la proposta dell'osservante si ritiene condivisibile ampliare il perimetro dell'intervento al fine di individuare apposita area per la realizzazione di parcheggio pubblico. Si ritiene più funzionale individuare tale area lungo la nuova previsione di viabilità pubblica da realizzare con l'intervento, anziché lungo la S.P. 85, nei pressi della previsione di ampliamento del plesso scolastico OP 4, così da essere funzionale anche all'attrezzatura pubblica scolastica, previo parere favorevole della Conferenza di Copianificazione poiché posta all'esterno del perimetro del Territorio Urbanizzato. **Parzialmente accolta - [Del. CC n.13/2021]**

2) Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile proponendo di aumentare la SE dell'intervento fino a raggiungere 3.000 mq di cui 2.000 di nuova edificazione, 500 mq per edilizia convenzionata e 500 mq da riuso. Inoltre vista l'osservazione della Regione Toscana n. 142 (prot. 196 del 05/01/2021), l'incremento di SE è da ritenersi conseguente alla strategia di inglobare la previsione PUC22 all'intervento AT-R17. **Parzialmente accolta**

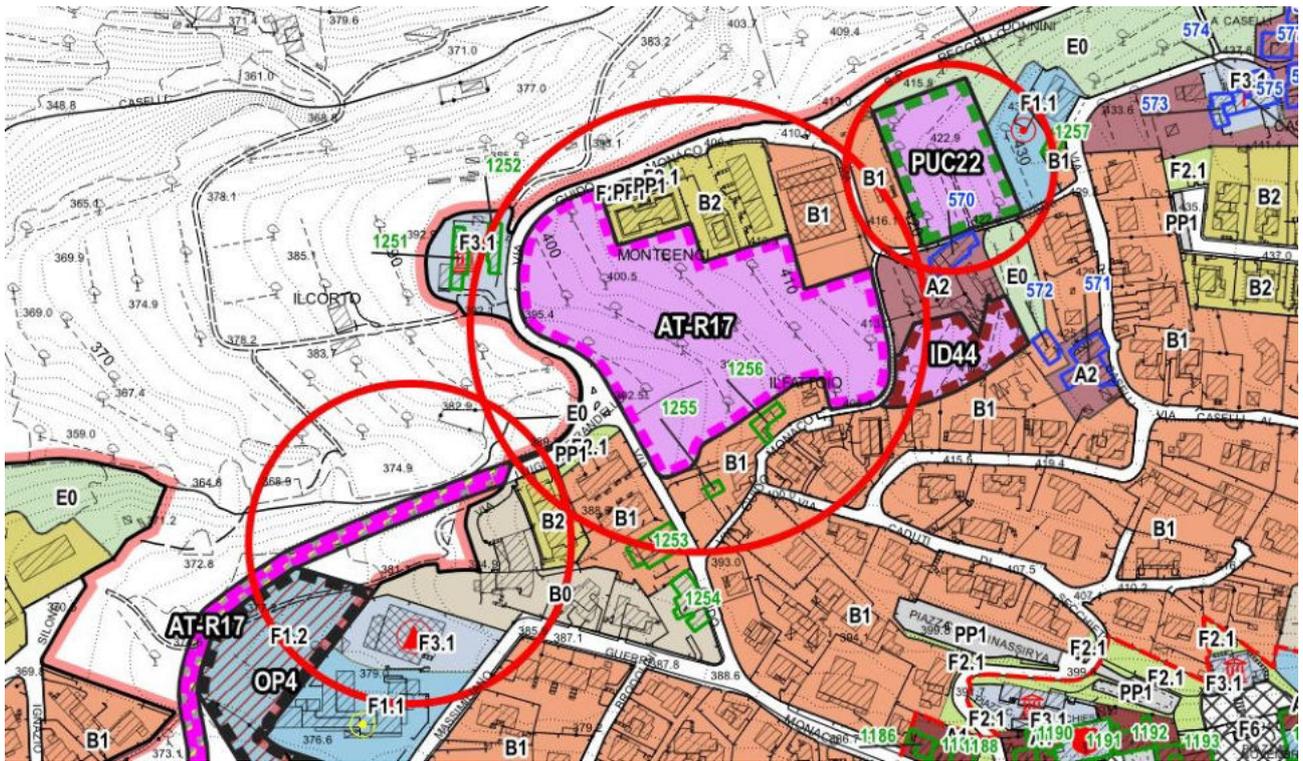
Piano Operativo

La Conferenza di Copianificazione con verbale del 18/05/2021, ha confermato la previsione urbanistica di cui al punto 1, con prescrizioni.

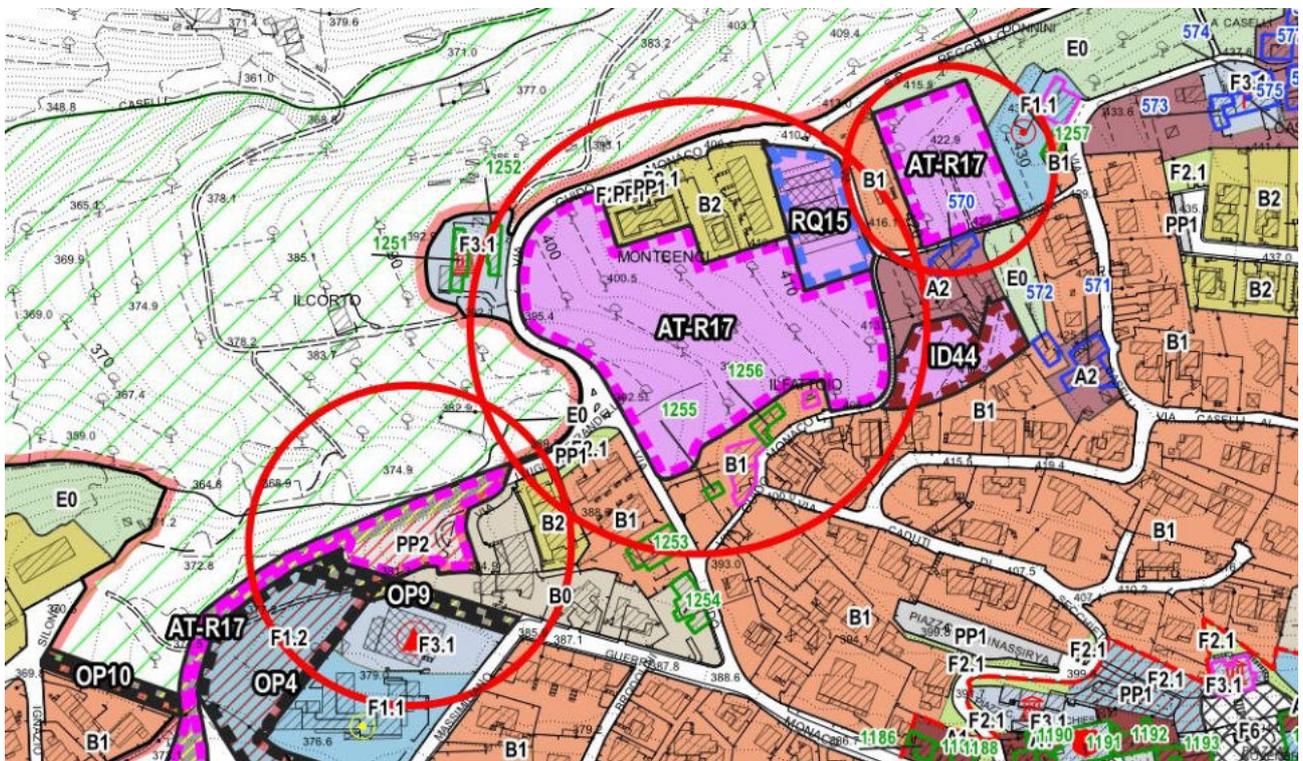
Viste le motivazione di cui ai punti precedenti, si ritiene l'osservazione **parzialmente accolta**.

Elaborati modificati: Tav. 1 Sud, Tav. 11-12, All. **B** – Normativa Urbanistica Specifica, All. **D** – Dimensionamento e verifica standards.

Estratto stato adottato – Oss. 126



Estratto in approvazione – Oss. 126



----- FINE OSSERVAZIONE N.126 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	127	Data presentazione:	31/12/2020	Prot.	33168
	Proponente:	Geom. Poggese Alberto				
	Titolo:	Tecnico incaricato dalla proprietà				
	Ubicazione:	Poggio ai Giubbiano				
	Dati catastali:	C.T. Fg 59 part 466/385				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 11 – Art. 44 NTA
------------------------	-------	-----------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area osservata nel RU vigente era classificata come B5.

Il PO la classifica come area a verde privato.

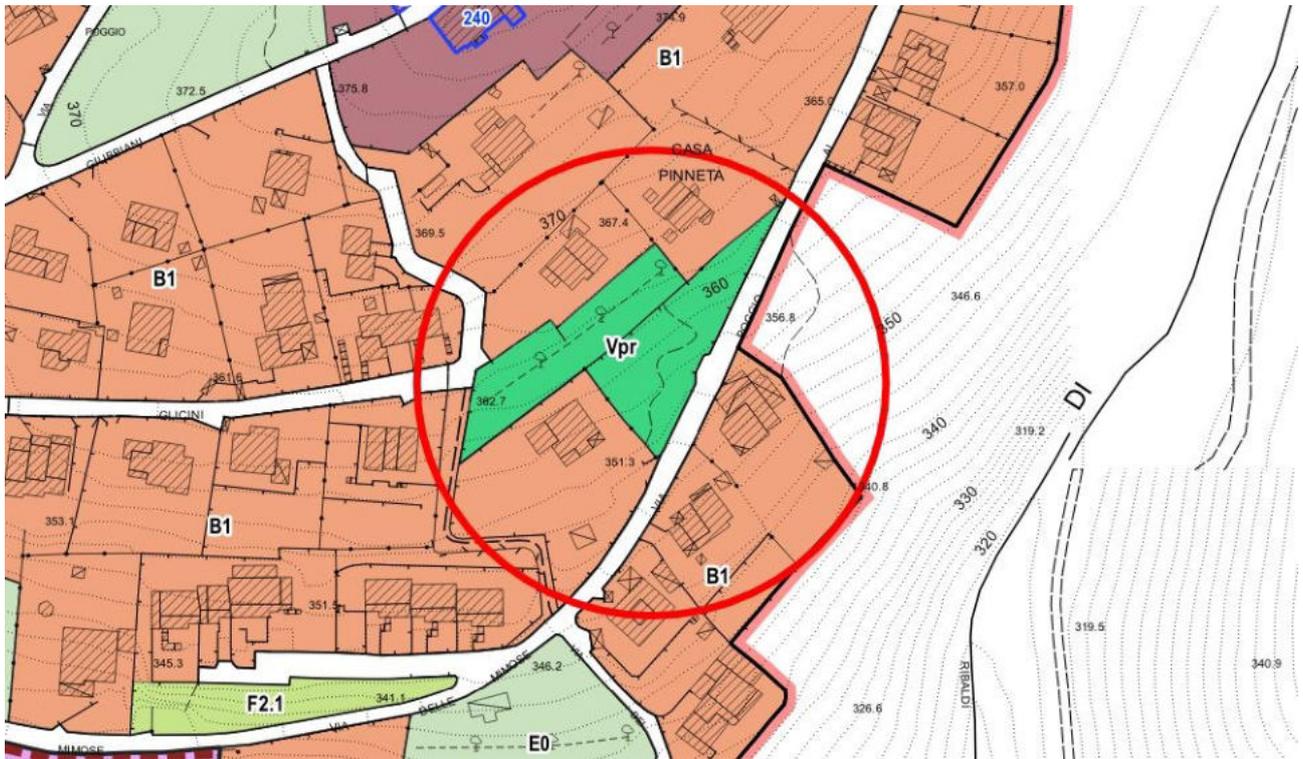
L'osservante chiede che la stessa debba avere potenzialità edificatorie e ne chiede pertanto l'inserimento in B0.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Parzialmente accolta**

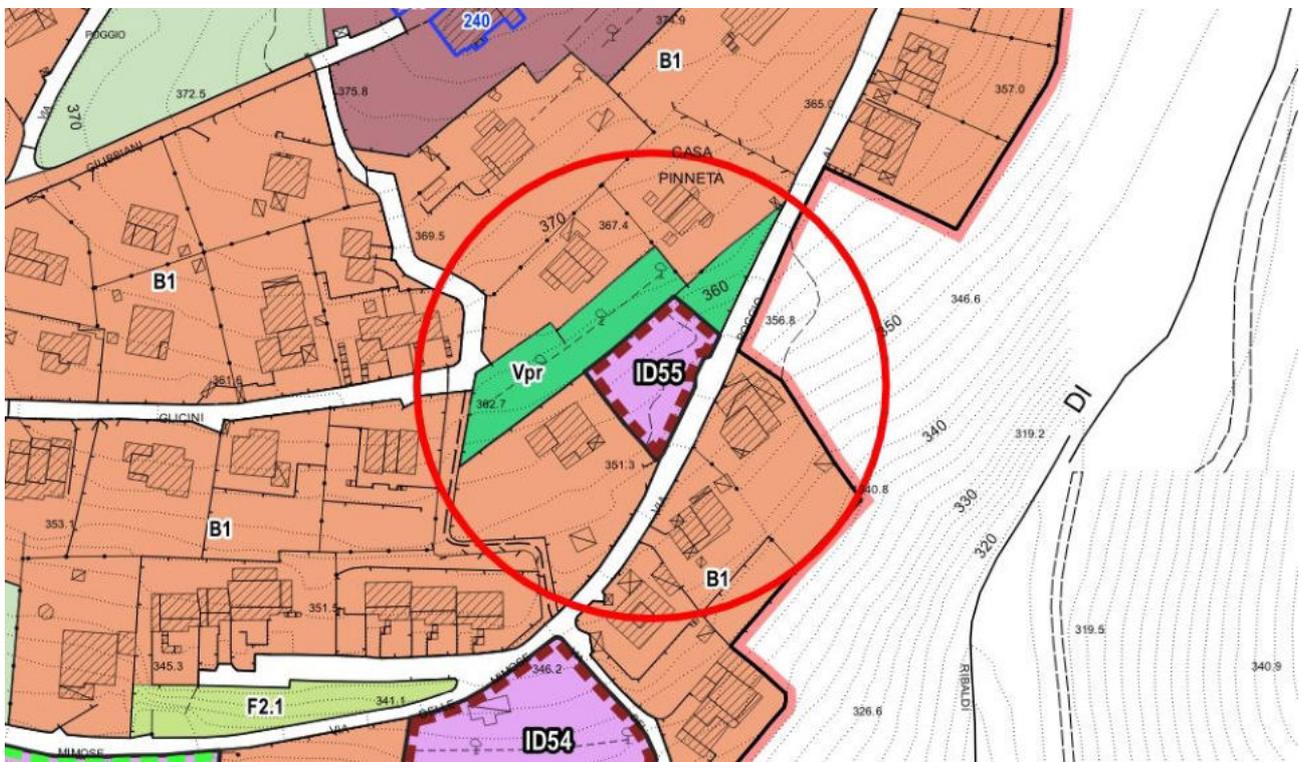
Si ritiene l'osservazione parzialmente accolta, in quanto si condivide l'opportunità di prevedere un intervento di minima entità finalizzato al completamento del tessuto insediativo della località Poggio ai Giubbiani. Pertanto si prevede un nuovo Intervento Diretto (ID) nell'allegato B delle NTA, di SE massima 115 mq, anziché la zona B0 come richiesta dall'osservante.

Elaborati modificati: Tav. 11, All. **B** – Normativa Urbanistica Specifica, All. **D** – Dimensionamento e verifica standards.

Estratto adottato – Oss. 127



Estratto in approvazione – Oss. 127



----- FINE OSSERVAZIONE N.127 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	128	Data presentazione:	31/12/2020	Prot.	33225
	Proponente:	Badiani Riccardo				
	Titolo:	Leg. Rapp. ASD Circolo Ippico Le Stradacce				
	Ubicazione:	Montanino – Rio di Luco				
	Dati catastali:	C.T. Fg 99 part 46/144/146/162/177/180/182				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)	X	Osservazione n. 31 prot. 33224 del 31.12.2020			

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav 1 – sud
------------------------	-------	-------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'osservante evidenzia la necessità di individuare sul territorio comunale un'area da destinare alla realizzazione del Centro Ippico a seguito dello spostamento forzato dall'attuale destinazione causa procedimento di esproprio per la realizzazione della terza corsia autostradale.

L'osservante avrebbe pertanto individuato idonea zona il Loc. Montanino Rio di Luco.

L'osservante chiede pertanto che la Scheda ID 48 contenente i parametri ed allegata all'osservazione venga recepita dal PO

MOTIVAZIONE OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

Essendo l'area oggetto dell'Osservazione posta al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato così come individuato negli elaborati di piano, la previsione di maneggio/centro ippico è oggetto di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Viste le motivazioni espresse dall'osservante e del procedimento di esproprio per la realizzazione della terza corsia autostradale, si ritiene condivisibile prevedere una nuova area in cui ricollocare l'attività di centro ippico esistente. Si ritiene pertanto opportuno prevedere una nuova Scheda Norma che disciplini l'intervento, nell'area individuata dall'osservante in Loc. Montanino Rio di Luco, previo parere favorevole della Conferenza di Copianificazione. **Accolta - [Del. CC n.13/2021]**

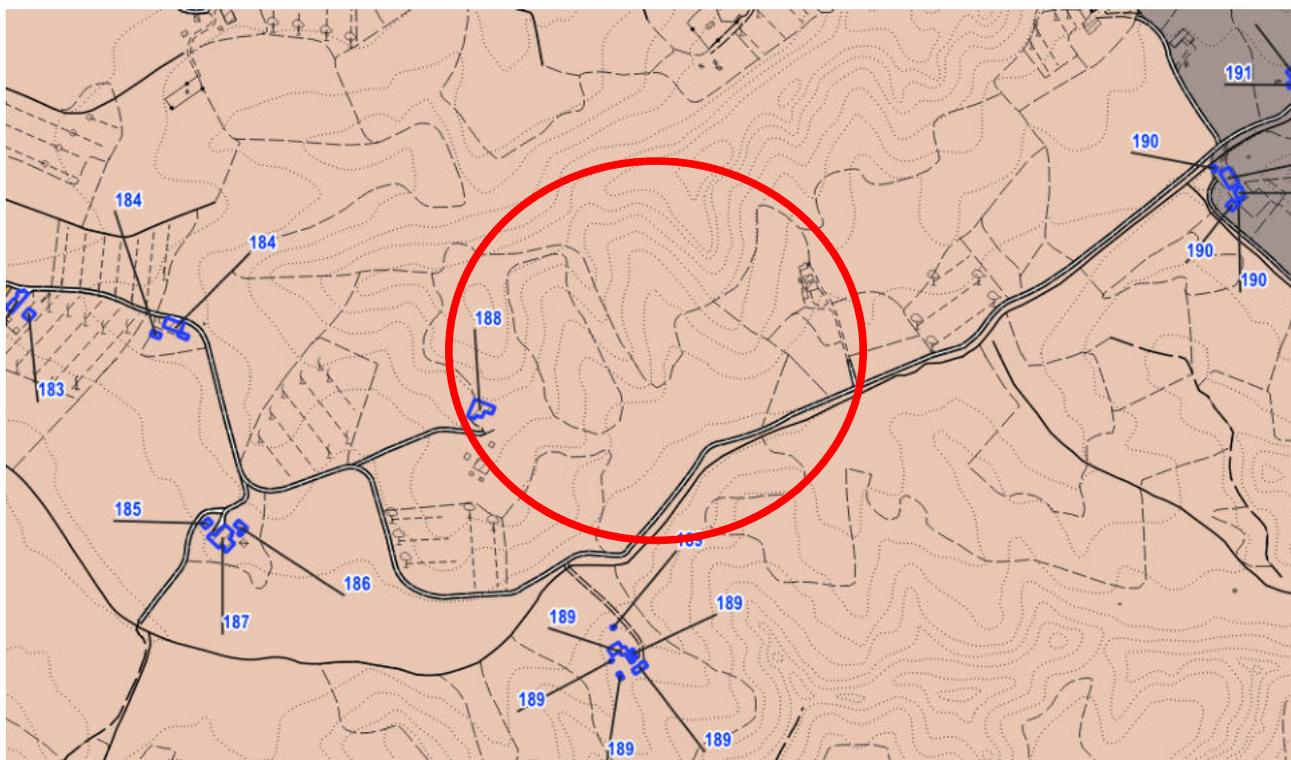
Da una ulteriore verifica dell'osservazione il maneggio in oggetto è da configurarsi come nuova edificazione senza recupero dei volumi esistenti. Si ritiene pertanto di consentire una limitata nuova superficie edificabile che alla luce delle nuove valutazioni deve essere assoggettata nuovamente a Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.

Pertanto l'osservazione risulta **parzialmente accolta**

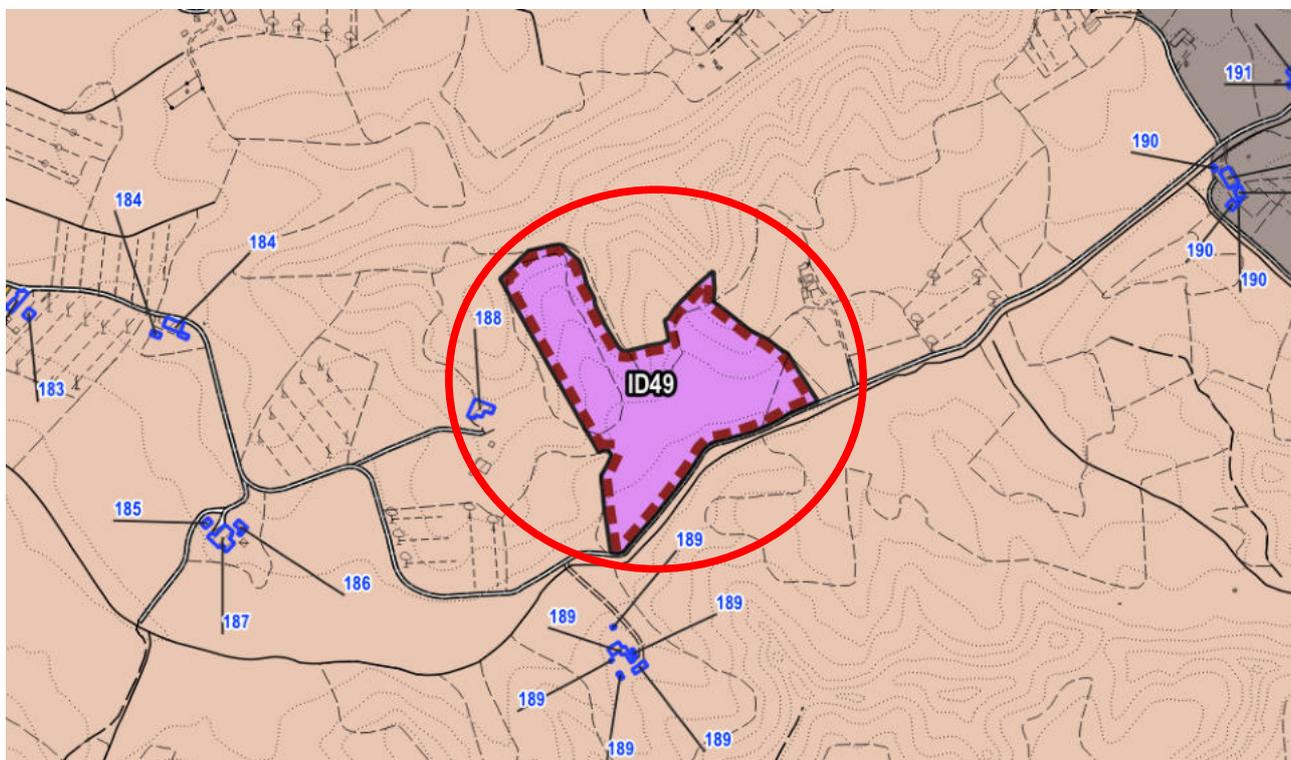
Elaborati modificati: Tav. 1 Sud, All. **B** – Normativa Urbanistica Specifica, All. **D** – Dimensionamento e verifica

standards

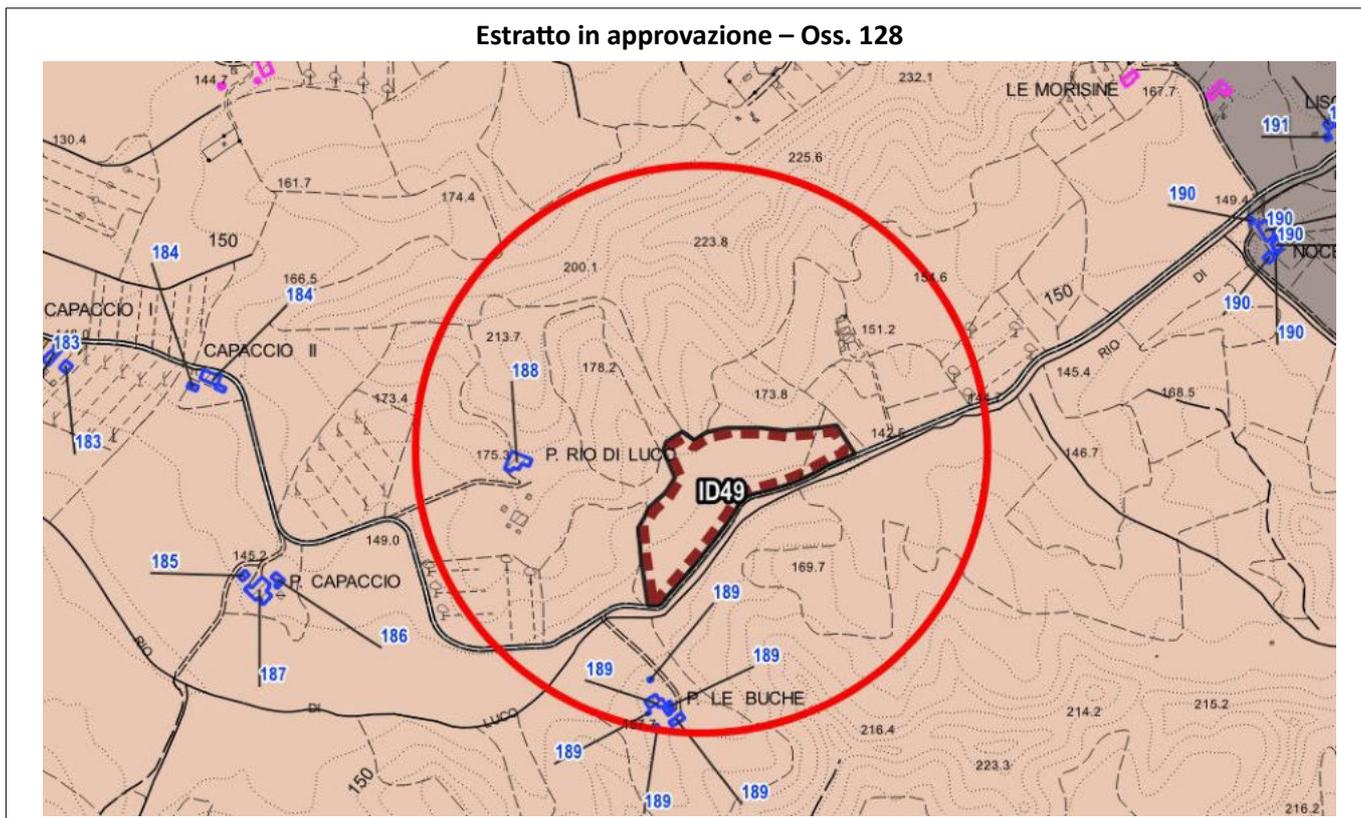
Estratto stato adottato – Oss. 128



Estratto oggetto di Conferenza di Copianificazione – Oss. 128



Estratto in approvazione – Oss. 128



----- FINE OSSERVAZIONE N.128 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	129	Data presentazione:	04/01/2021	Prot.	39
	Proponente:	Nocentini Marco				
	Titolo:	Proprietario				
	Ubicazione:	Cancello S.P 17 alto valdarno				
	Dati catastali:	C.T. Fg 69 part 629/158/580/714 C.F. Fg 69 part 713				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 11 – AT 6
------------------------	-------	----------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area osservata è disciplinata dalla scheda At6 la quale contiene tutti i parametri urbanistici nonché la quantificazione delle aree da destinare a parcheggio pubblico (mq 600) e verde pubblico (mq 800).

L'osservante evidenzia come applicando l'art. 21.1 delle NTA sui parametri della scheda, la superficie minima del parcheggio pubblico assommerebbe a mq 300 (l'osservazione riporta il dettaglio del calcolo) quindi con un valore pari alla metà.

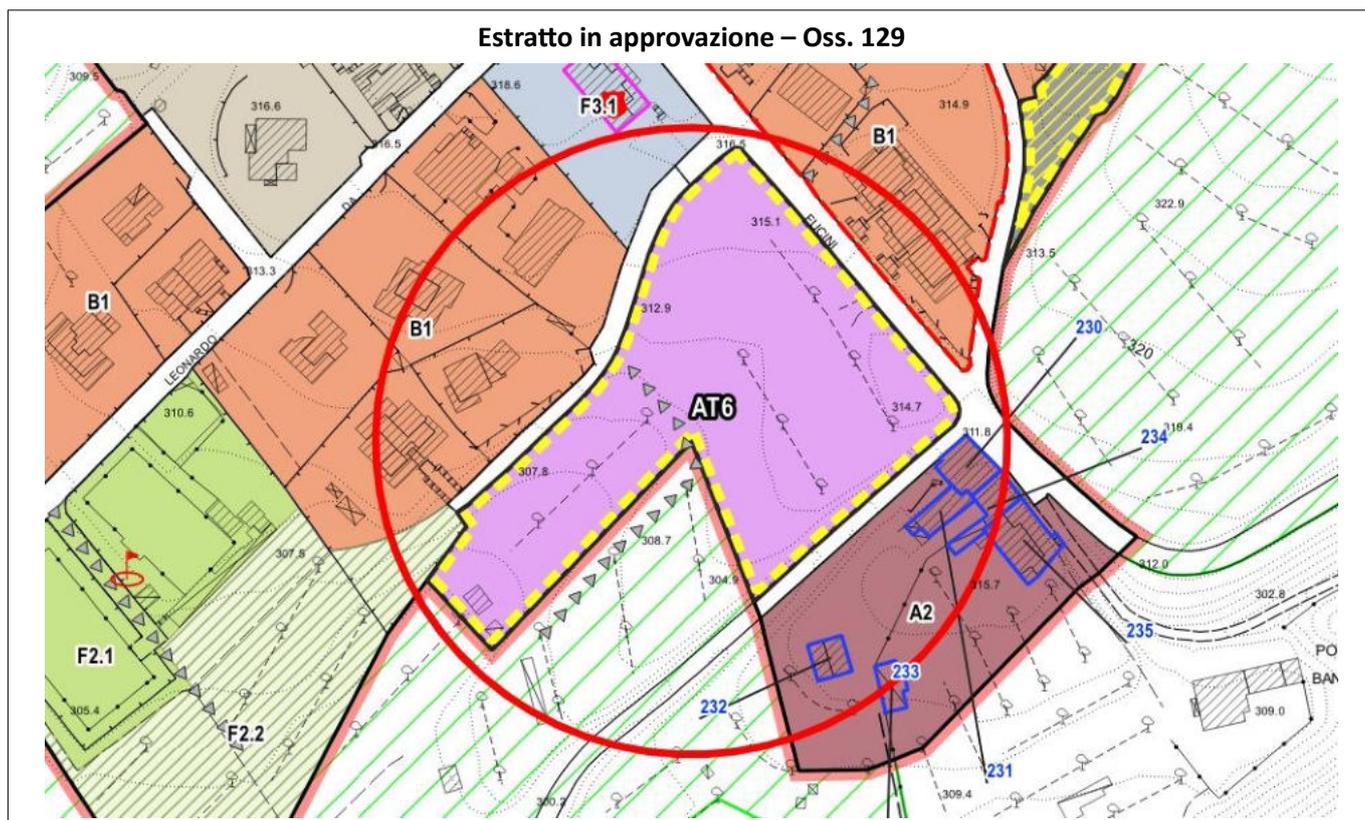
L'osservante chiede pertanto la riduzione della superficie da destinare a verde pubblico, dagli 800 mq della scheda ai 200 mq richiesti, impegnandosi comunque alla realizzazione delle aree a parcheggio quantificate nella scheda pur sovradimensionate

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Parzialmente accolta**

Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile, in quanto si concorda di ridurre il verde pubblico di progetto F2.2 a 200 mq trattandosi comunque di un'area marginale del sistema insediativo, ma di incrementare il Parcheggio pubblico di progetto PP2 di 200 mq, per un totale di 800 mq. Si precisa che gli interventi oggetto di scheda norma per scelta progettuale, individuano specifiche dimensioni per gli standard indipendentemente da quanto disciplinato all'art. 21.1 delle NTA, commisurati alle necessità di reperire standard nelle località in cui si inseriscono, e sono proporzionali alla quantità di Superficie Edificabile SE ammessa per gli interventi.

Elaborati modificati: All. **B** – Normativa Urbanistica Specifica, All. **D** – Dimensionamento e verifica standards

Estratto in approvazione – Oss. 129



----- FINE OSSERVAZIONE N.129 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	130	Data presentazione:	04/01/2021	Prot.	45
	Proponente:	Ciari Andrea				
	Titolo:	Prprietario e Leg. Rapp. Immobiliare Ciari 2004				
	Ubicazione:	Matassino via G. Spini / via Papa Giovanni XXIII				
	Dati catastali:	C.T. Fg 113 porzione delle part 154-182-1280				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 20 – AT-R12
------------------------	-------	------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

Le particelle osservate costituiscono parte dell'intervento classificato nella scheda AT-R12.

L'osservante chiede

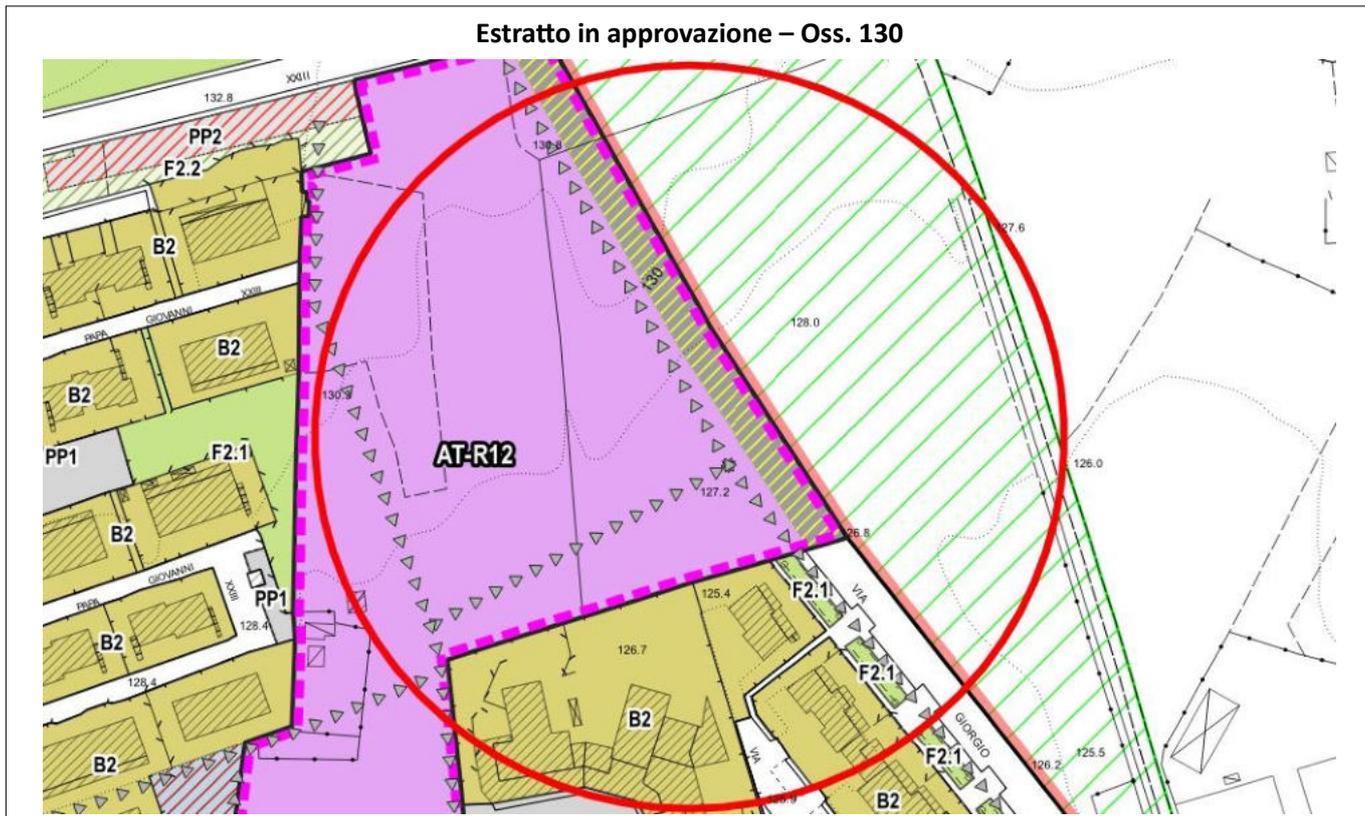
- 1) lo stralcio delle particelle dalla scheda AT-R12 per il mantenimento ineditato dell'area
- 2) la procedura di esproprio per la realizzazione della nuova viabilità di progetto

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto l'intervento AT-R12 risulta strategico per la località di Matassino, vista l'importante opera viaria da realizzare che permetterà di razionalizzare la viabilità locale della frazione. L'intervento pertanto è stato commisurato alle opere di urbanizzazione da realizzare e non si ritiene opportuno pertanto escludere l'area indicata dall'intervento e soprattutto non si ritiene opportuno escludere dall'intervento la porzione di viabilità da realizzare.

Elaborati modificati: -----

Estratto in approvazione – Oss. 130



----- FINE OSSERVAZIONE N.130 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	131	Data presentazione:	04/01/2021	Prot.	61
	Proponente:	Arch. Bruschetini Danilo				
	Titolo:	Libero professionista				
	Ubicazione:	Matassino				
	Dati catastali:					
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 20 – Art 42.2
------------------------	-------	--------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'osservazione si riferisce all'applicazione dell'art. 42.2 delle NTA relativo agli interventi di rigenerazione urbana, attraverso la demolizione di fabbricati in stato di degrado, consentendo il trasferimento di detti volumi in aree di atterraggio individuate nel PO.

L'osservazione si riferisce in particolare alla frazione del Matassino, dove il PO riconosce una determinata potenzialità edificatoria sui alcuni lotti che, causa elevata pericolosità idraulica non saranno mai edificati.

L'osservante chiede pertanto di valutare la possibilità di trasferimento di quelle potenzialità edificatorie nelle aree di atterraggio individuate, obbligando però i proprietari a mantenere questi terreni a verde, con piantumazioni ad alto fusto e/o attrezzati per l'accessibilità pubblica.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto non si ritiene opportuno trasferire credito edilizio derivante dalla norma di zona in altre parti del territorio. Infatti l'obiettivo del P.O. con la strategia di rigenerazione urbana è quella di riqualificare il territorio recuperando e valorizzando il Patrimonio Edilizio Esistente. Pertanto non si ritiene opportuno trasferire potenzialità edificatorie di progetto, al fine di mantenere un adeguato controllo sulla pianificazione comunale.

Elaborati modificati: -----

----- FINE OSSERVAZIONE N.131 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	132	Data presentazione:	04/01/2021	Prot.	67
	Proponente:	Fabbri Lorenzo				
	Titolo:	Leg. Rapp. SIPAFI srl				
	Ubicazione:	Ciliegi – Via Poggio Alberti				
	Dati catastali:	C.T. Fg 90 part 719 Fg 91 part 374/459				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 13 – AT 9
------------------------	-------	----------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

La ST della scheda AT 9 si compone di due diverse proprietà.

L'osservante chiede di suddividere l'intervento in due distinte schede AT9/A e AT9/B questa ultima di proprietà dell'osservante.

L'osservante chiede pertanto:

- 1) la perimetrazione della scheda AT9/B comprendente le sole particelle 719 del Fg 90 e part 374 e 459 del Fg. 91, con esclusione delle aree oggetto di esproprio da parte della Città Metropolitana di Firenze
- 2) i parametri da utilizzare nella scheda (vedi osservazione)
- 3) la scheda dovrà prevedere la realizzazione della previsione FF2-Verde pubblico di progetto per mq 4000 e la viabilità pubblica per porzione (solo AT9/B)
- 4) la previsione del parcheggio pubblico tutto nella scheda AT9/A

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Valutata anche l'osservazione n. 90 (prot. 31239/2020) si ritiene l'osservazione complessivamente non accoglibile in quanto trattasi di intervento posto in territorio rurale, al margine del territorio urbanizzato, per il quale è stata svolta la Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, e pertanto, viste le caratteristiche dell'area, l'intervento necessita di un disegno organico e unitario. Inoltre le opere pubbliche previste hanno una importanza strategica per la razionalizzazione dell'infrastruttura viaria locale della zona e necessitano pertanto di essere realizzate attraverso un progetto organico e unitario. Infine i parametri edificatori previsti dalla Scheda Norma sono stati vagliati dalla Conferenza di Copianificazione e sono coerenti con le strategie di Piano Strutturale, pertanto non si ritengono opportune le modifiche proposte.

Elaborati modificati: -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	133	Data presentazione:	04/01/2021	Prot.	69
	Proponente:	D'Amato Elena				
	Titolo:	comproprietaria				
	Ubicazione:	Giubbiani				
	Dati catastali:	C.T. Fg 59 part 246/424/426/427/574/575				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 11
------------------------	-------	---------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area osservata è classificata dal PO come zona E0 ed è posta all'interno del sistema insediativo B1.

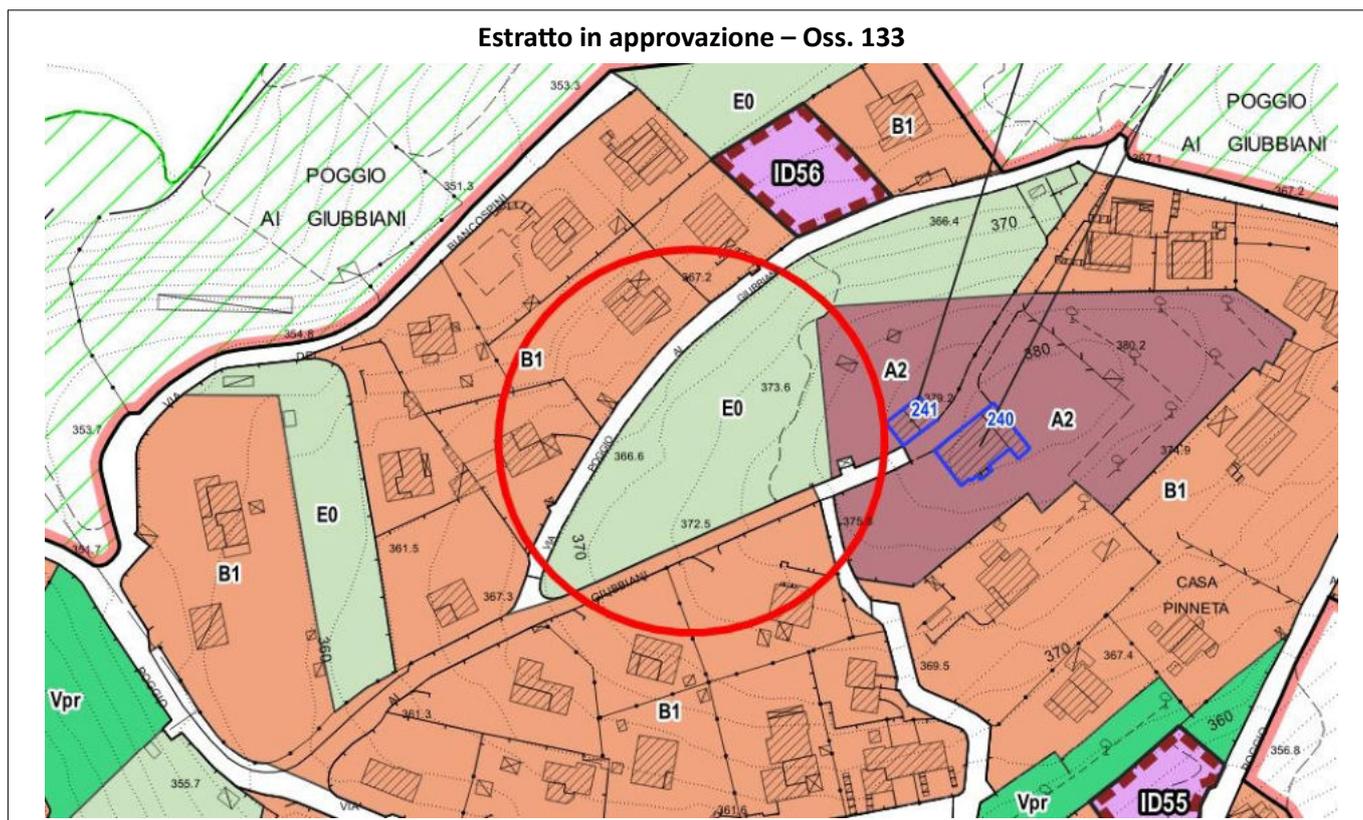
L'osservante chiede che l'area venga assoggetta ad Intervento edilizio Diretto ID con i parametri urbanistici riportati nell'osservazione

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto l'area indicata dall'osservante presenta caratteristiche paesaggistiche non idonee a consentire interventi edificatori prestazionali. Inoltre l'area, posta nella zona più alta della località Poggio ai Giubbiani, necessita di opportune tutele vista la presenza di alcuni importanti fabbricati di valore, classificati con la zona A2.

Elaborati modificati: -----

Estratto in approvazione – Oss. 133



----- FINE OSSERVAZIONE N.133 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	134	Data presentazione:	04/01/2021	Prot.	73
	Proponente:	Caligaris Luciana				
	Titolo:	proprietaria				
	Ubicazione:	Poggio ai Giubbiani				
	Dati catastali:	C.T. Fg 59 part. 1224/1221/594/596/1220				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 11
------------------------	-------	---------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

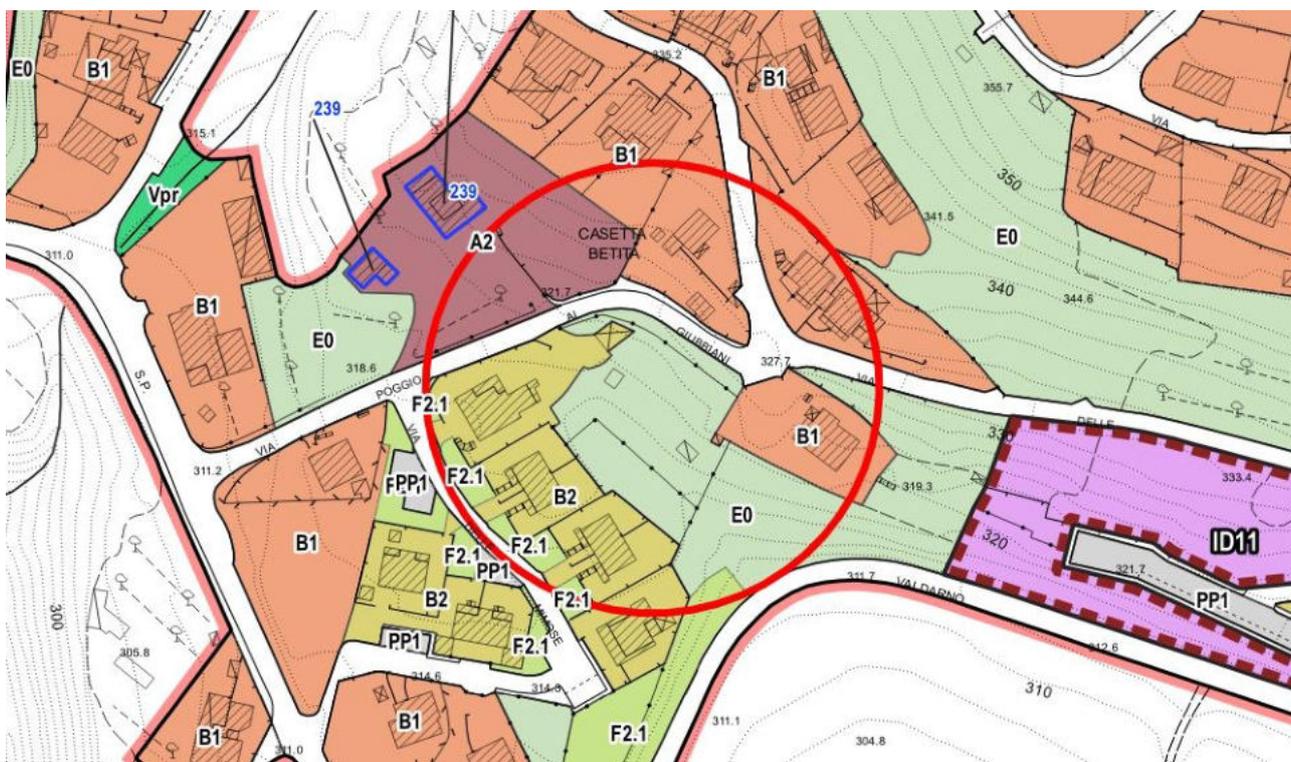
L'area osservata è classificata dal PO come zona E0 ed è posta all'interno del sistema insediativo B1 e B2.
L'osservante chiede che l'area venga assoggetta a zona B0 e in parte a verde privato

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Parzialmente accolta**

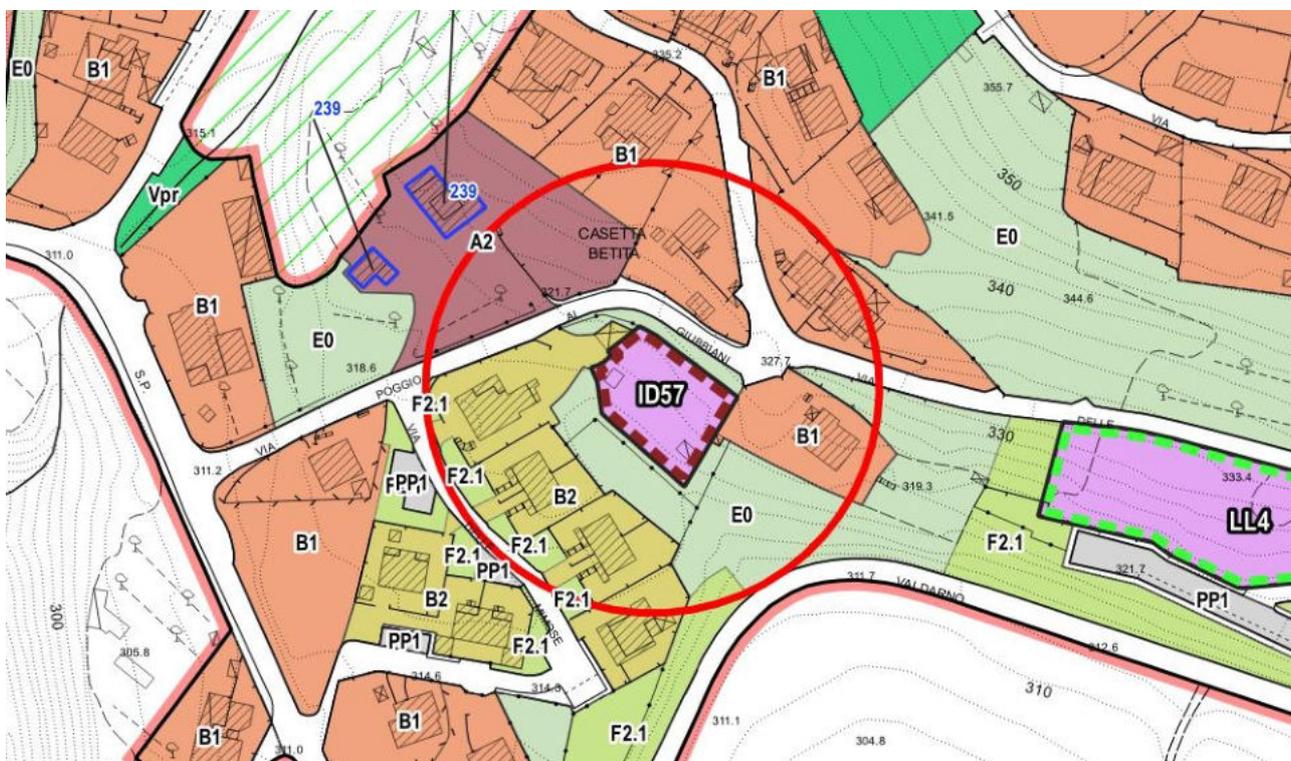
Si ritiene l'osservazione parzialmente accolta, in quanto si condivide l'opportunità di prevedere un intervento di minima entità finalizzato al completamento del tessuto insediativo della località Poggio ai Giubbiani. Pertanto si prevede un nuovo Intervento Diretto (ID) nell'allegato B delle NTA, di SE massima 115 mq, anziché la zona B0 come richiesta dall'osservante.

Elaborati modificati: Tav. 11, All. **B** – Normativa Urbanistica Specifica, All. **D** – Dimensionamento e verifica standards

Estratto adottato – Oss. 134



Estratto in approvazione – Oss. 134



----- FINE OSSERVAZIONE N.134 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	135	Data presentazione:	04/01/2021	Prot.	74
	Proponente:	Arch. Angelo Butti				
	Titolo:	Tecnico incaricato				
	Ubicazione:	Montanino Via F. Turati				
	Dati catastali:	C.T.	Fg	98	part	
	454/455/456/459/462/463/464/465/466/467/468/469/470/472/473					
Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)						

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 14 PUC 9
------------------------	-------	---------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

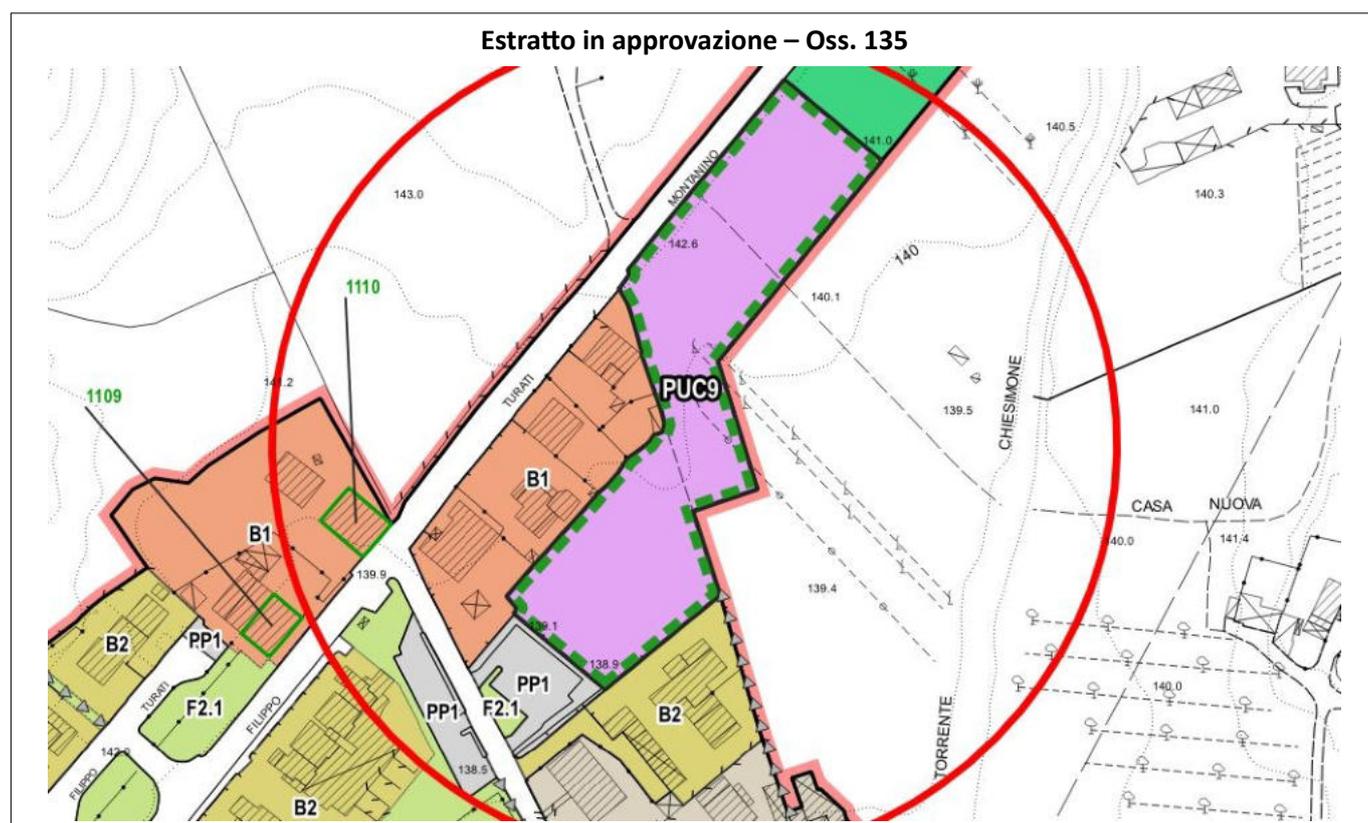
L'attuazione del PUC 9 oltre a prevedere una determinata SE con incremento del 50% della stessa derivante dal rigenerazione urbana, richiede altresì l'utilizzo di tecnologie evolute eco-sostenibili con dei costi di esecuzione elevati.

L'osservante chiede pertanto l'introduzione di un elemento incentivante relativo ad un incremento percentuale della SE in base alla classe energetica dell'edificio

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto non si ritiene opportuno prevedere premialità aggiuntive per la nuova edificazione in base alla classe energetica realizzata. Infatti la strategia del Piano Operativo, declinata nelle schede norma, è quella di indirizzare gli interventi verso prestazioni energetiche efficienti, in linea con i disposti nazionali e regionali, oltre che alle richieste di mercato. Non si ritiene pertanto opportuno prevedere tale premialità la quale dovrebbe essere già implicita negli interventi di nuova edificazione.

Elaborati modificati: -----



----- FINE OSSERVAZIONE N.135 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	136	Data presentazione:	04/01/2021	Prot.	75
	Proponente:	Arch. Angelo Butti				
	Titolo:	Tecnico incaricato				
	Ubicazione:	Via di Ostina . Loc. Cimitero di Ostina				
	Dati catastali:	C.T. Fg 102 part 11/12/451/452				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav 1 sud
------------------------	-------	-----------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

Il PO prevede una fascia di rispetto dell'area cimiteriale di mt. 200.

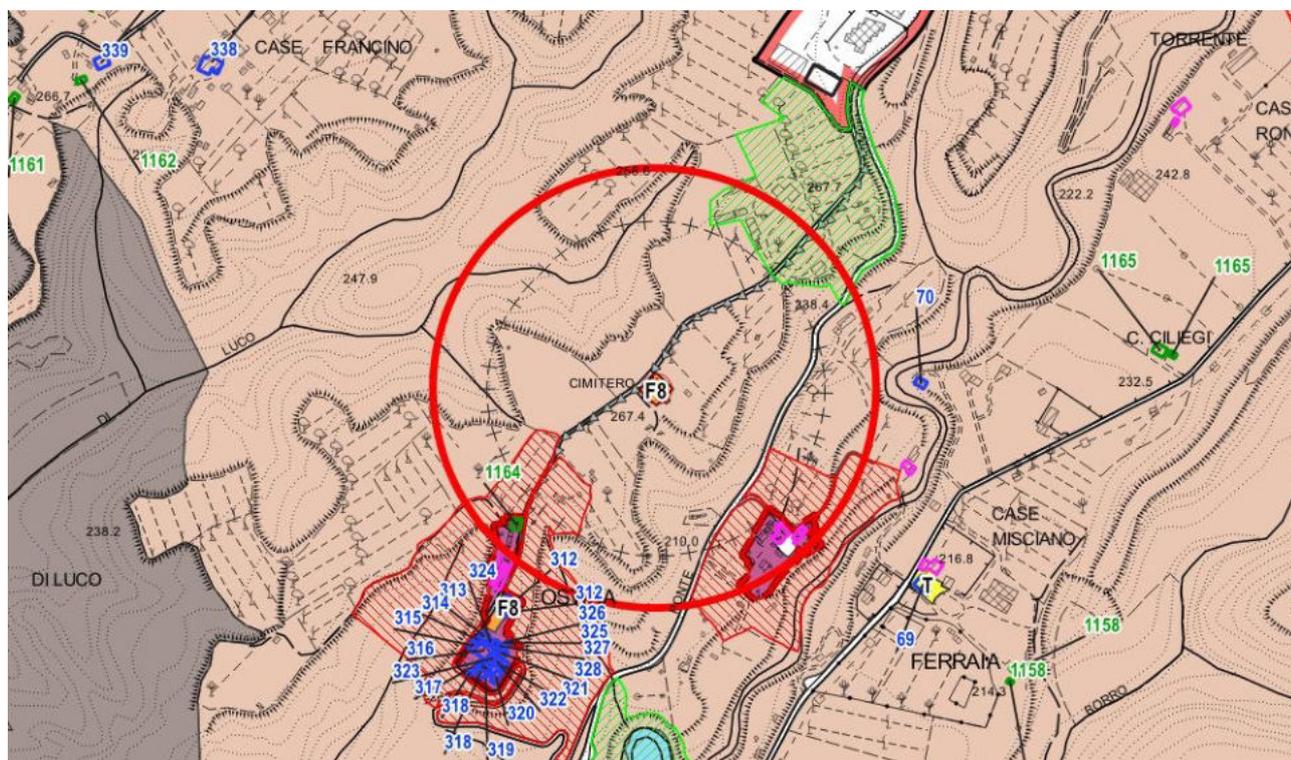
L'osservante chiede che la stessa venga ridotta a mt. 50

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto le fasce di rispetto cimiteriali sono disciplinate da una normativa specifica di carattere nazionale che non è superabile dalla normativa urbanistica comunale.

Elaborati modificati: -----

Estratto in approvazione – Oss. 136



----- FINE OSSERVAZIONE N.136 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	137	Data presentazione:	04/01/2021	Prot.	76
	Proponente:	Arch. Angelo Butti				
	Titolo:	Tecnico incaricato				
	Ubicazione:					
	Dati catastali:	C.T. Fg 82 part 1 – 2 / 4/6/7/14/93/239/240/243/244				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 1 sud – Art 38.5 – Art 38.5.1
------------------------	-------	------------------------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

La Tav. 1 sud riporta la perimetrazione dell'area di cava conosciuta come Cava di Bruschetto o Cava Pratellesi. L'osservante chiede la limitazione dell'area estrattiva per le motivazioni di tipo ambientale, meglio dettagliate nell'osservazione

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto la disciplina di P.O. dovrà conformarsi al nuovo Piano Regionale Cave approvato con Del. C.R. n. 47 del 21/07/2020. Vista la complessità delle procedure previste dal PRC, al fine di non rallentare la naturale conclusione del procedimento di approvazione del Piano Operativo comunale, si demanda ad una Variante specifica al P.O. il recepimento del Piano Regionale Cava. Pertanto si ritiene di mantenere inalterata la disciplina di PO riguardante le aree estrattive, redatte al momento in cui il PRC era solamente adottato.

Elaborati modificati: -----

----- FINE OSSERVAZIONE N.137 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	138	Data presentazione:	04/01/2021	Prot.	100
	Proponente:	Badii Giacomo				
	Titolo:	Tecnico incaricato				
	Ubicazione:	Matassino – Via B. Powell – Via della Libertà				
	Dati catastali:	C.T. Fg 113 part 1216/1425/1427/79/181/1373/1280/154				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 20 – AT-R 12
------------------------	-------	-------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

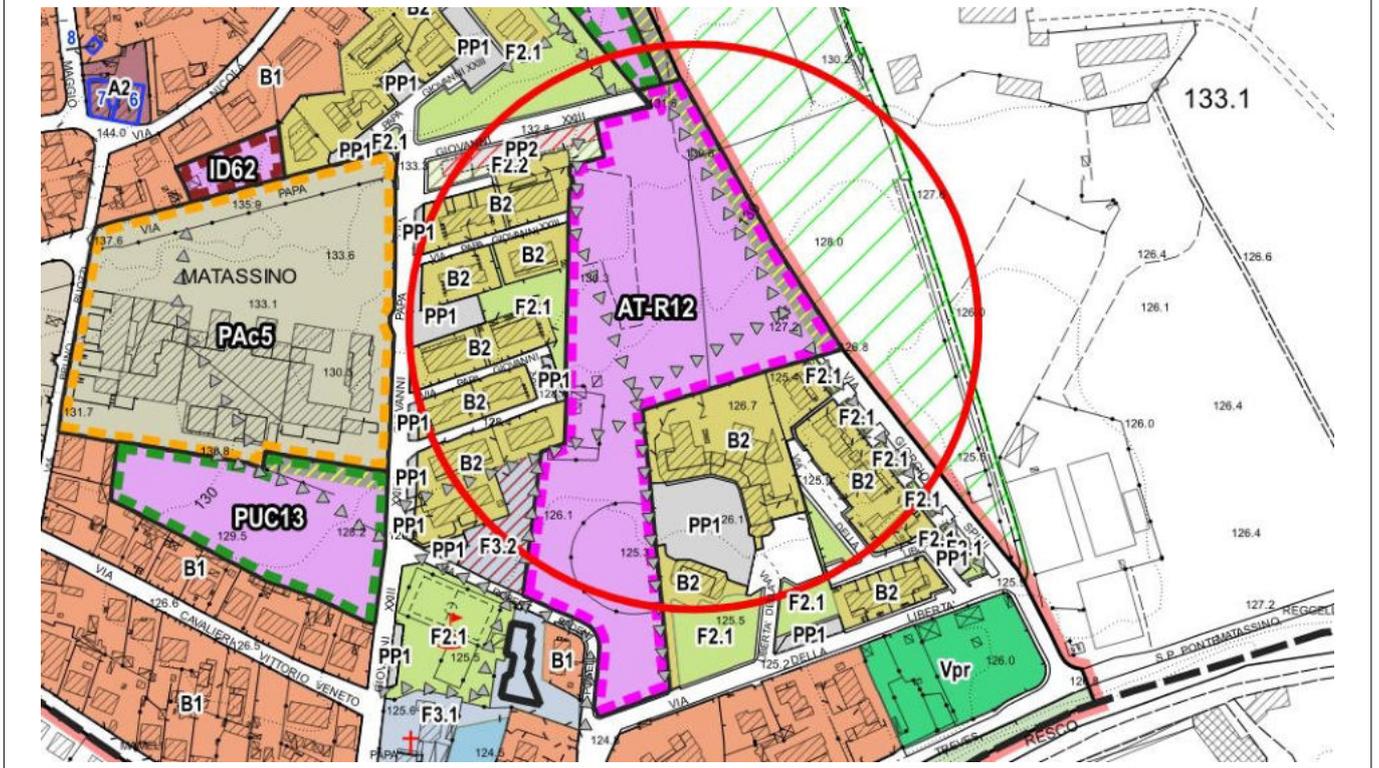
Per la realizzazione dell'intervento AT-R12, l'osservante chiede un incremento della SE di nuova edificazione dagli attuali mq 1265 ad almeno mq 2370 indipendentemente dalle SE di atterraggio

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Parzialmente accolta**

Si ritiene l'osservazione parzialmente accolta, poiché valutato il dimensionamento attuale del comparto commisurato alle opere pubbliche da realizzare, si ritiene la dimensionamento richiesto eccessivo per la zona e le caratteristiche dell'area, considerando che la stessa è posta al margine del territorio urbanizzato e che pertanto l'intervento dovrà prevedere forme di mitigazione tra il tessuto urbano e il territorio rurale. Si propone pertanto di aumentare la SE di nuova edificazione di 115 mq, arrivando a 1.380 mq..

Elaborati modificati: Tav. 20, All. **B** – Normativa Urbanistica Specifica, All. **D** – Dimensionamento e verifica standards

Estratto in approvazione – Oss. 138



----- FINE OSSERVAZIONE N.138 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	139	Data presentazione:	04/01/2021	Prot.	101
	Proponente:	Arch. Danilo Bruschetini				
	Titolo:	Tecnico incaricato				
	Ubicazione:	Saltino				
	Dati catastali:	C.T. fg 27 part. 126				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 1 nord – Capo IV
------------------------	-------	-----------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

Intenzione della proprietà è la ricostruzione di Villa Le Felci ormai crollata.

Intervento é consentito in applicazione dell'art. 26 delle NTA.

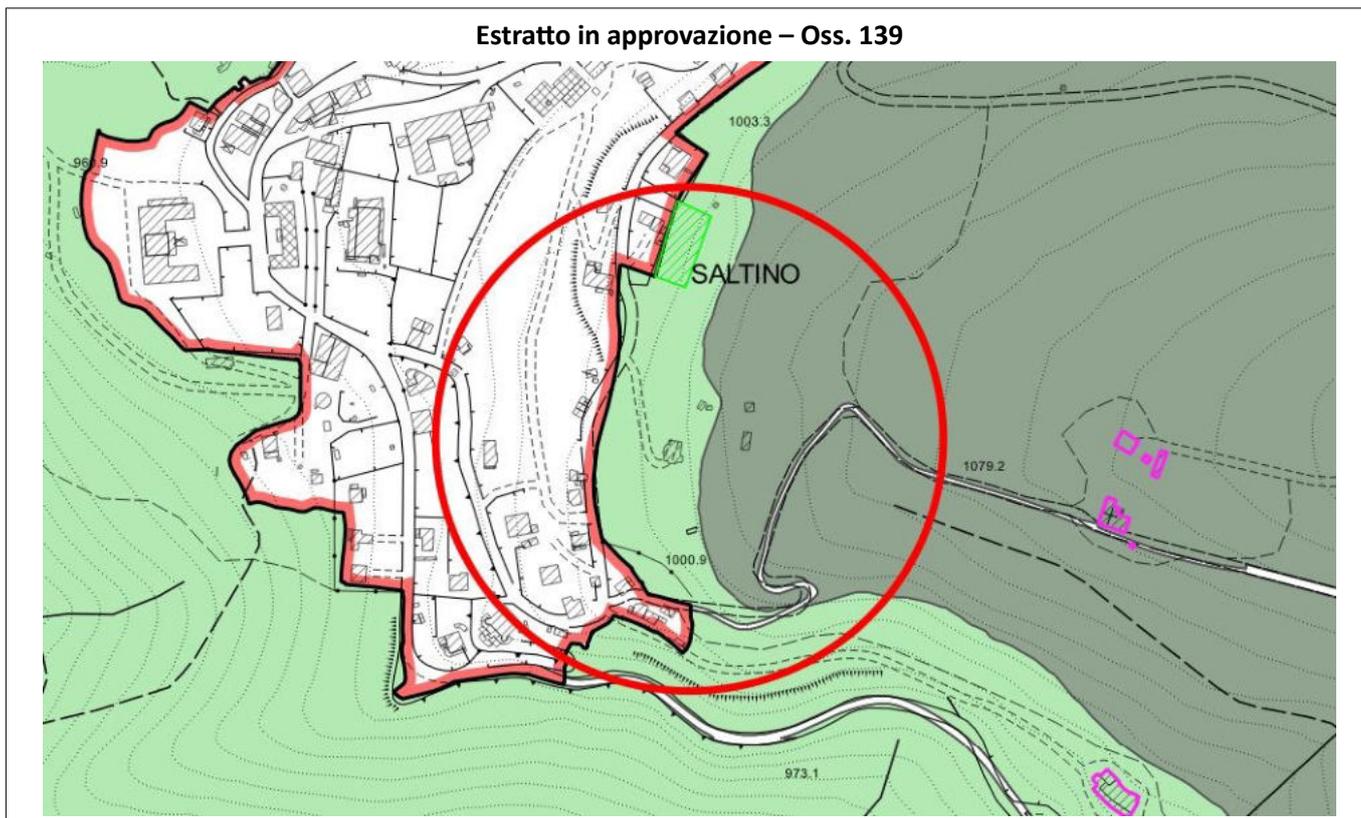
L'osservante chiede che l'edificio sia inserito in allegato B delle NTA.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile, in quanto al fine di determinare il valore da attribuire al fabbricato evidenziato dovrà essere redatta apposita schedatura del fabbricato con le modalità previste dall'art. 28.5 delle NTA del P.O..

Elaborati modificati: -----

Estratto in approvazione – Oss. 139



----- FINE OSSERVAZIONE N.139 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	140	Data presentazione:	04/01/2021	Prot.	103
	Proponente:	Geom. Conte Federico Francesco				
	Titolo:	Tecnico incaricato				
	Ubicazione:	Vaggio Via T. Tasso				
	Dati catastali:	C.F. Fg 107 part 89/330/391/427				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 21 – RQ 13
------------------------	-------	-----------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

Oggetto dell'osservazione sono gli immobili meglio noto come "calzaturificio ex Migliorini".

Il RU vigente prevedeva la realizzazione di in PdR solo sugli immobili di proprietà mentre la previsione di PO, con la scheda RQ-13 prevede la demolizione dei fabbricati e la ricostruzione dei volumi in altra localizzazione ed in altra proprietà (sponda opposta del Torrente Resco) di difficile attuazione.

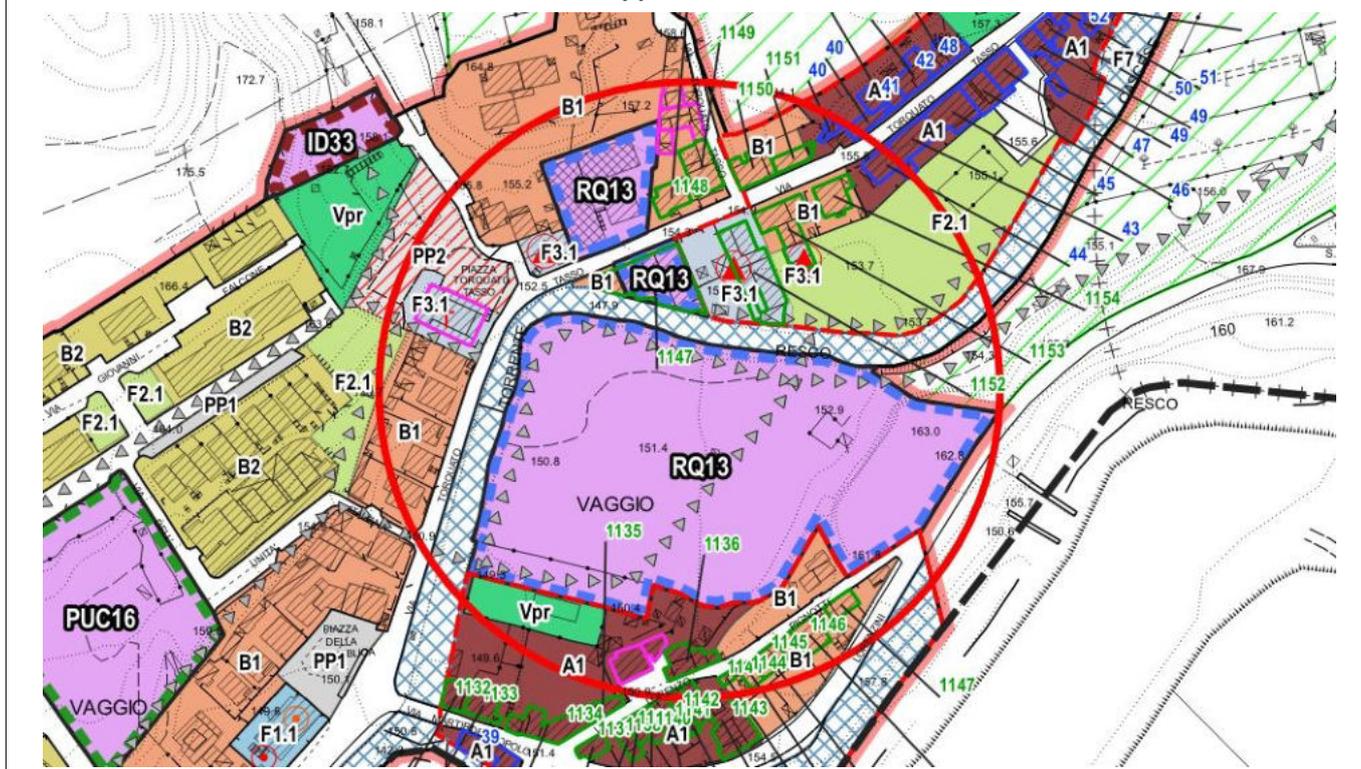
L'osservante chiede il ripristino della previsione del vigente RU

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Parzialmente accolta**

Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile in quanto si propone di mantenere la previsione come da Piano Operativo adottato, perseguendo la strategia di riqualificazione del tessuto insediativo della località, demolendo le volumetrie incongrue per ricostruirle in altro luogo, così da realizzare spazi a servizio centrali al sistema urbano. Si propone di consentire comunque la demolizione e ricostruzione delle volumetrie con recupero della SE esistente e la possibilità di un aumento di quest'ultima del 20%. Si propone inoltre il recupero di parte della volumetria anche nelle aree attualmente occupate dai fabbricati esistenti, pur mantenendo l'area a sud-est del Torrente Resco come principale zona dove ricostruire le volumetrie demolite. A fronte dell'aumento di SE consentito e dell'osservazione dell'ufficio tecnico n. 158 (prot. 393/2021), si propone di prevedere la realizzazione di passerelle sul torrente Resco al fine di collegare la previsione di parco pubblico con il centro della località.

Elaborati modificati: -----

Estratto in approvazione – Oss. 140



----- FINE OSSERVAZIONE N.140 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	141	Data presentazione:	04/01/2021	Prot.	114
	Proponente:	Arch. Nicola Termini				
	Titolo:	Tecnico incaricato dalla proprietaria Bacci Patrizia				
	Ubicazione:	Vaggio al Podere Strada Provinciale 57				
	Dati catastali:	C.T. Fg 107 part. 272/274/277/706/707				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 21 – Art. 38.2
------------------------	-------	---------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'osservante chiede l'inserimento di porzione di terreni dell'azienda agricola (particelle indicate) all'interno della categoria "attività turistiche in zona agricola – T" regolate dall'art. 38.2

MOTIVAZIONE OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

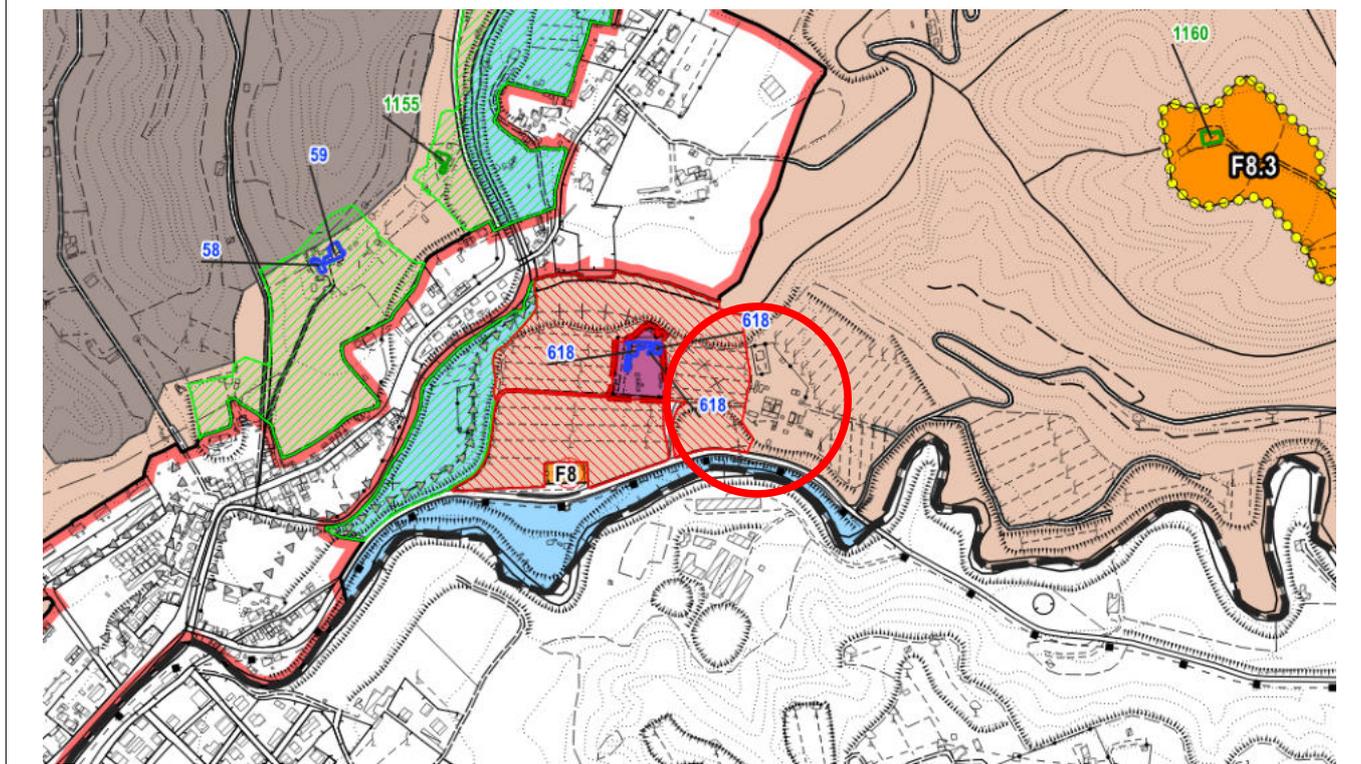
Essendo l'area oggetto dell'Osservazione posta al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato così come individuato negli elaborati di piano, la previsione di nuova attrezzatura turistica è oggetto di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta - [Del. CC n.13/2021]**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto le zone T individuate dal P.O. rappresentano attività turistico-ricettive esistenti disciplinate dalla L.R. 86/2016. L'attività descritta dall'osservante invece ricade nella fattispecie delle aziende agricole e della disciplina del territorio rurale per le quali si procede all'attuazione di nuovi interventi tramite PAPMAA. Non si ravvisa pertanto opportuna la commistione tra attività turistico-ricettiva con quella di azienda agricola, demandando pertanto gli interventi ammissibili a quanto già disciplinato nelle NTA del P.O. per il territorio rurale.

Elaborati modificati: -----

Estratto in approvazione – Oss. 141



----- FINE OSSERVAZIONE N.141 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	141BIS	Data presentazione:	04/01/2021	Prot.	181
	Proponente:	Ufficio Comunale - Settore Lavori Pubblici				
	Titolo:					
	Ubicazione:	Intero territorio				
	Dati catastali:					
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	
------------------------	-------	--

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

- 1) Eliminazione della previsione di parcheggio pubblico PP2, Via Berenson – S.P.85, loc. Tosi;
- 2) Aumentare la previsione di parcheggio pubblico PP2 in Via Don Lorenzo Milani, loc. Tosi;
- 3) Modifica della destinazione dell'area da verde pubblico (F2.1) a piazza pubblica (F6) – Piazza Domenico Fiaschi , loc. Donnini;
- 4) Modifica della destinazione dell'area Villino Malvezzi e pertinenza, da F3.1 e F2.1 a zona A1 e Vpr – Via San Giovanni Gualberto, loc. Saltino;
- 5) Inserire la previsione di sistemazione stradale di Via Giuseppe Giusti, loc. San Clemente;
- 6) Ampliare l'area destinata ad attrezzatura di interesse generale di progetto (F3.2) in ampliamento del cimitero di San Donato in Fronzano;
- 7) Modifica nell'allegato E della particella soggetta ad esproprio delle aree F2.2 e PP2 in San Donato in Fronzano;
- 8) Aumentare la previsione di viabilità pubblica di collegamento tra Via Soffici e Via Ungaretti, loc. Leccio;
- 9) Modifica della posizione degli standard pubblici interni all'intervento AT7, loc. Leccio;
- 10) Incremento dell'area destinata a verde pubblico di progetto F2.2 inserendo anche la particella 677, loc. Cancelli;
- 11) Scorporare dall'intervento RQ7 le aree pubbliche già realizzate, loc. Cancelli;
- 12) inserire la rotatoria in fase di realizzazione tra Via Kennedy, Via Pasolini e via Latini, loc. Reggello;
- 13) inserire la rotatoria di progetto in Via Berlinguer, via De Nicola e Via Posilini, loc. Reggello;
- 14) riallineamento della previsione F3.2 con i confini catastali di proprietà comunale, Via Pio la Torre - loc. Reggello;
- 15) Modifica dell'area a parcheggio come zona F3.1 in quanto parcheggio a servizio del cimitero, loc. Ciliegi;
- 16) Modificare la previsione di rotatoria tra Via S. Pertini e via A. Frank, loc. Ciliegi;
- 17) Rappresentare le aree pubbliche esistenti in loc. Pian di Rona;
- 18) Riportare le aree di sistemazione stradale in Via Giuseppe Giusti, loc. Vaggio;
- 19) Inserire all'art. 50 apposito comma che riconosca un corridoio infrastrutturale di .5 m su ambo i lati di ogni viabilità pubblica, da considerarsi come vincolo preordinato all'esproprio.

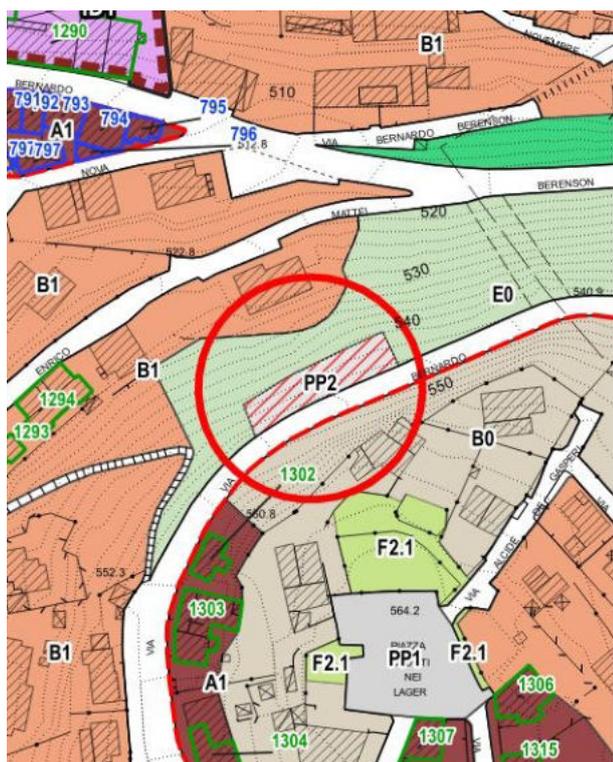
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Accolta

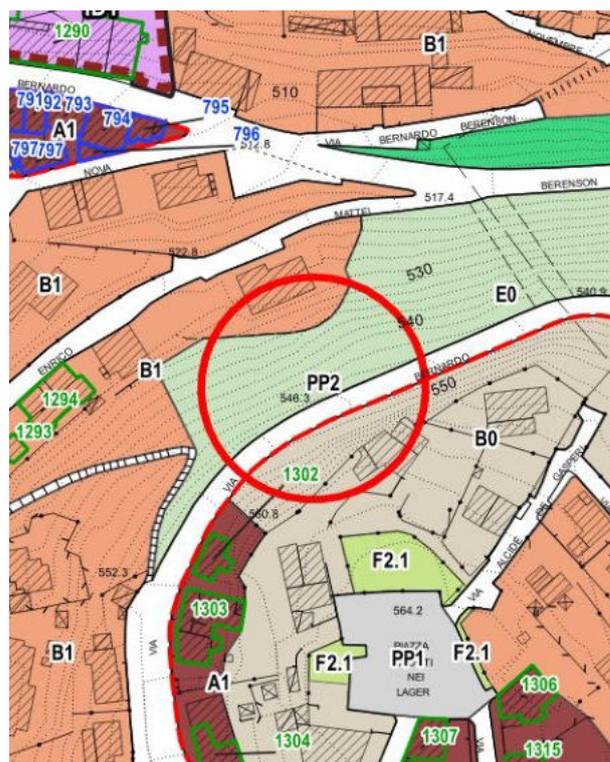
Si ritiene l'osservazione complessivamente accoglibile in quanto trattasi di perfezionamento di interventi di carattere pubblico nel territorio comunale, proposti dall'Ufficio Lavori Pubblici.

Elaborati modificati: Varie tavole, NTA, All. B-D-E

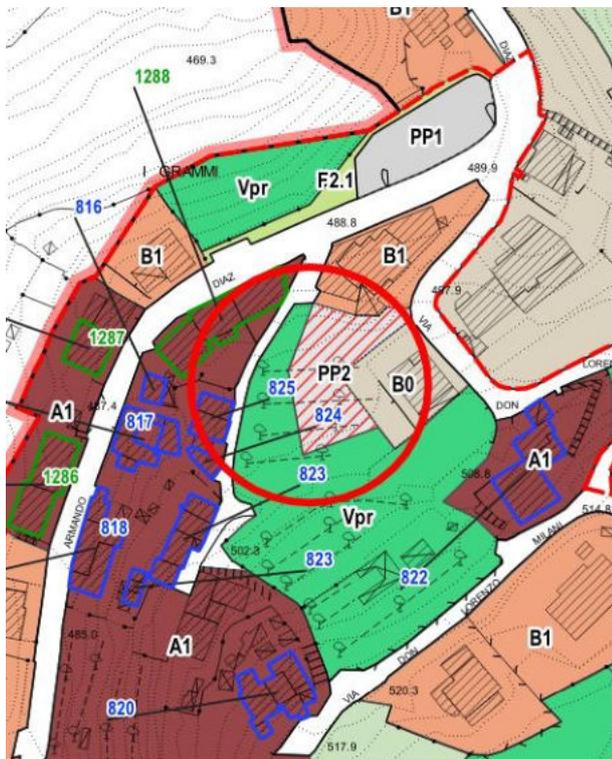
Estratto adottato – Oss. 141BIS (1)



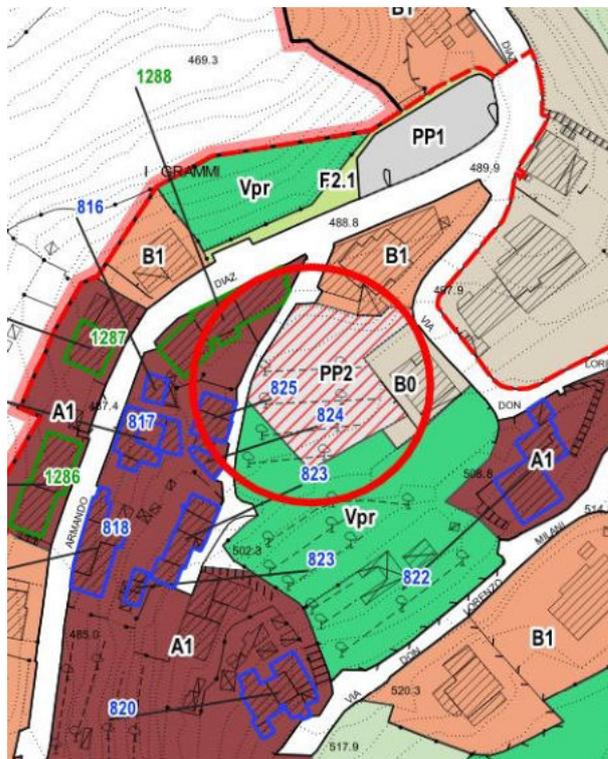
Estratto in approvazione – Oss. 141BIS (1)



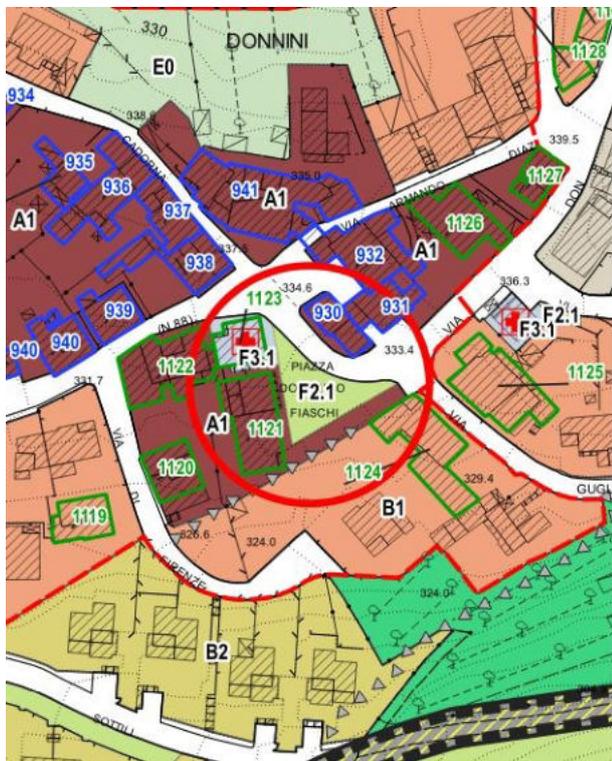
Estratto adottato – Oss. 141BIS (2)



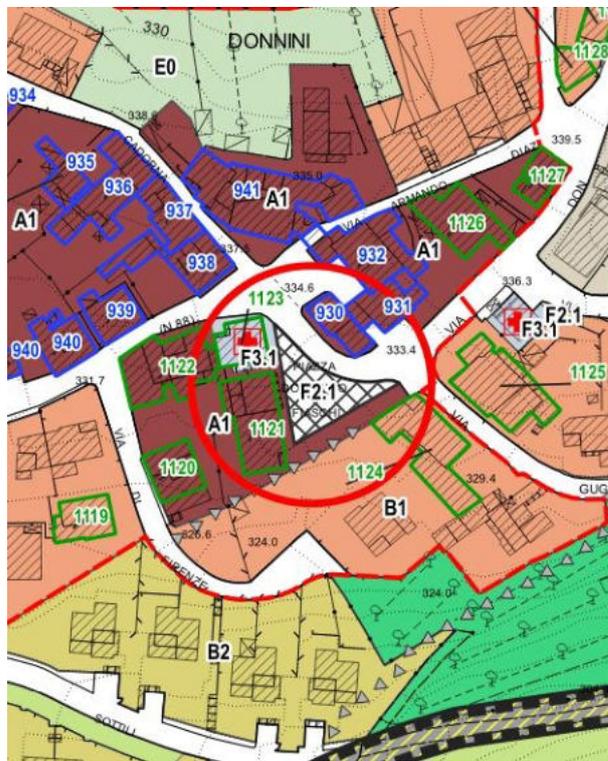
Estratto in approvazione – Oss. 141BIS (2)



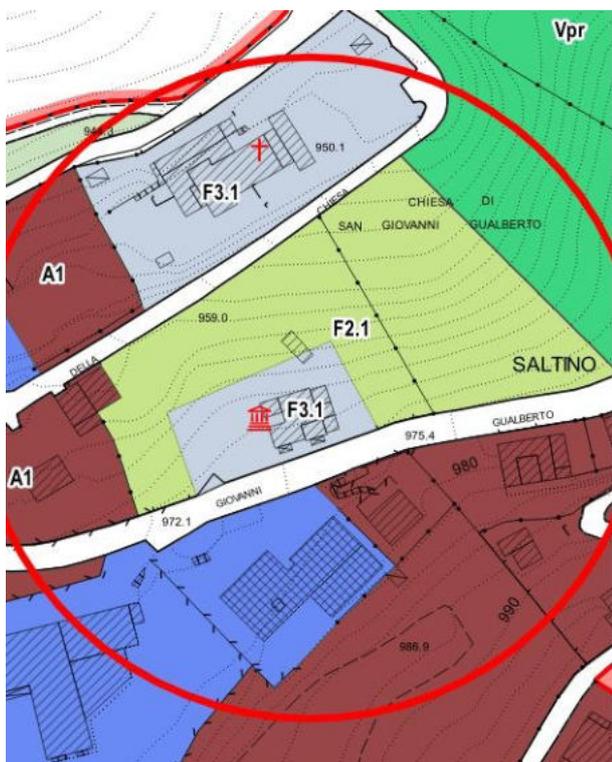
Estratto adottato – Oss. 141BIS (3)



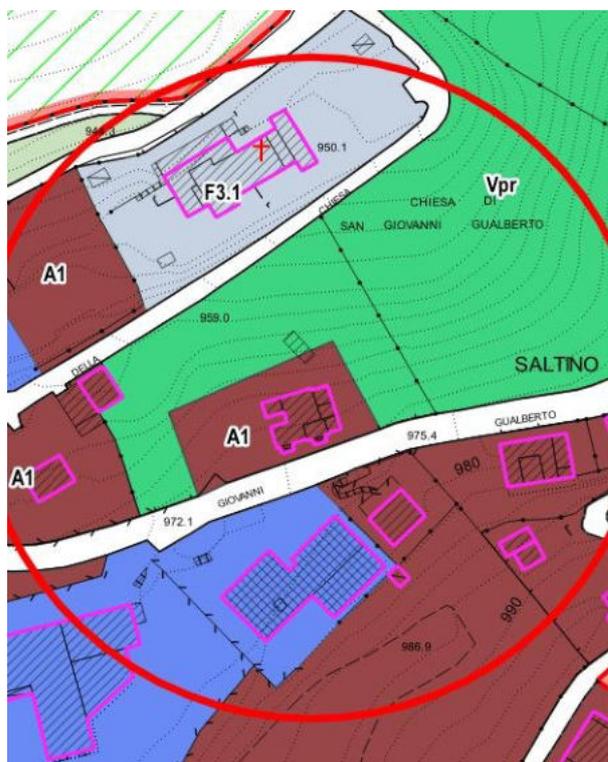
Estratto in approvazione – Oss. 141BIS (3)



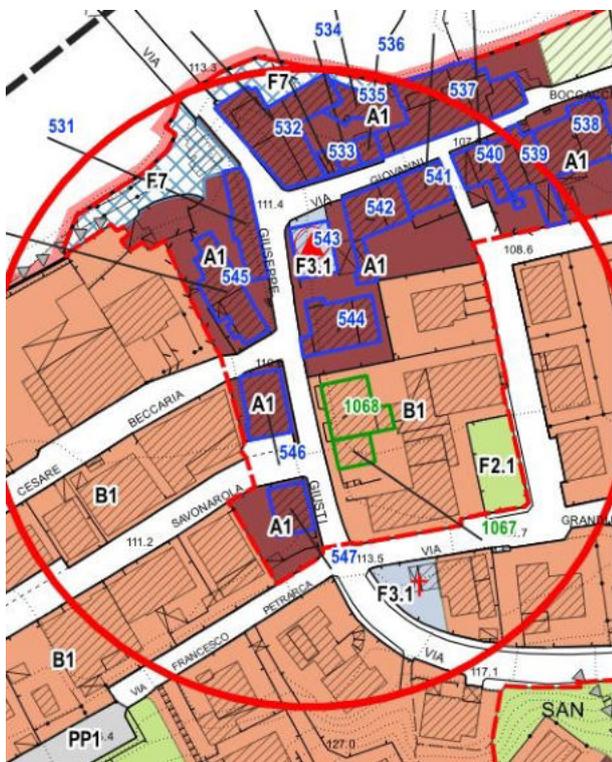
Estratto adottato – Oss. 141BIS (4)



Estratto in approvazione – Oss. 141BIS (4)



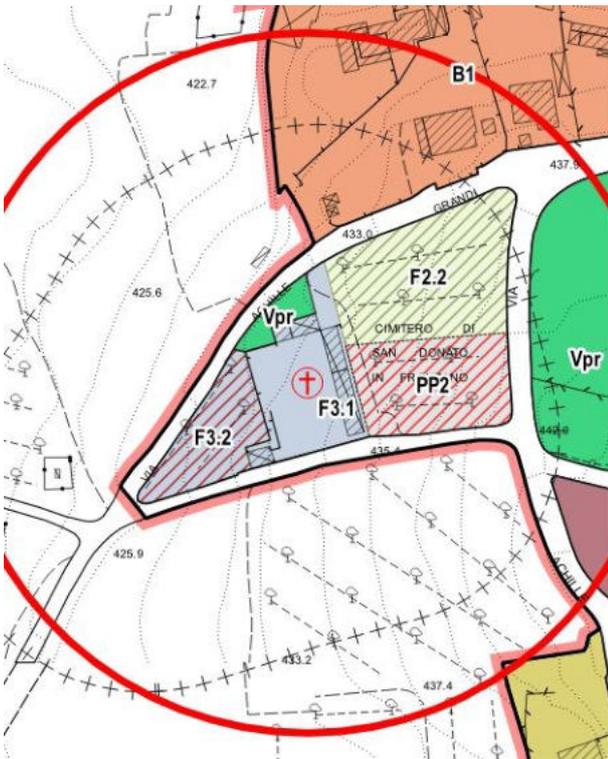
Estratto adottato – Oss. 141BIS (5)



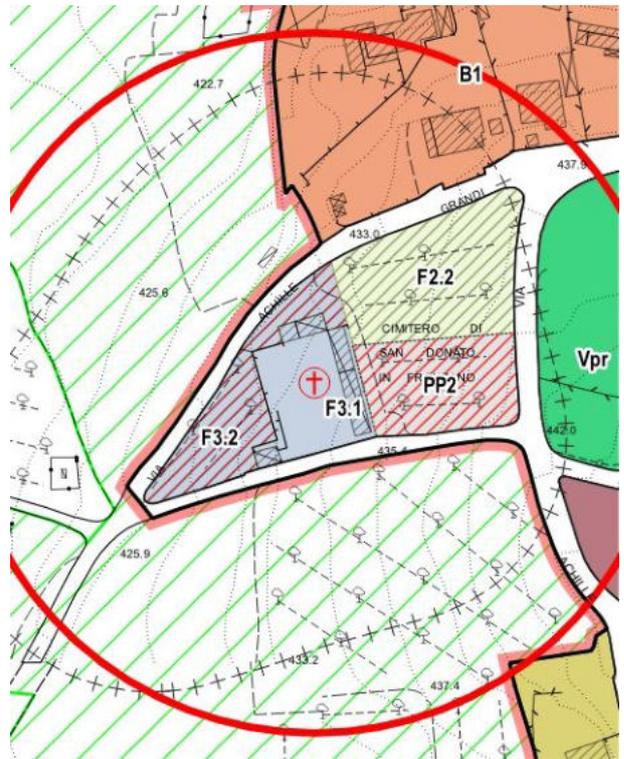
Estratto in approvazione – Oss. 141BIS (5)



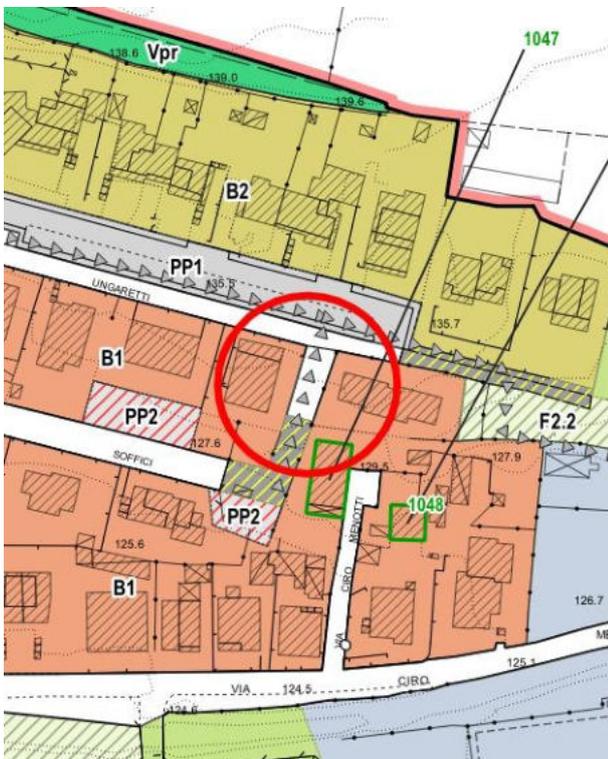
Estratto adottato – Oss. 141BIS (6)



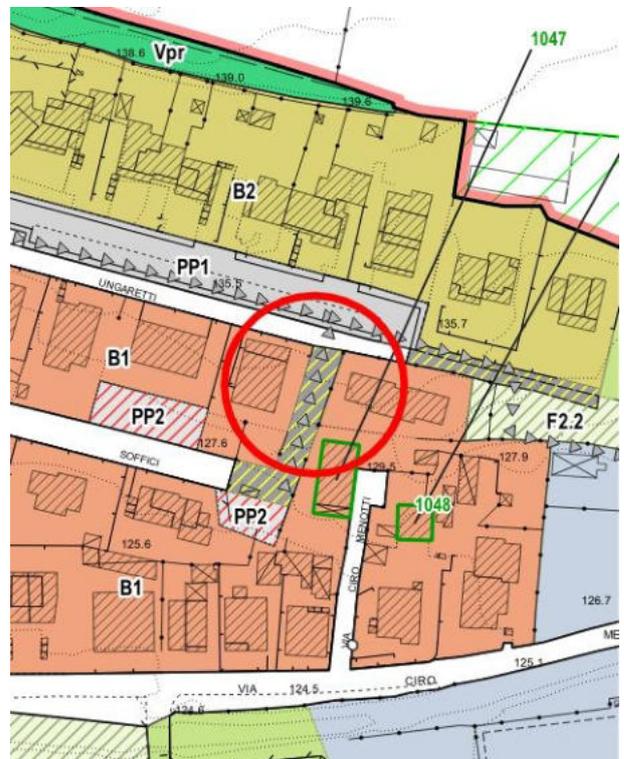
Estratto in approvazione – Oss. 141BIS (6)



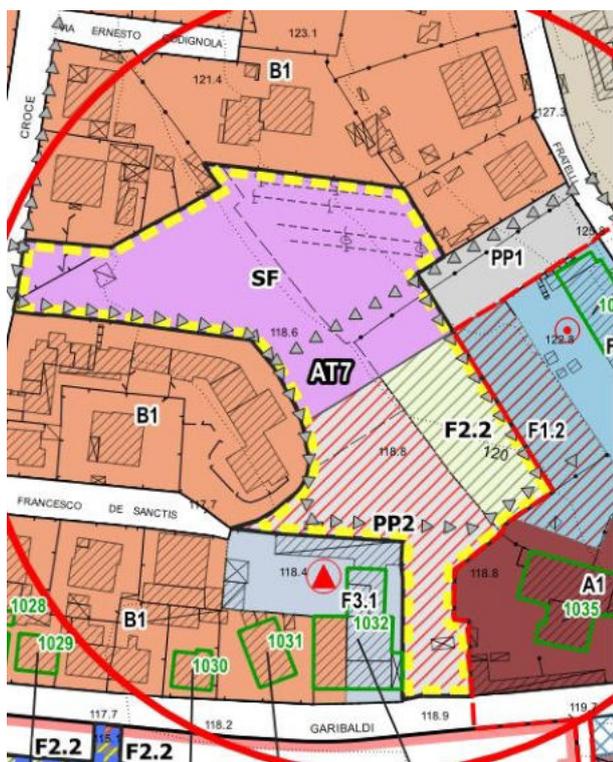
Estratto adottato – Oss. 141BIS (8)



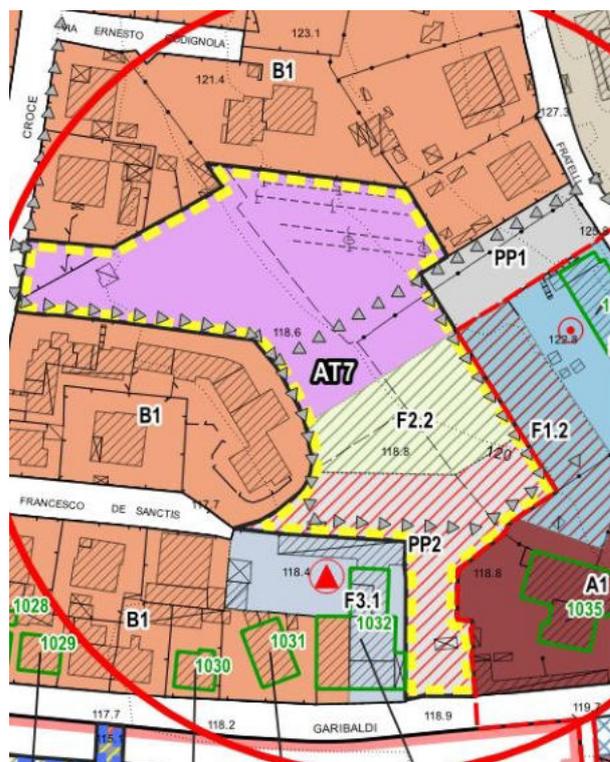
Estratto in approvazione – Oss. 141BIS (8)



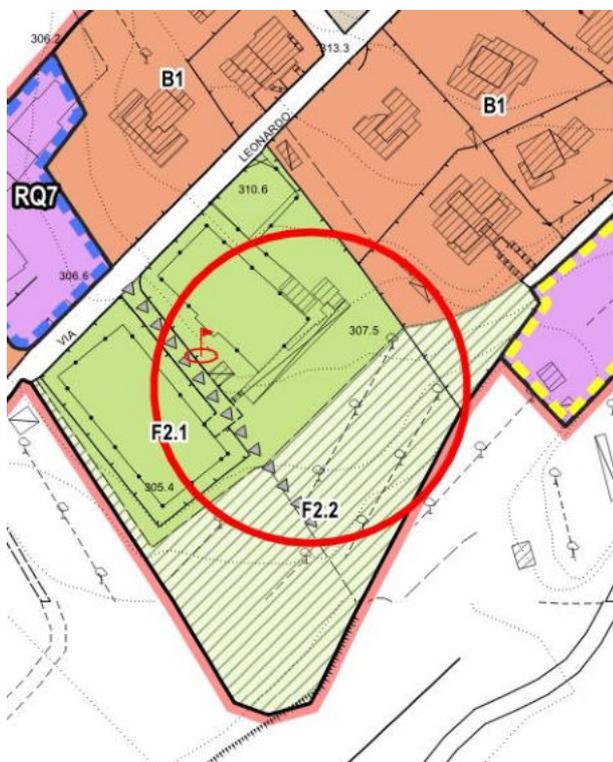
Estratto adottato – Oss. 141BIS (9)



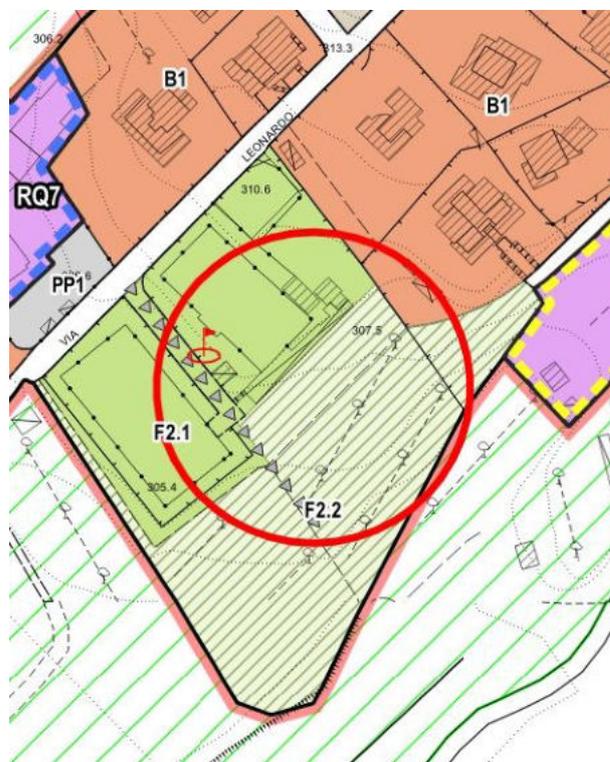
Estratto in approvazione – Oss. 141BIS (9)



Estratto adottato – Oss. 141BIS (10)



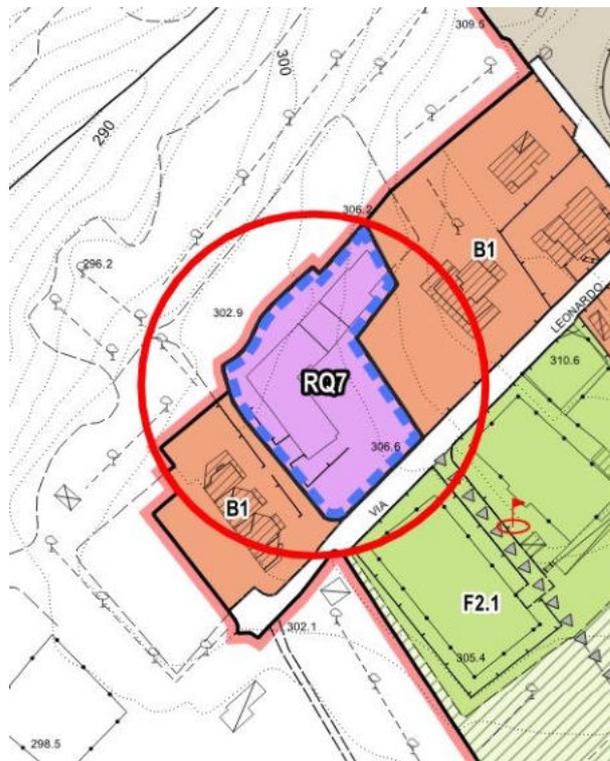
Estratto in approvazione – Oss. 141BIS (10)



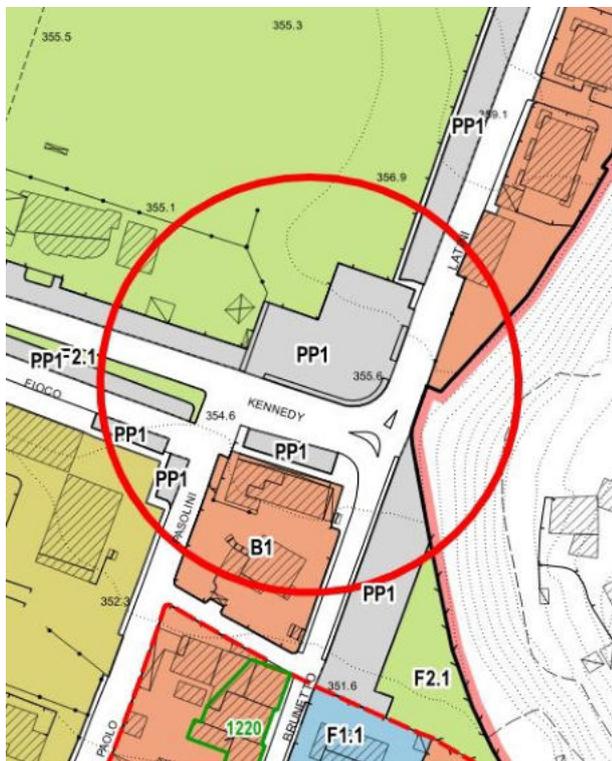
Estratto adottato – Oss. 141BIS (11)



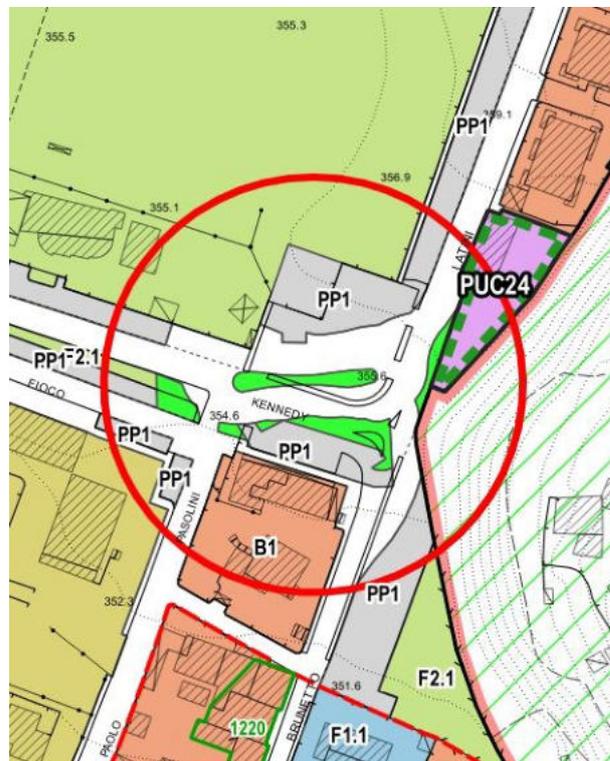
Estratto in approvazione – Oss. 141BIS (11)

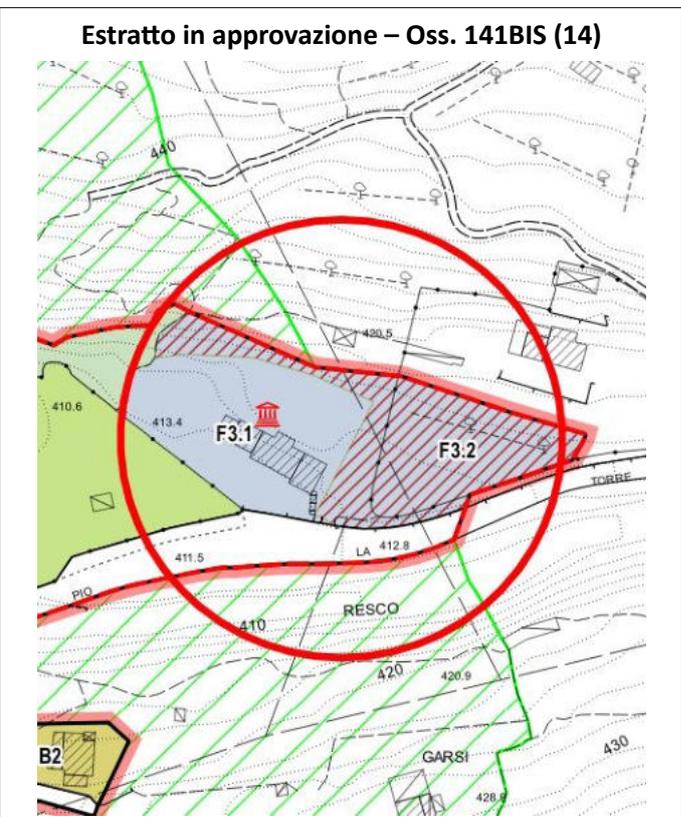
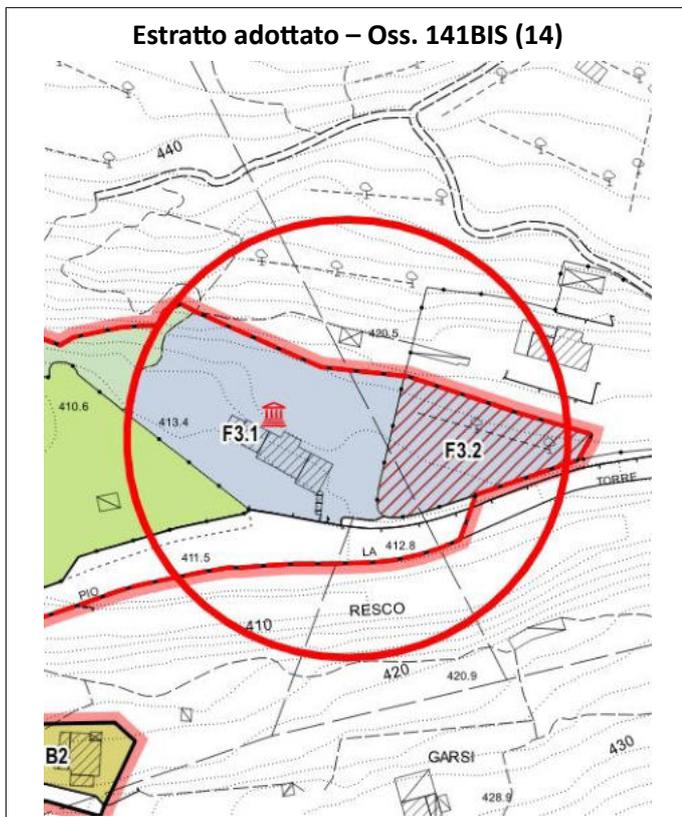
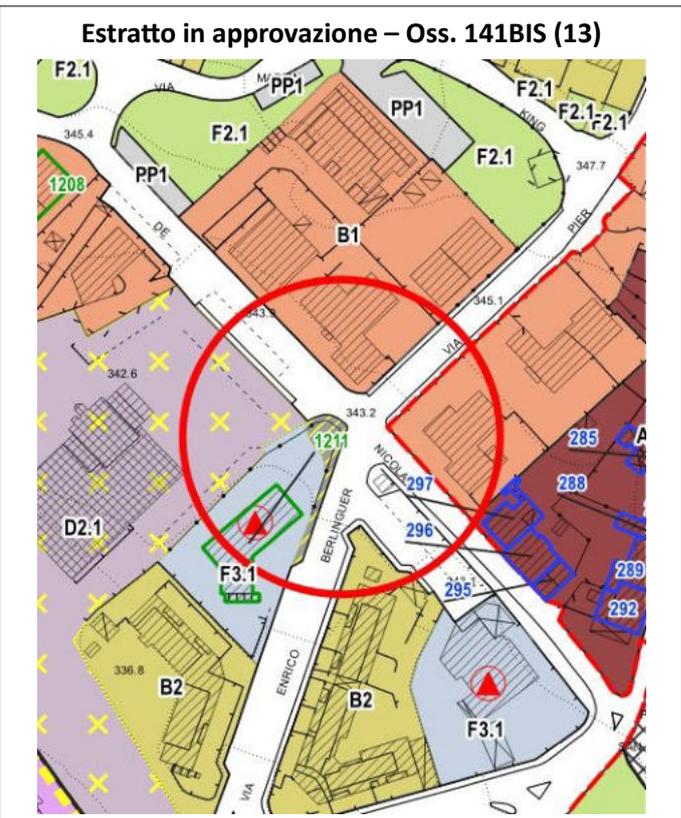
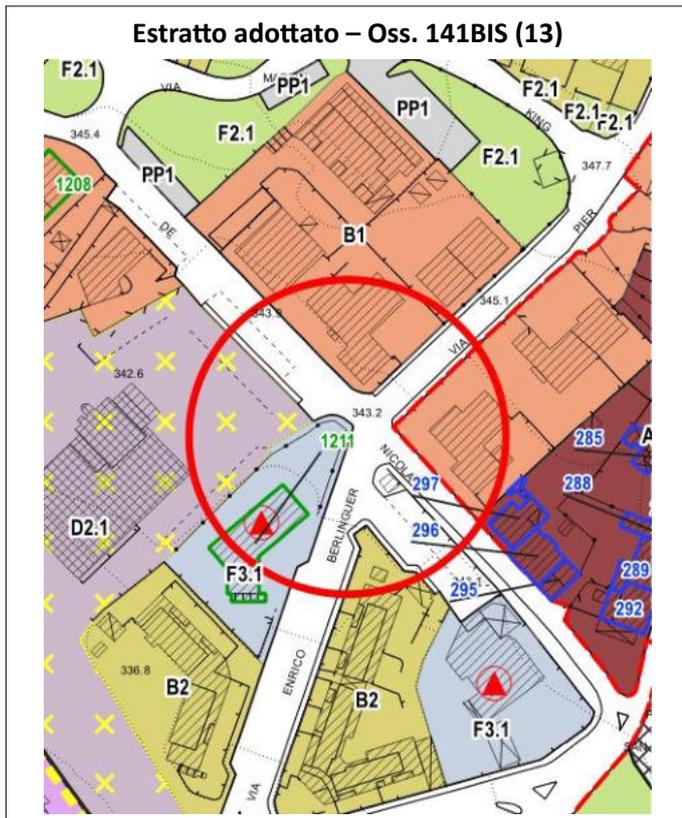


Estratto adottato – Oss. 141BIS (12)

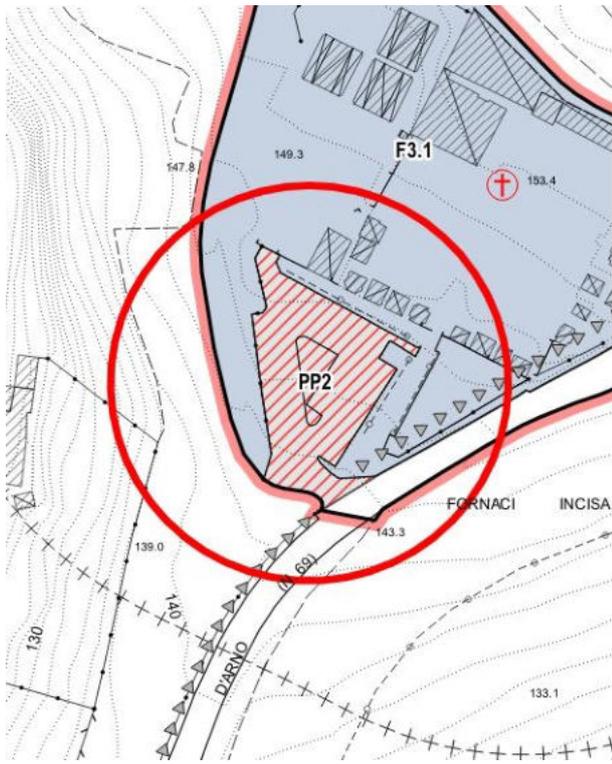


Estratto in approvazione – Oss. 141BIS (12)

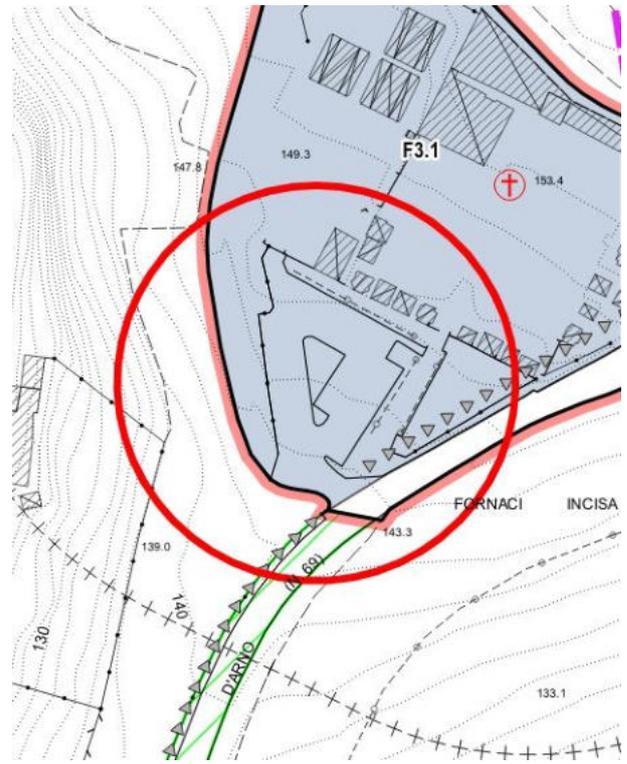




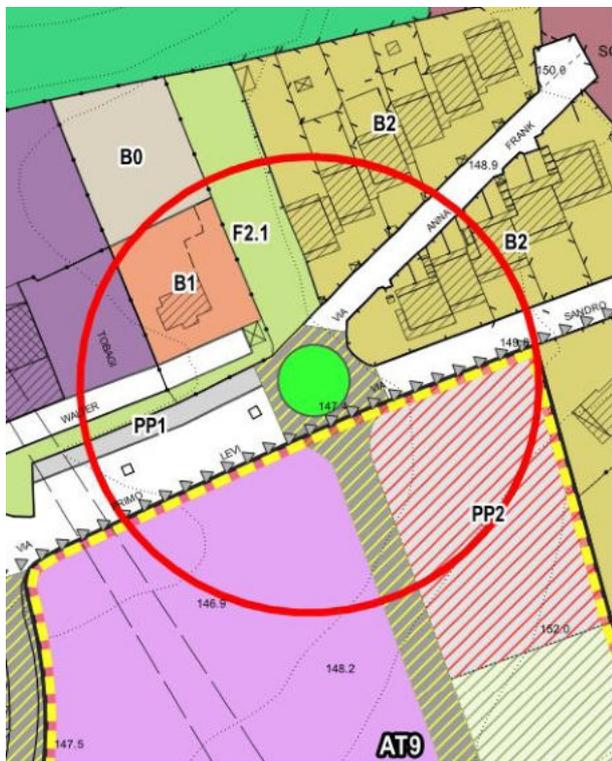
Estratto adottato – Oss. 141BIS (15)



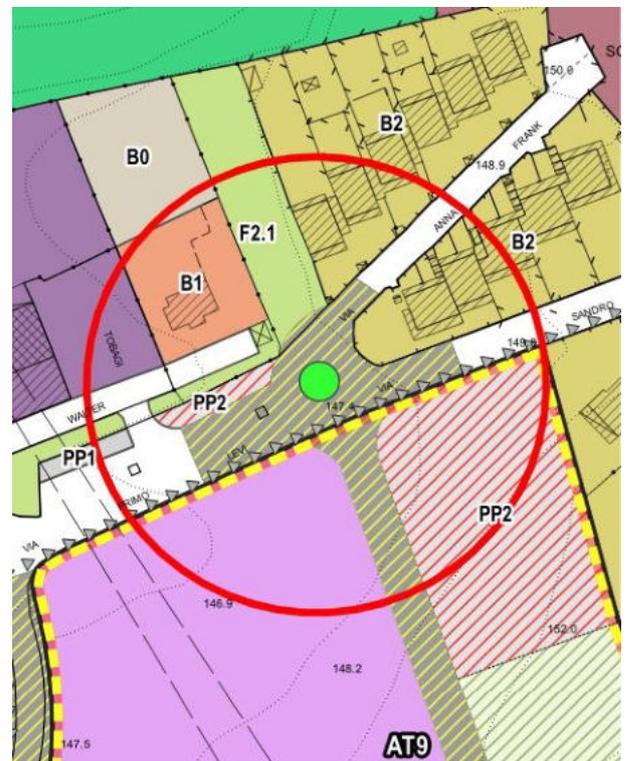
Estratto in approvazione – Oss. 141BIS (15)

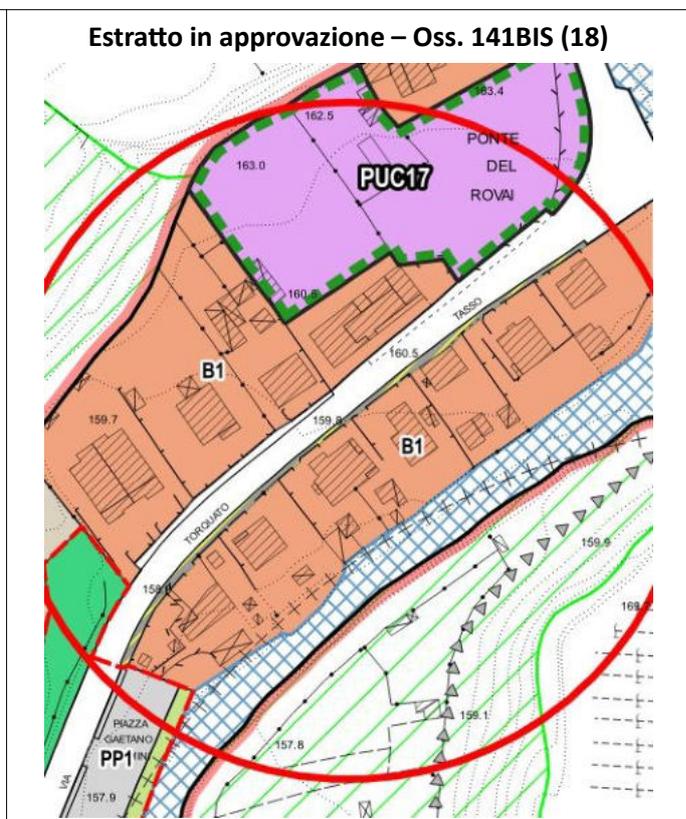
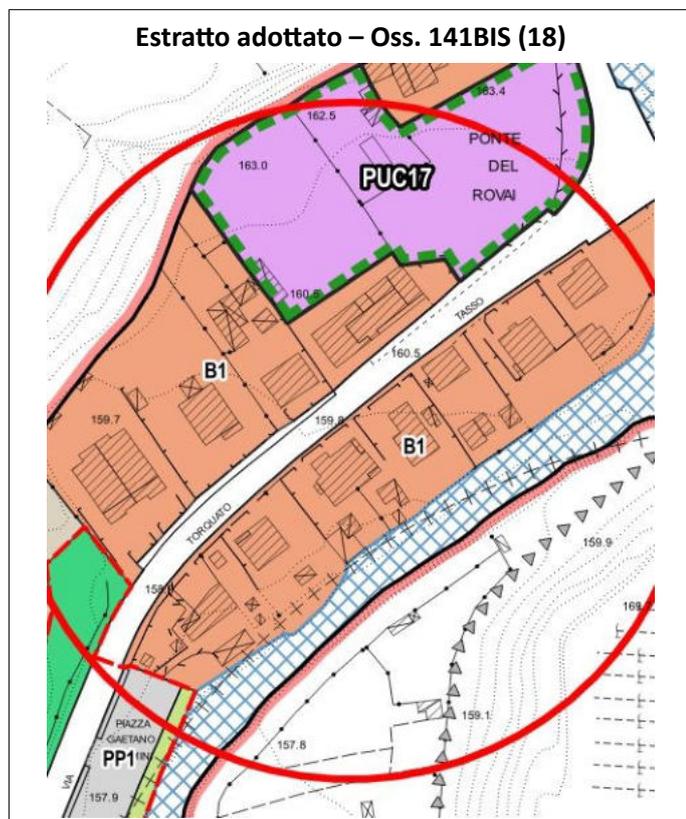
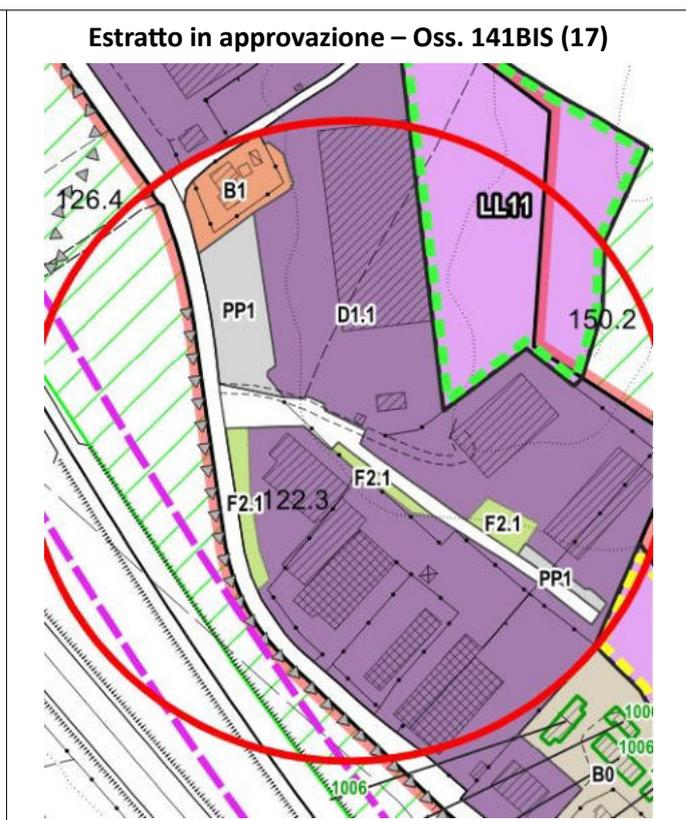
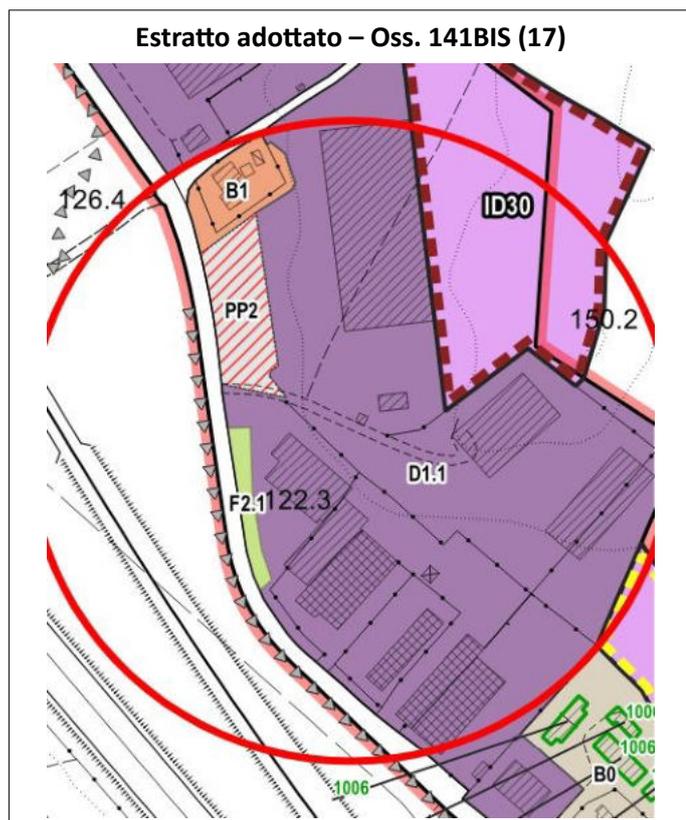


Estratto adottato – Oss. 141BIS (16)



Estratto in approvazione – Oss. 141BIS (16)





----- FINE OSSERVAZIONE N.141BIS -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	142	Data presentazione:	05/01/2021	Prot.	00196
	Proponente:	Regione Toscana – Vari settori				
	Titolo:					
	Ubicazione:	Varie				
	Dati catastali:					
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Pr/ot.)	X	Osservazione n. 32 prot. 00197 del 05.01.2021			

PIANO OPERATIVO	Zona:	Varie
------------------------	-------	-------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA**1) Settore Pianificazione del Territorio****1.1) Relazione del Responsabile procedimento**

Si richiede la revisione dell'elaborato modificando i riferimenti al T.U. ai sensi dell'art.224 della L.R. 65/2014 e alla coerenza con le previsioni del R.U.

1.2) Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo

1.2.1) Art. 39: In merito agli interventi oggetto di Conferenza di Copianificazione riportati all'art. 39 si osserva che per la previsione AT-R 3, come richiamato nel verbale della Conferenza, non si ritiene conforme l'individuazione del T.U. ai fini di rigenerazione urbana.

1.2.2) Previsioni di ampliamento di attività esistenti, F8.1, F8.2, F8.3, ID7: valutare se tali previsioni debbano essere assoggettate a Conferenza di Copianificazione, oltre a specifici chiarimenti sulle singole previsioni.

1.2.3) Art. 38.3.4 – Area di insediamento Vallombrosa/Saltino – Il Vignale – F8.4: vista la complessità della previsione si ritiene opportuno assoggettarla a Conferenza di Copianificazione.

1.2.4) AT15 Loc. Reggello – Via Pietro Nenni: Si chiede di verificare se la previsione si configuri come aggregazione di medie strutture di vendita, vista la vicinanza con una similare esistente, per le quali è necessaria la Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 26 della L.R. 65/2014.

1.2.5) Art. 38.2 – attività turistiche in zona agricola – T: per le previsioni da T1 a T12 si chiede di verificare se gli ampliamenti previsti siano oggetto di Conferenza di Copianificazione; in merito al Castello di Sammezzano si chiedono chiarimenti relativi al Piano Unitario d'Intervento del 2000; si ritiene opportuno prevedere singole schede norma per ogni previsione.

1.2.6) Art. 29.2 – Piccoli impianti sportivi e opere pertinenziali ad uso privato: Si richiede chiarimenti in merito alla realizzazione delle piscine pertinenziali.

1.2.7) Art. 30.1 – Agriturismo e Agricampeggio: specificare i criteri atti a stabilire le oggettive esigenze per le strutture pertinenziali richiamate nell'articolo.

1.2.8) Art. 33.1 Abitazioni rurali: chiarimenti in merito agli interventi ammessi nell'articolo.

1.2.9) Art. 35.3.1 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso residenziale non

agricola: si richiede il completamento di un comma ai fini della definizione della norma.

1.2.10) Art. 42.2 – Interventi di rigenerazione urbana: verifiche di coerenza di tali aree con il PS e con la normativa sovraordinata.

1.2.11) Art. 42.2.1 – Trasferimenti di volumi. Aree di decollo e di atterraggio: si chiede specifiche in merito ad un refuso.

1.3) Ampliamento di attività produttive esistenti

ID16, ID17 e ID30: si chiede precisazioni in merito agli ampliamenti i quali non sono oggetto di Conferenza di Copianificazione.

1.4) Schede Norma (Allegato B)

Interventi di trasformazione all'interno del territorio urbanizzato a destinazione residenziale: si chiede di verificare la coerenza tra PS e gli interventi del P.O. in particolare: ID6, ID18, ID24, ID38, ID39, ID43, PUC 1, PUC 2, PUC3, PUC4, PUC5, PUC9, PUC11, PUC14, PUC15, PUC19, PUC22, AT1, AT4, AT5, AT6, ATR13, AT16.

1.5) Crediti edilizi

chiarimenti normativi in merito ai crediti edilizi

1.6) Ulteriori contenuti del Piano Operativo

1.6.1) chiarimenti in merito all'individuazione dell'offerta di ERS

1.6.2) chiarimenti in merito ai criteri di coordinamento tra le scelte localizzative e la programmazione dei servizi di trasporto collettivi e di connessione intermodale di cui all'art. 95, co. 5 lett. e) L.R. 65/2014.

1.7) Cartografia

si chiede di riportare gli ambiti periurbani anche nelle cartografie 1:2.000.

2) Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio

2.1) Aree di trasformazione degli assetti insediativi

Si segnalano criticità rispetto alla coerenza tra alcune previsioni del P.O. con il PIT-PPR, soprattutto in merito all'Invariante II, Invariante III, Invariante IV, Interpretazione di sintesi, Indirizzi per le politiche, Disciplina d'uso e ad alcuni vincoli paesaggistici.

2.2) Articolazione e contenuti delle Schede Norma di cui all'Allegato B – Normativa Urbanistica Specifica

Richiesta di integrare le Schede Norma con valutazioni paesaggistiche e di coerenza con il PIT-PPR.

2.3) Norme tecniche di Attuazione – artt. 38.2 e 38.3

Viste le complessità di alcuni interventi, si chiede di predisporre apposite schede norma per le aree Tn° e F8n°

2.4) Previsioni che comportano nuovo impegno di suolo fuori dal territorio urbanizzato, esaminate dalla Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014

Si segnalano criticità di coerenza con il PIT-PPR per le previsioni AT11, AT8, AT9, ID46, ID 47 e AT18

2.5) Allegato C – Album dei centri storici e nuclei rurali

Chiarimenti in base all'individuazione dei centri storici rispetto alle norme regionali.

2.6) Individuazione, riconoscimenti e recepimento/declinazione della specifica disciplina dei Beni Paesaggistici

2.6.1) chiarire in che modo sono stati recepiti gli obiettivi e prescrizioni dei beni paesaggistici presenti nel territorio comunale, sia per la disciplina di PS e PO, che per le Schede Normativa

2.6.2) individuare le aree di pertinenza paesaggistica degli immobili di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, come richiesto all'art. 4 comma 2 lett a) della Disciplina dei Beni Paesaggistici di cui all'Elaborato 8B del PIT-

PPR.

2.7) Elaborato di conformazione

Redigere apposito elaborato di conformazione dello strumento urbanistico con il PIT-PPR.

3) Settore Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti

Trattasi di contributi tecnici delle varie componenti.

4) Settore Infrastrutture per la logistica

Oltre al contributo tecnico di settore, si osserva che:

4.1) Chiarimenti in merito alla previsione per le UTOE 1 – Saltino /Vallombrosa e UTOE 10 – Sant’Ellero di cui al “rispristino della ferrovia cremagliera”, della quale non vi è riferimenti nel PRIIM Regionale.

4.2) individuare graficamente le “fasce di rispetto ferroviario”.

5) Settore sismica

Trattasi di contributo tecnico di settore.

6) Settore Forestazione. Usi Civici. Agroambiente

6.1) all’art. 30.3 comma 2 aggiungere la dicitura “e quanto previsto dalla LR 30/2000 e dal suo regolamento attuativo”

6.2) contributi vari alla VAS

7) Pianificazione e controlli in materia di cave

Adeguamento del P.O. al P.R.C. approvato con Del. C.R. n. 47 del 21/07/2020.

MOTIVAZIONE OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

I punti dell’osservazione 1.2 e 1.3, richiedono una verifica di alcune previsioni di P.O. e della loro assoggettabilità a Conferenza di Copianificazione ai sensi dell’art. 25 della L.R. 65/2014.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Premessa – Il Piano Operativo è stato redatto in conformità con le previsioni, obiettivi e indirizzi del Piano Strutturale vigente, approvato con Del. C.C. n. 25 del 28.03.2018, e conformato al PIT-PPR ai sensi dell’art.21 della Disciplina di PIT-PPR. In particolare tutte le previsioni comportanti nuova edificazione sono poste all’interno del T.U. individuato ai sensi dell’art. 4 della L.R. 65/2014 e indicato nel P.S., ad eccezione di alcune modifiche apportate con la Variante al PS contestuale al presente P.O.. In relazione ai rilievi indicati nella presente osservazione, si effettuano i necessari approfondimenti di cui ai punti seguenti.

1) Settore Pianificazione del Territorio

1.1) Si ritiene l’osservazione accoglibile, il RUP provvederà a modificare l’allegato. **Accolta**

1.2.1) Considerando le motivazione dell’osservante si propone di ridurre l’area oggetto di specifica strategia per la rigenerazione urbana, modificando anche il tracciato della viabilità di by-pass. Si specifica però che la L.R. 65 all’art. 4, c.4 consente specifiche politiche per la rigenerazione urbana che nel caso in oggetto risultano

strategiche per il nuovo assetto urbanistico per la frazione di Donnini, anche alla luce dell'importante infrastruttura viaria. **Parzialmente accolta**

1.2.2) Visti i riferimenti normativi richiamati dall'osservante, si ritiene condivisibile assoggettare le previsioni citate a Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014. Si specifica che in merito alla previsione F8.3 è stata presentata puntuale osservazione n. 22 al P.O. in merito. **Accolta - [Del. CC n.13/2021]**

1.2.3) Vista la complessità dell'intervento, e richiamata l'osservazione al P.O. n. 114, si ritiene opportuno assoggettare la previsione F8.4 a Conferenza di Copianificazione. **Accolta - [Del. CC n.13/2021]**

1.2.4) Valutato l'intervento AT15, non si ritiene che lo stesso ricada in aggregazione di medie strutture di vendita, in quanto le due attività avranno accessi e servizi autonomi, non facenti parte e non attribuibili ad aree in comune. Configurandosi quindi come due attività autonome non si ravvisano i criteri richiamati dall'osservante e pertanto non si ritiene opportuno assoggettarla a Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.26 della L.R. 65/2014. **Non accolta - [Del. CC n.13/2021]**

1.2.5) In merito alle previsioni turistico-ricettive in territorio aperto si specifica che si tratta di ampliamenti di attività esistenti per le quali non è richiesta la Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, soprattutto per quanto riguarda le previsioni T3, T4, T5, T6, T7, T8, T9, T10 e T12, delle quali si prevede una riduzione dell'ampliamento concesso dalla norma generale oppure una specifica di dettaglio rispetto sempre alla norma generale. Per quanto riguarda la previsione T1, Castello di Sammezzano, si specifica che la previsione richiama gli indirizzi strategici di P.S. riportati nella Disciplina di piano e pertanto l'intervento risulta conforme allo strumento strategico non necessitando pertanto di Conferenza di Copianificazione. In merito all'intervento T2, visti gli interventi ammessi, si ritiene opportuno assoggettare la previsione a Conferenza di Copianificazione. In merito all'intervento T11, coerentemente con quanto richiesto e controdedotto per l'osservazione al P.O. n. 153, si ritiene di assoggettare la previsione a Conferenza di Copianificazione, trasformandola allo stesso tempo da zona Tn° a zona F8.n°. **Parzialmente accolta - [Del. CC n.13/2021]**

1.2.6) Visti i chiarimenti richiesti dall'osservante, si apportano specifiche modifiche puntuali all'art. 29.2 delle NTA. **Accolta**

1.2.7) Visti i chiarimenti richiesti dall'osservante, si apportano specifiche modifiche puntuali all'art. 30.1 delle NTA. **Accolta**

1.2.8) Visti i chiarimenti richiesti dall'osservante, si apportano specifiche modifiche puntuali all'art. 33.1 delle NTA. Inoltre a correzione di quanto indicato al comma 5, lett. F, si indica la percentuale minima di superficie permeabile pari al 75%. **Accolta**

1.2.9) Trattasi di refuso e pertanto si provvede ad aggiornare l'art. 35.3.1, comma 10. **Accolta**

1.2.10) Si specifica che tutti gli interventi di rigenerazione urbana sono contenuti all'interno del Territorio Urbanizzato del P.S. e per ognuno di essi sono state effettuate specifici approfondimenti progettuali nell'allegato B alle NTA. Per quanto riguarda l'intervento AT-R3 si rimanda al precedente punto 1.2.1 della presente osservazione. **Accolta**

1.2.11) Trattasi di refuso, si provvede a modificare la percentuale in 30%. **Accolta**

1.3) Gli interventi ID16, ID17 e ID30, sono riferiti ad attività esistenti poste in adiacenza all'area di intervento e pertanto, configurandosi come ampliamento di attività produttive/artigianali esistenti, non sono soggetta a Conferenza di Copianificazione. **Non accolta - [Del. CC n.13/2021]** Si modifica il risultato della controdeduzione e si ritiene l'osservazione accoglibile in quanto non in contrasto con la strategia di P.O. **Accolta**

1.4) Richiamato quanto indicato in *premessa*, si specifica che sono stati effettuati approfondimenti progettuali come richiesto, verificando la coerenza tra le previsioni e il PIT-PPR, riportate nell'allegato B alle NTA. Si puntualizza inoltre che tali approfondimenti sono stati effettuati sulla totalità degli interventi PUC e AT, a prescindere dalle richieste dell'osservante, mentre tali approfondimenti sono stati effettuati per i soli ID richiamati dalla presente osservazione, dal settore paesaggio e dalla soprintendenza. Con le integrazioni sopra-riportate si ritengono inoltre recepite le integrazioni riportate nell'allegato *Rilievi sui contenuti dell'allegato B – schede norma ID PUC AT RQ*". **Accolta**

1.5) Si prende atto di quanto indicato.

1.6.1) La norma come riportata all'art. 79, rappresentava un riferimento di carattere generale che poteva trovare attuazione nel corso di attuazione del P.O. o con le successive Varianti. Si specifica che già in questa fase in accoglimento della presente osservazione e dell'osservazione di Ufficio n.158, si inseriscono nelle previsioni AT4 e AT-R17 quota parte di *edilizia convenzionata*. **Accolta**

1.6.2) Il Piano Operativo recependo le linee strategiche del P.S., attua interventi localizzativi che puntano al completamento e razionalizzazione dei servizi pubblici, nell'ottica di un miglioramento complessivo degli elementi della città pubblica e quindi ad un coordinamento con i servizi di trasporto collettivo. **Accolta**

1.7) In accoglimento del rilievo avanzato, sono stati inseriti gli ambiti periurbani nelle tavole in scala 1:2.000. **Accolta**

Infine si specifica che vista l'Osservazione della Regione Toscana n. 32, punto 1.1.1, alla Variante n.1 al Piano Strutturale, si inserisce apposito intervento di opera pubblica finalizzato alla realizzazione di un parcheggio pubblico in località Pietrapiana, previo parere favorevole della Conferenza di Copianificazione, modificando il perimetro del Territorio Urbanizzato escludendo la previsione.

2) Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio

2.1) Richiamato quanto indicato in *premessa*, e il punto 1.4 del Settore Pianificazione Territoriale si specifica che sono stati effettuati approfondimenti progettuali come richiesto, verificando la coerenza tra le previsioni e il PIT-PPR, riportate nell'allegato B alle NTA. **Accolta**

2.2) In accoglimento del punto precedente, sono stati prodotti specifici schemi progettuali di verifica della coerenza tra le previsioni e il PIT-PPR, riportate nell'allegato B alle NTA. **Accolta**

2.3) Considerato il numero elevato delle attività turistiche esistenti in zona agricola, il P.O. ha inteso definire una disciplina generale che tratta le possibilità di intervento in ampliamento relazionandola alla superficie edificata esistente. Per alcuni casi la disciplina ha ritenuto di dettagliare tali interventi con specifiche indicazioni, spesso in riduzione alla norma generale. Valutato quindi che trattandosi di ampliamenti di attività esistenti sul territorio, non si è ritenuto opportuno in fase di adozione ricorrere alla elaborazione di una scheda norma e quindi ad un dettaglio progettuale difficilmente definibile nella fase di pianificazione. Per quanto riguarda la previsione T1, Castello di Sammezzano, si specifica che la previsione richiama gli indirizzi strategici di P.S. riportati nella Disciplina di piano e pertanto l'intervento risulta conforme allo strumento strategico. In merito alle zone F8, richiamati i punti 1.2.2 e 1.2.3 del settore pianificazione territoriale, si specifica che sono state redatte apposite schede norma per gli interventi più sostanziali e assoggettati a Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25

della L.R. 65/2014. **Parzialmente accolta**

2.4) Come indicato al punto 1.4 e 2.1 della presente osservazione, sono stati prodotti appositi schemi integrativi finalizzati ad approfondire la coerenza tra le previsioni e il PIT-PPR, riportati nell'allegato B. **Accolta**

2.5) I *centri storici* riportati nell'allegato C sono stati recepiti dal Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n. 25 del 28.03.2018, individuati in particolare nella tavola 14. **Accolta**

2.6.1) Il Piano Strutturale, approvato con Del. C.C. n. 25 del 28.03.2018, è stato conformato al PIT-PPR ai sensi dell'art. 21 della Disciplina dello stesso. La Variante al PS contestuale al presente PO ha apportato solo alcune modifiche relative al recepimento dei nuovi disposti normativi per l'individuazione delle UTOE e del dimensionamento, mantenendo invariata la struttura complessiva del P.S. e con essa anche la disciplina dei Beni Paesaggistici. Il P.O., in recepimento degli indirizzi e obiettivi del P.S., ha individuato i beni paesaggistici conformemente al P.S. nella Tav. 22 (nord-sud) riportando specifico riferimento normativo all'art. 61 delle NTA. Inoltre all'art. 32, 34 e 35 è stata riportata specifica prescrizione al rispetto delle prescrizioni dei Beni paesaggistici per le aree che ricadono in essi. Infine per ogni scheda norma è stato riportato apposito riferimento al perseguire gli obiettivi, applicare le direttive e rispettare le prescrizioni dei Beni paesaggistici per gli interventi che ricadono o intercettano parte di essi. **Accolta**

2.6.2) Il P.O. ha ritenuto non necessario individuare le aree di pertinenza paesaggistica degli immobili di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 poiché quest'ultimi nel territorio comunale di Reggello identificano porzioni di territorio vasto, che già costituiscono area di pertinenza paesaggistica dell'area dell'Autostrada del Sole, del Pratomagno, dell'Abbazia di Vallombrosa, di Saltino e di San Giovenale. **Non accolta**

2.7) Si prende atto dell'istanza e si provvede a redigere il documento di conformità dello strumento urbanistico con il PIT-PPR. **Accolta**

3) Settore Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti

Si prende atto del contributo pervenuto

4) Settore Infrastrutture per la logistica

4.1) Trattasi di una strategia di Piano Strutturale vigente approvato con Del. C.C. n. 25 del 28.03.2018, non modificata dalla Variante al P.S. contestuale al presente P.O. in quanto non oggetto degli obiettivi della Variante.

4.2) Si prende atto dell'istanza, si procede con l'individuazione della fascia di rispetto ferroviaria negli elaborati grafici di PO. **Accolta**

5) Settore sismica

Si prende atto del contributo pervenuto

6) Settore Forestazione. Usi Civici. Agroambiente

6.1) Si riporta la modifica richiesta integrando l'art. 30.3. **Accolta**

6.2) Si prende atto del contributo pervenuto alla VAS

7) Pianificazione e controlli in materia di cave

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in questa fase, in quanto vista la complessità delle procedure previste dal

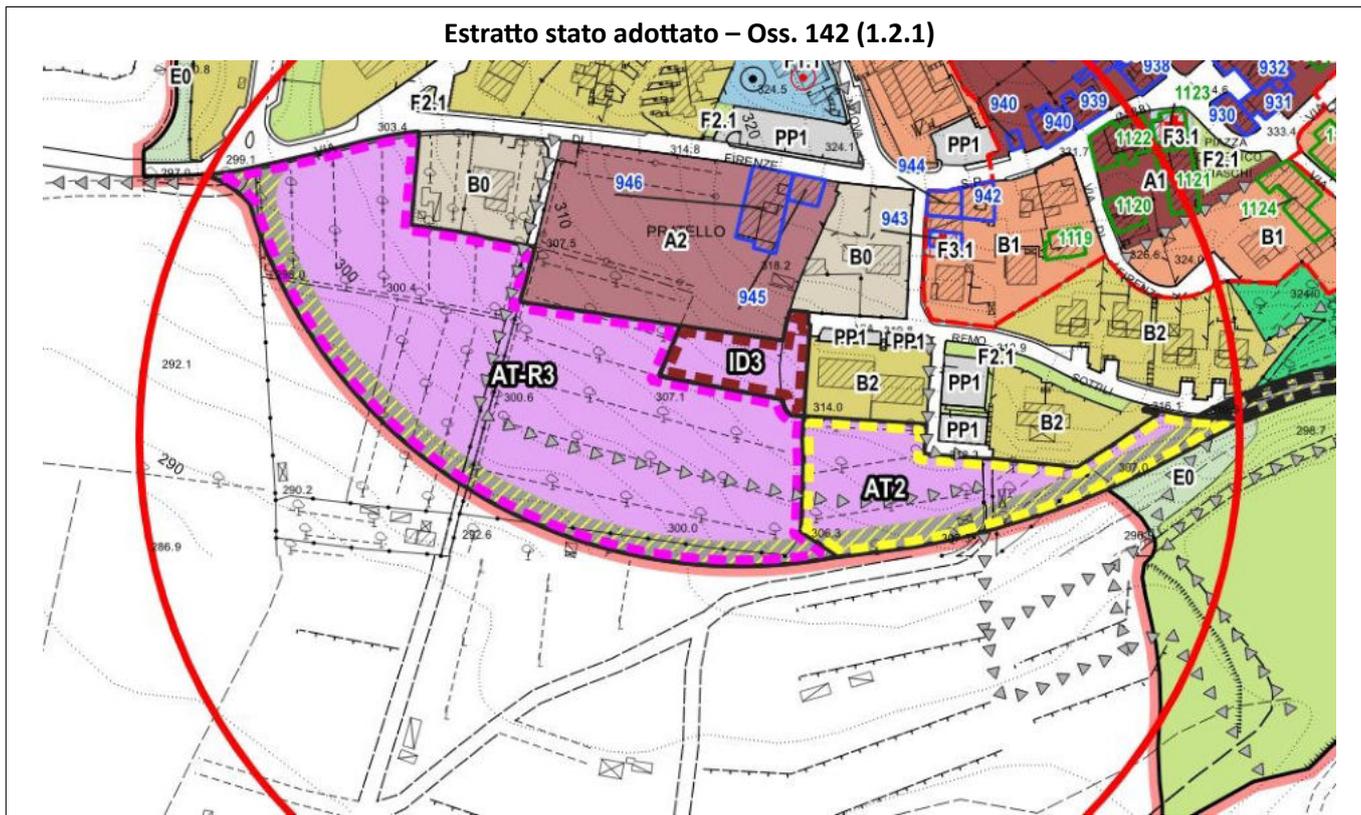
PRC, al fine di non rallentare la naturale conclusione del procedimento di approvazione del Piano Operativo comunale, si demanda ad una Variante specifica al P.O. il recepimento del Piano Regionale Cava. Pertanto si ritiene di mantenere inalterata la disciplina di PO riguardante le aree estrattive, redatte al momento in cui il PRC era solamente adottato. **Non accolta**

La Conferenza di Copianificazione con verbale del 18/05/2021, ha confermato con prescrizioni le previsioni urbanistiche di cui ai punti 1.2.2, 1.2.3, 1.2.5.

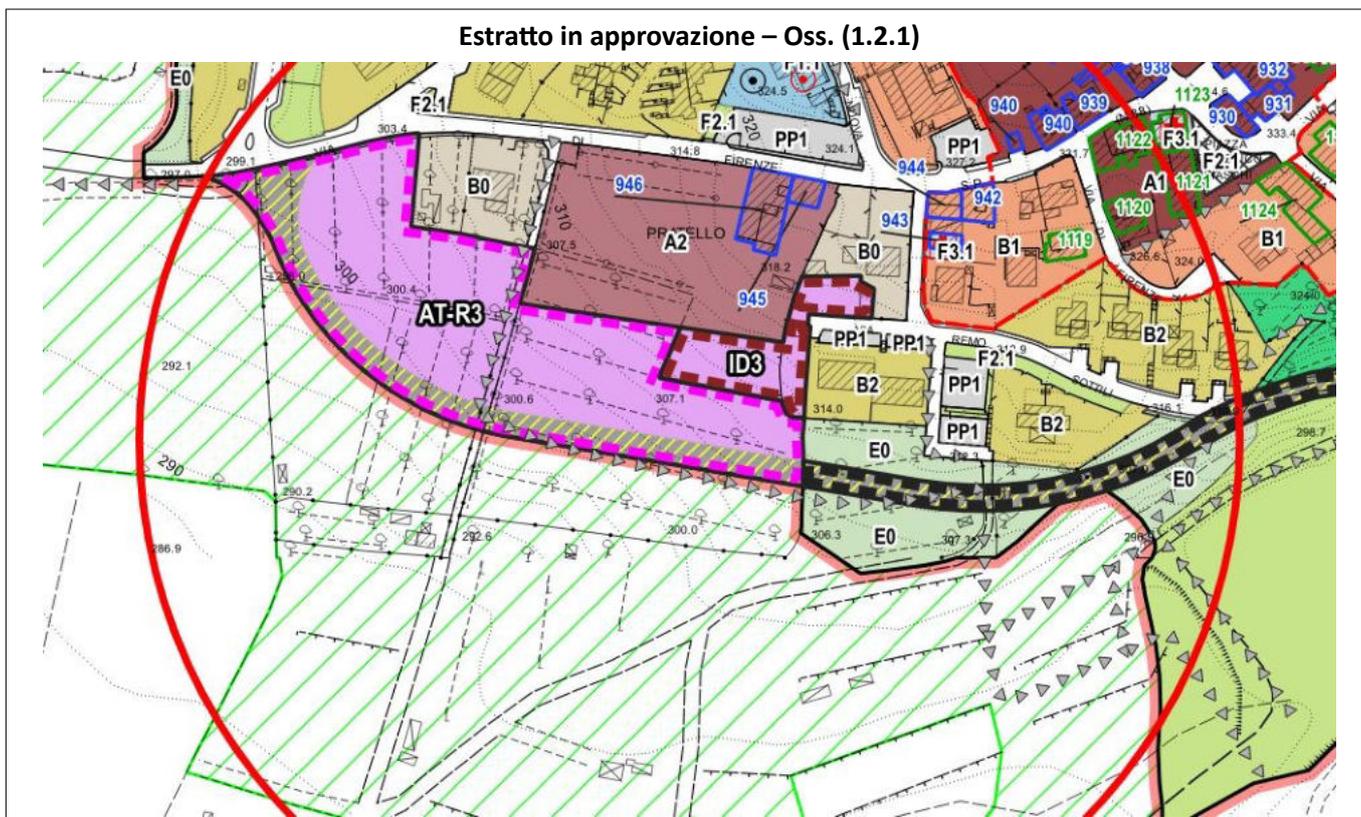
Viste le motivazione di cui ai punti precedenti, si ritiene l'osservazione **parzialmente accolta**.

Elaborati modificati: Modifica della **Tavola 1 Nord e Sud** del P.O. e l'**allegato B – scheda norma F8.1, F8.2, F8.4, T2, ID7, OP6**

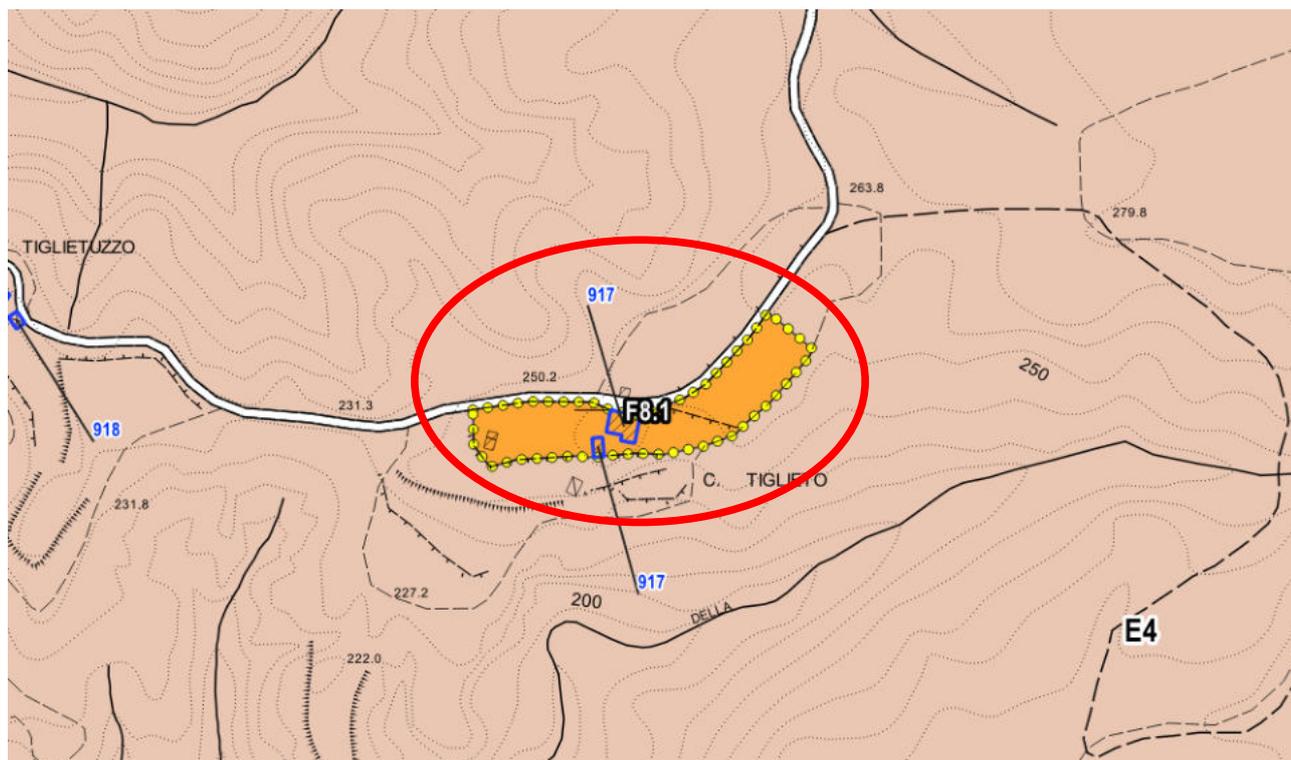
Estratto stato adottato – Oss. 142 (1.2.1)



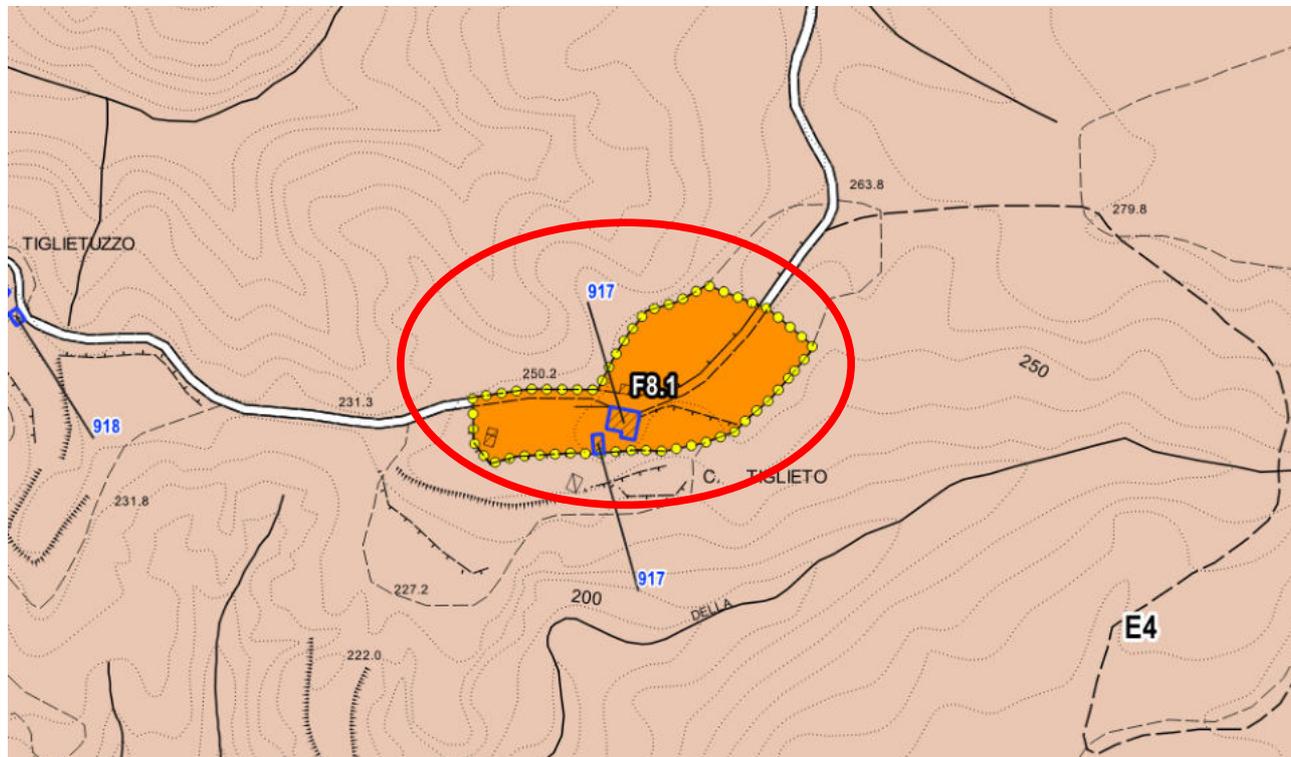
Estratto in approvazione – Oss. (1.2.1)



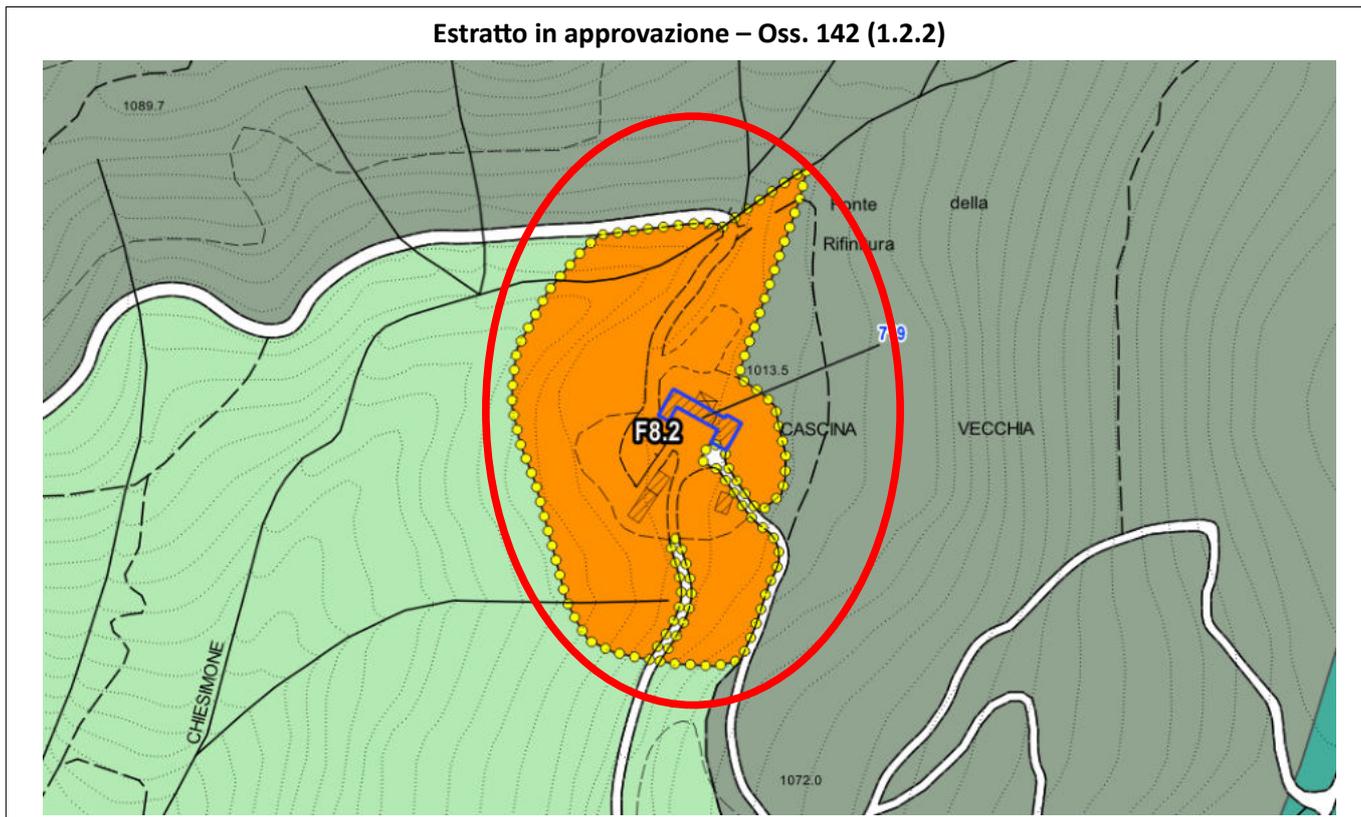
Estratto stato adottato – Oss. 142 (1.2.2)



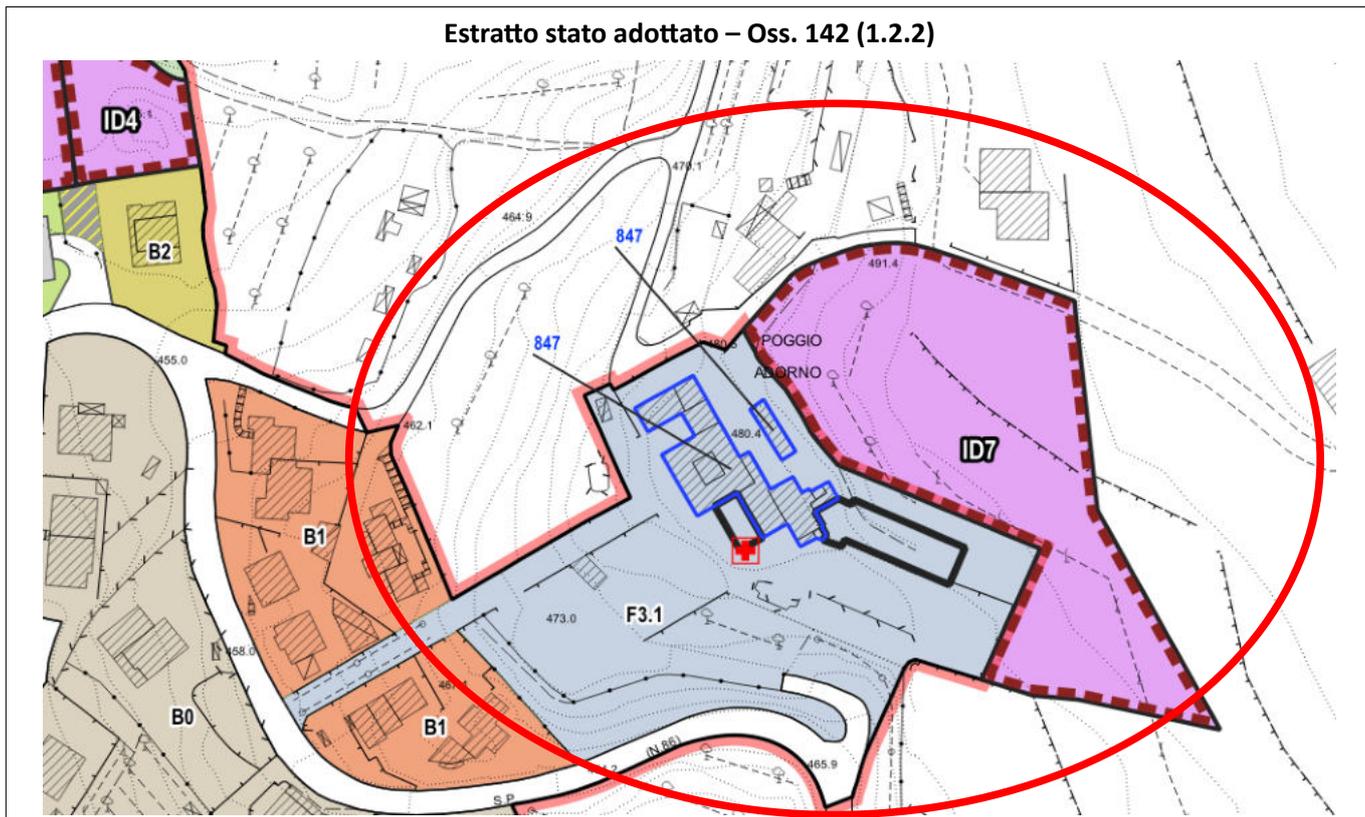
Estratto in approvazione – Oss. (1.2.2)



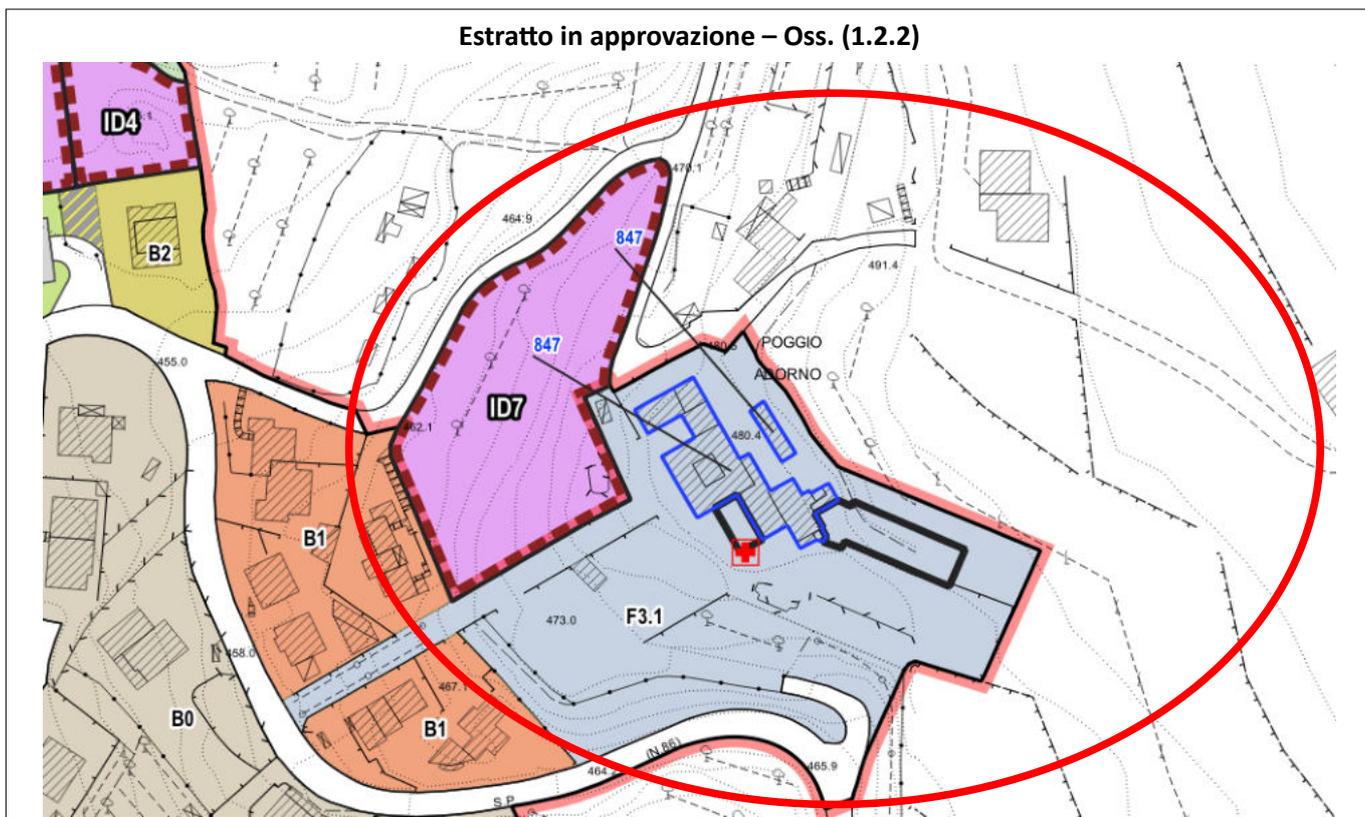
Estratto in approvazione – Oss. 142 (1.2.2)



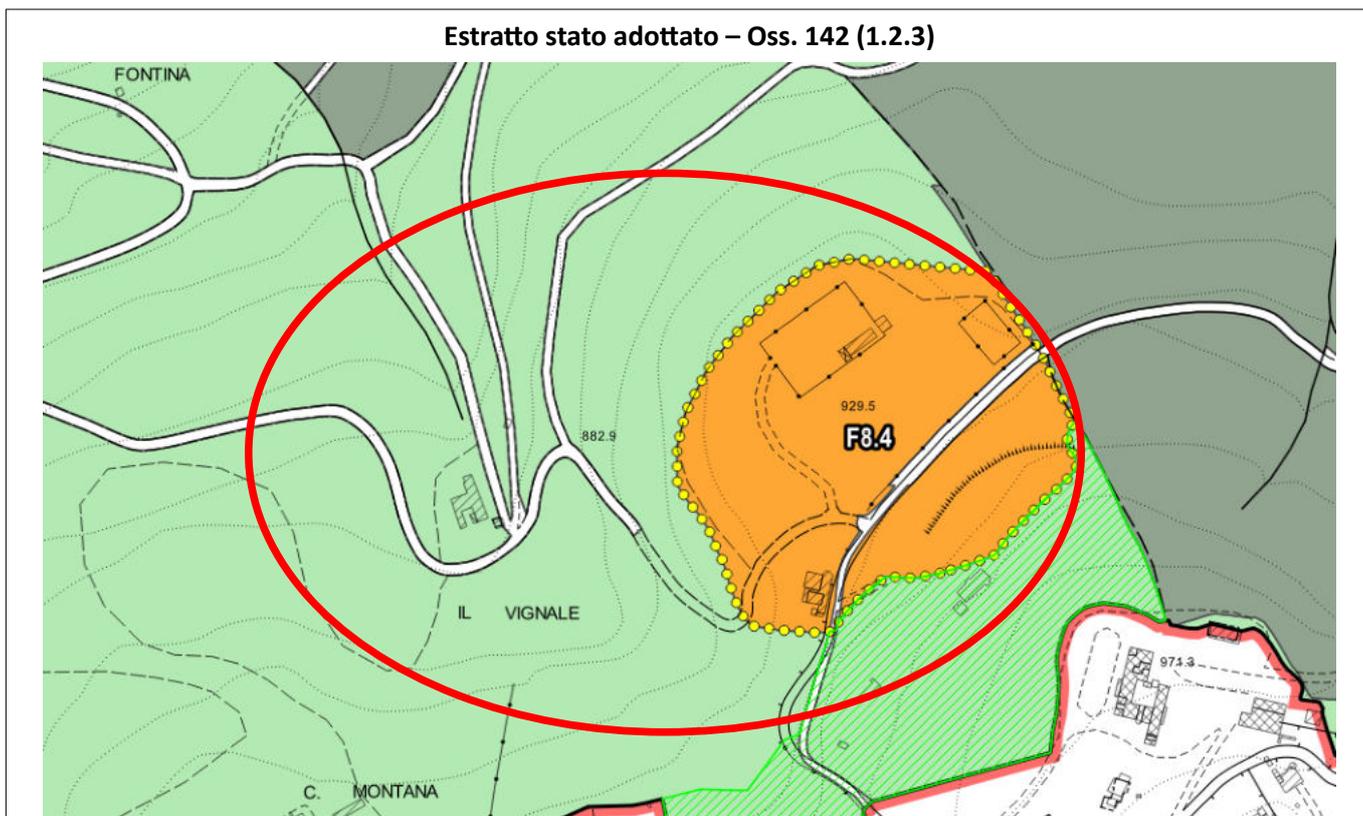
Estratto stato adottato – Oss. 142 (1.2.2)



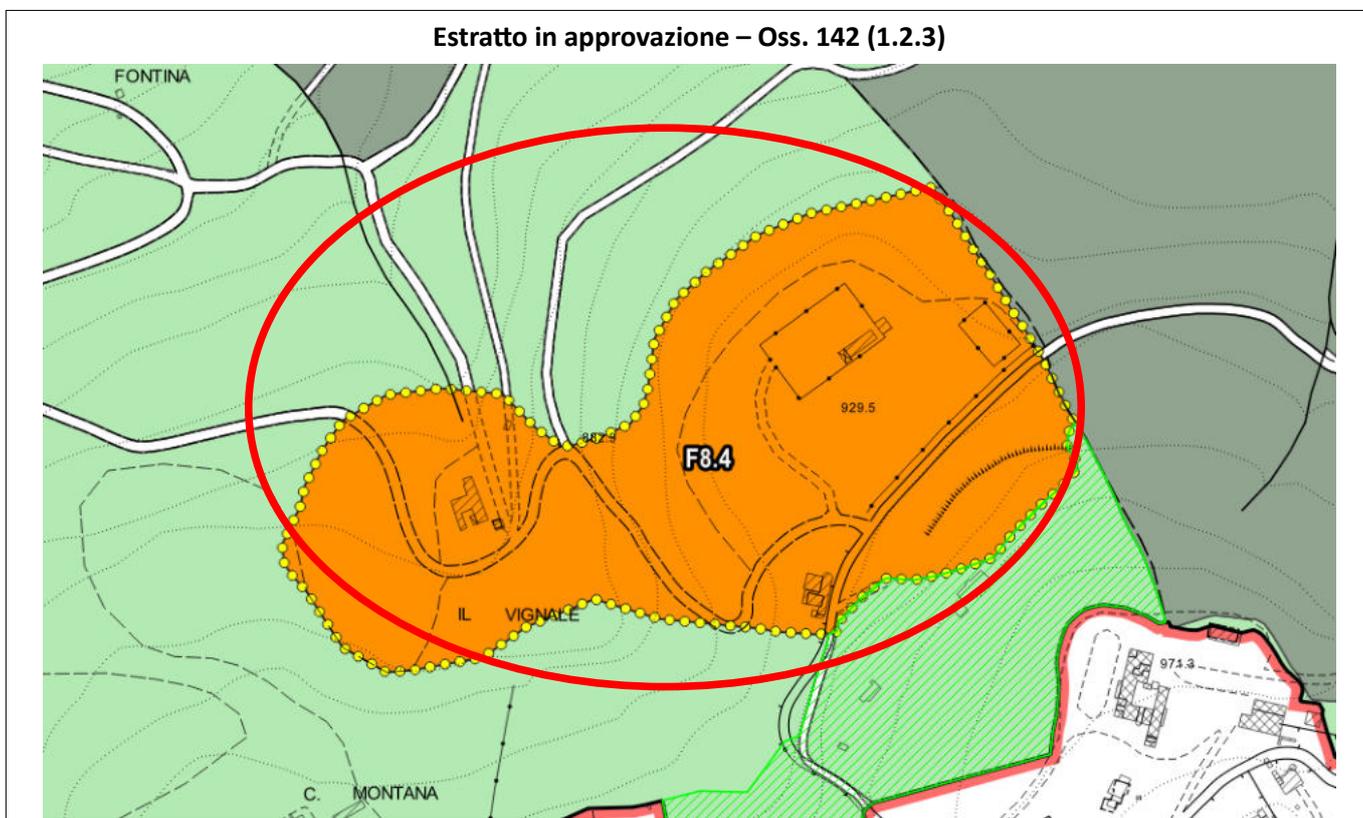
Estratto in approvazione – Oss. (1.2.2)



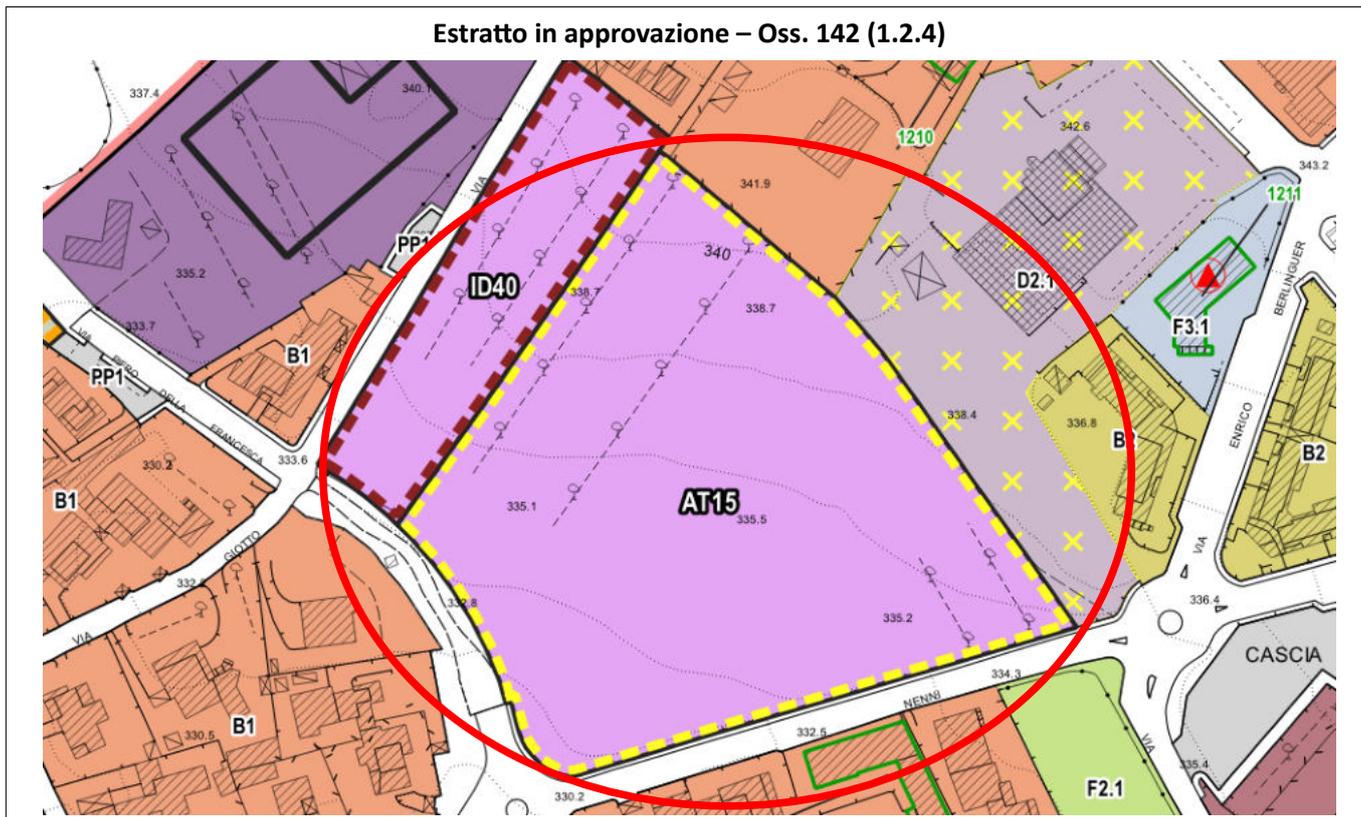
Estratto stato adottato – Oss. 142 (1.2.3)



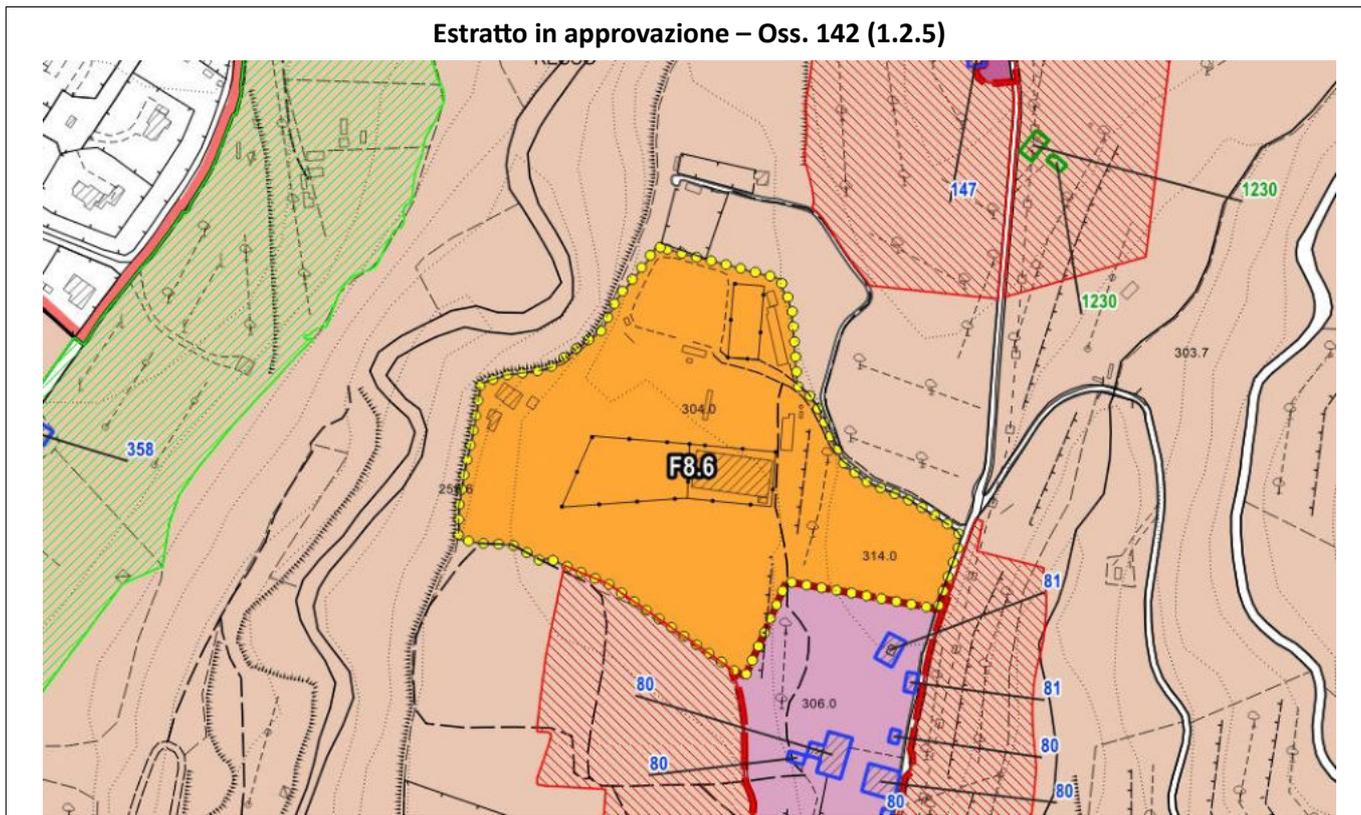
Estratto in approvazione – Oss. 142 (1.2.3)



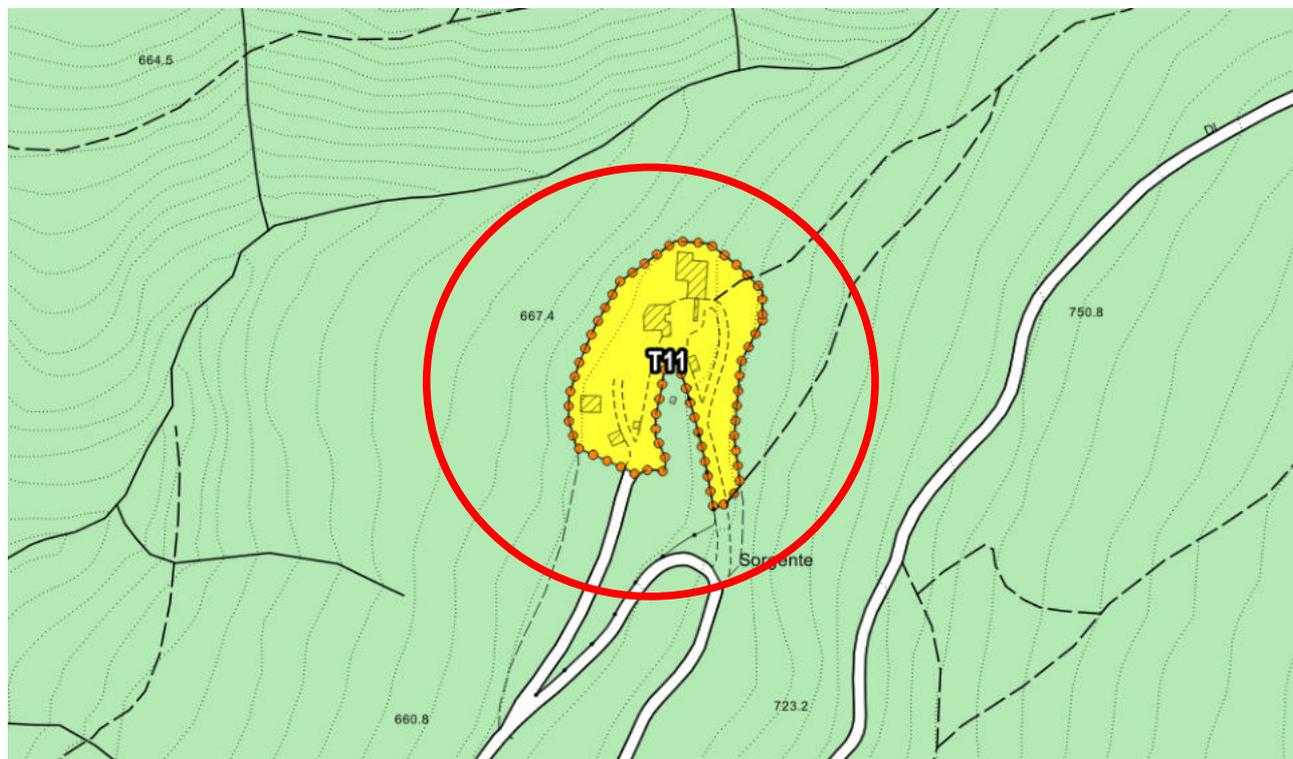
Estratto in approvazione – Oss. 142 (1.2.4)



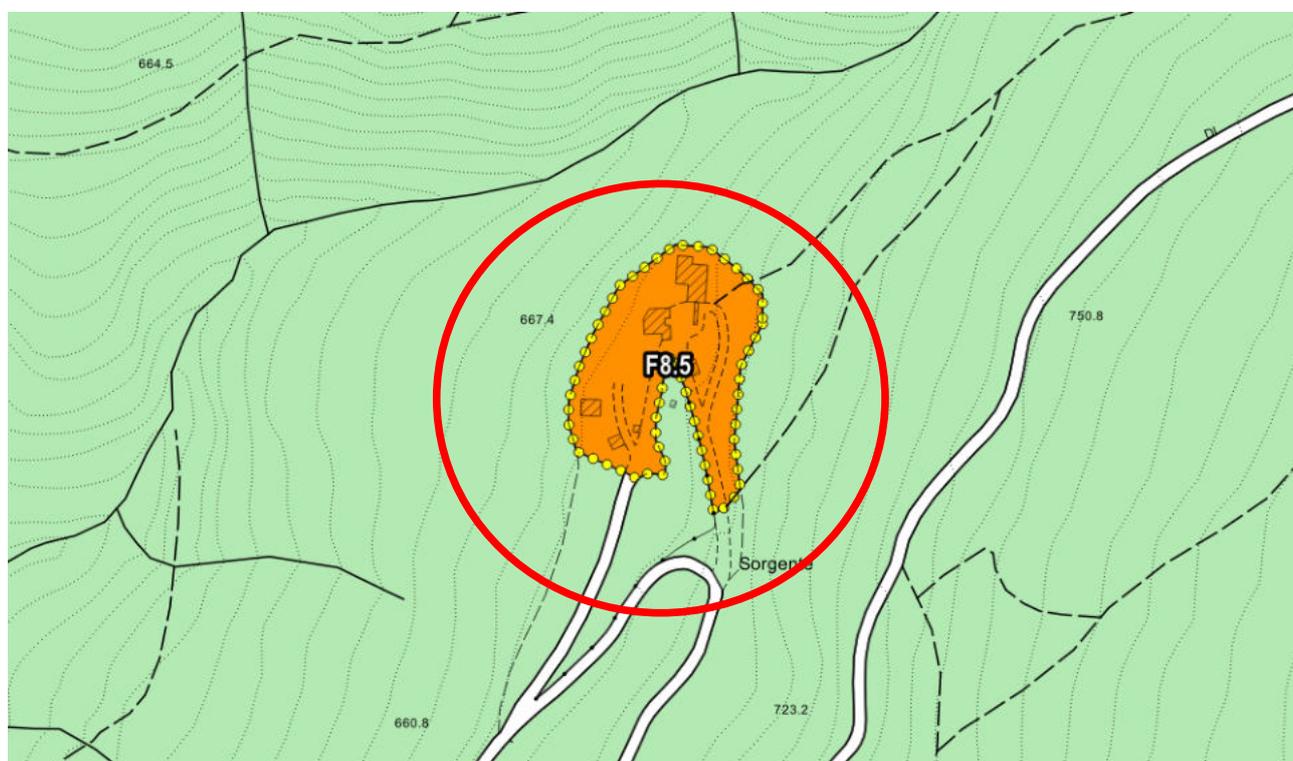
Estratto in approvazione – Oss. 142 (1.2.5)

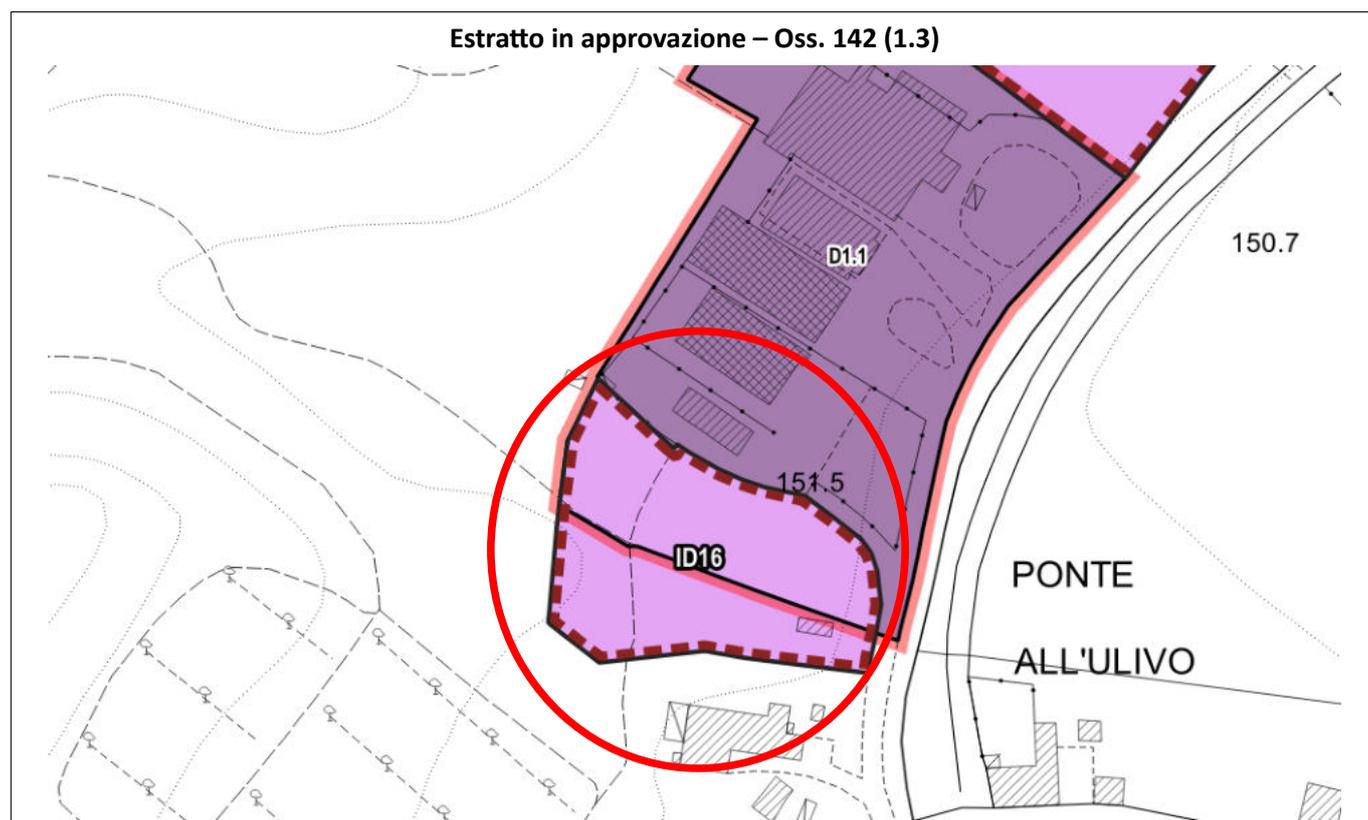


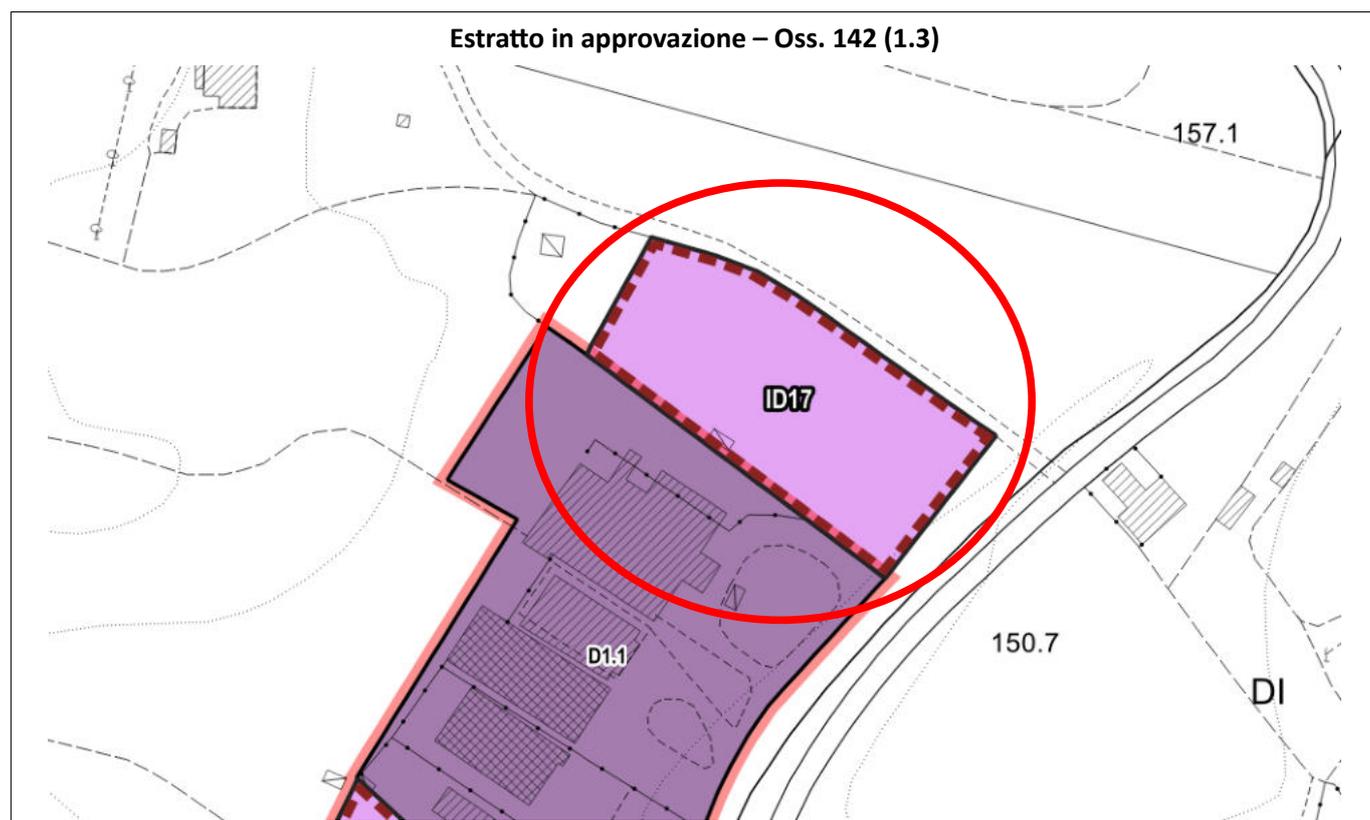
Estratto stato adottato – Oss. 142 (1.2.5)

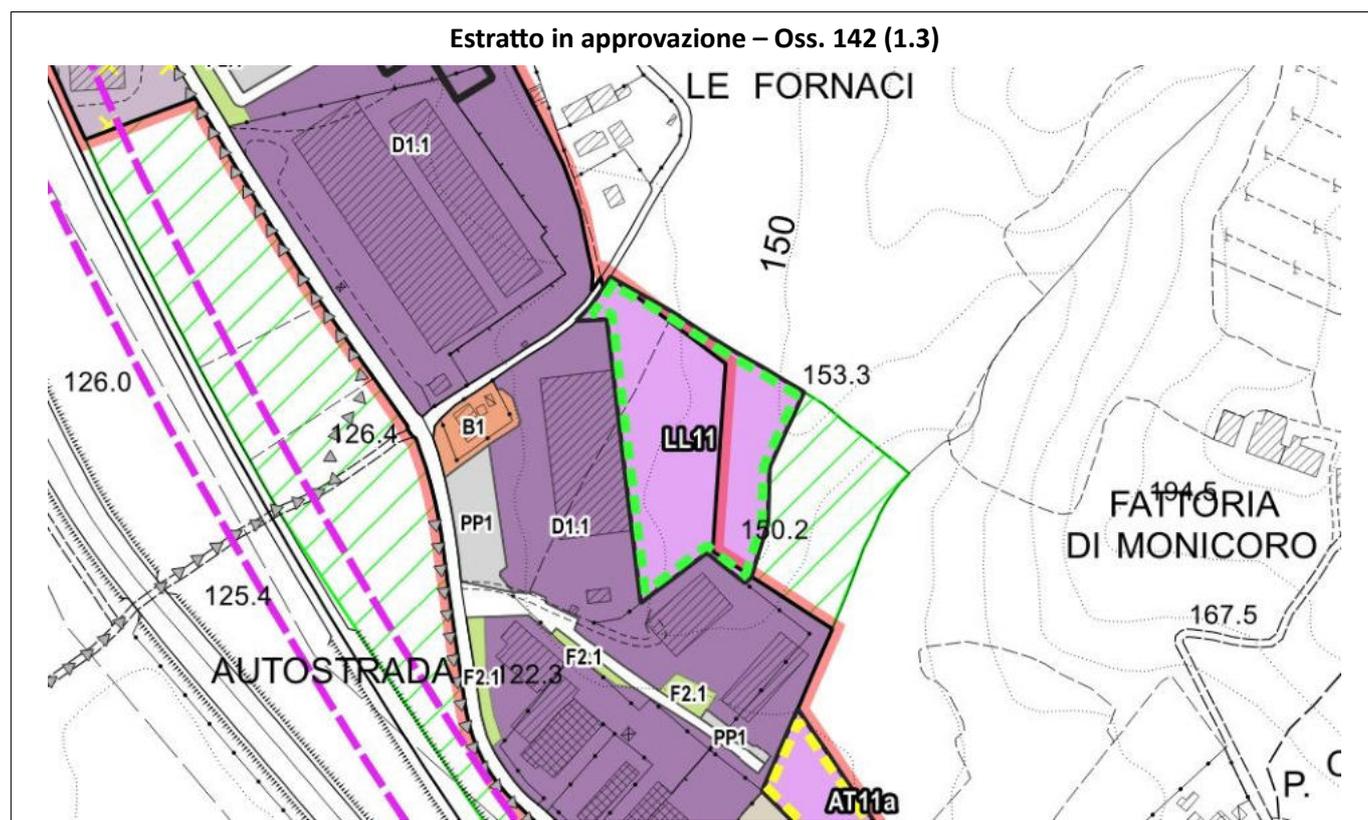


Estratto in approvazione – Oss. 142 (1.2.5)

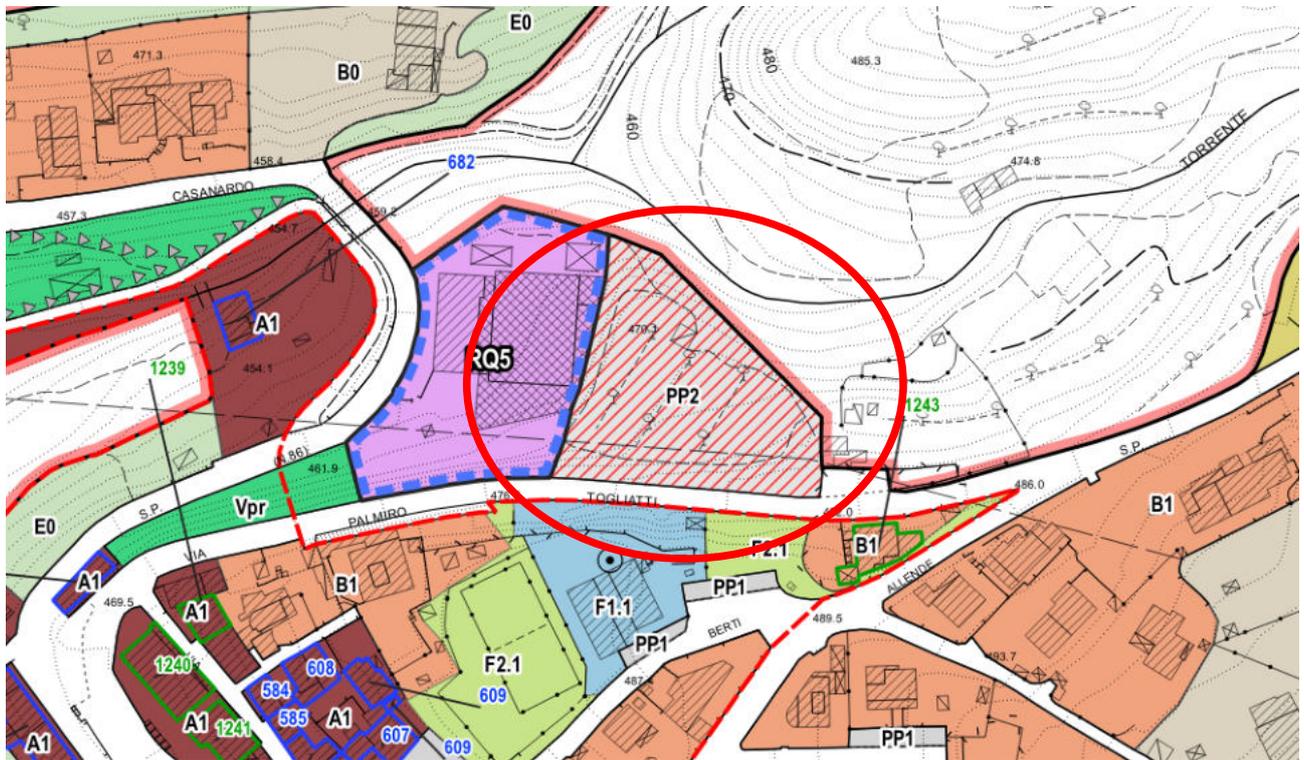




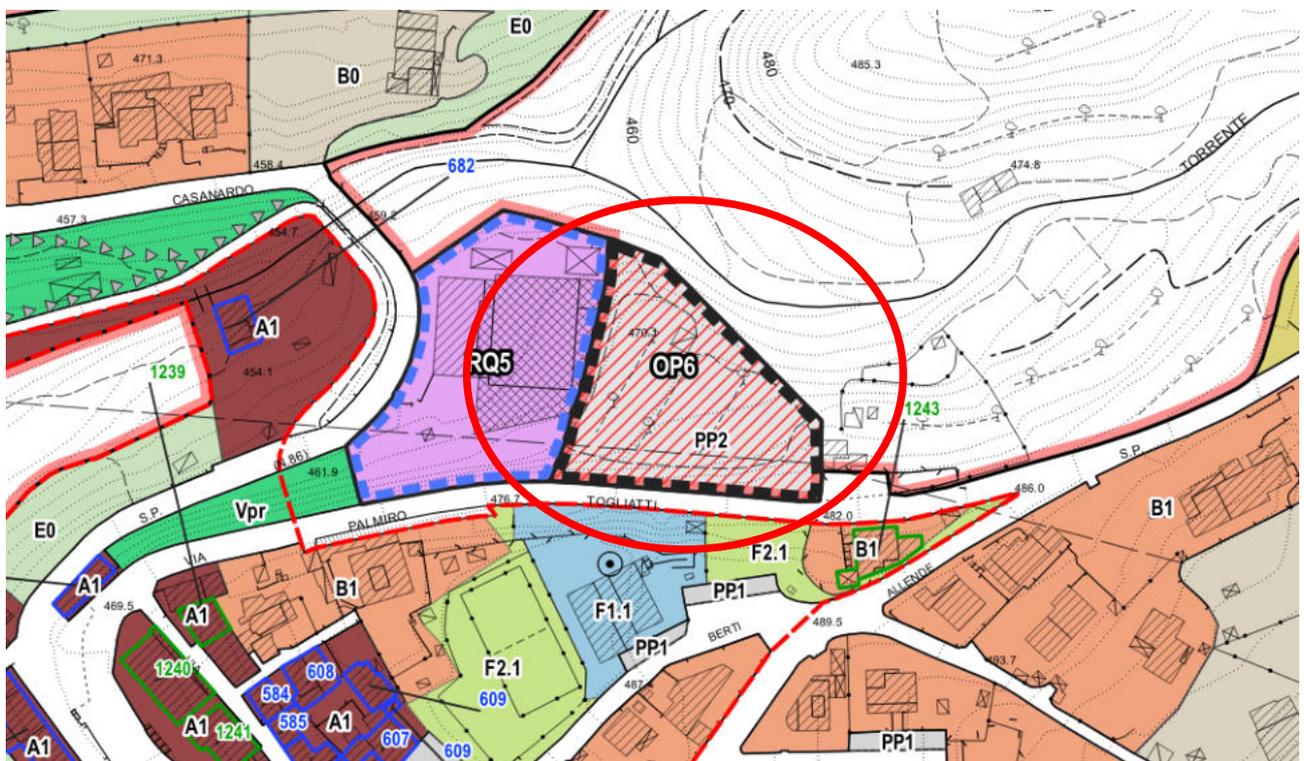




Estratto stato adottato – Oss. 142 (in riferimento ad Osservazione alla Variante n.1 al P.S.)



Estratto in approvazione – Oss. 142 (in riferimento ad Osservazione alla Variante n.1 al P.S.)



----- FINE OSSERVAZIONE N.142 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	143	Data presentazione:	05/01/2021	Prot.	198
	Proponente:	ARPAT				
	Titolo:					
	Ubicazione:					
	Dati catastali:					
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	
------------------------	-------	--

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

Trattasi di contributo al Rapporto Ambientale di VAS

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Si prende atto del contributo

Elaborati modificati: -----

----- **FINE OSSERVAZIONE N.143** -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	144	Data presentazione:	05/01/2021	Prot.	230
	Proponente:	Degl'Innocenti Andrea				
	Titolo:	Leg. Rapp. P.A. Croce Azzurra Reggello				
	Ubicazione:	Loc. Olmo				
	Dati catastali:	C.T. Fg 95 part. 362/364/366 C.F. Fg 95 part 303				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 15 – ID 47
------------------------	-------	-----------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area in oggetto è normata con la Scheda ID-47.

L'osservante evidenzia come la scheda non riporti i parametri di Superficie Edificabile massima e Rapporto di Copertura e ne chiede l'inserimento all'interno della scheda proponendo i relativi valori (SE mq 1600 dei quali mq 1000 per attività sociali, primo soccorso e protezione civile e mq 600 per locali ad uso commerciale da destinare a poliambulatorio, servizio onoranze funebri ed esposizione salme e RC 30%)

MOTIVAZIONE OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

Trattandosi di una previsione già oggetto di Conferenza di Copianificazione con Verbale del 13/11/2019, la sua modifica o parziale modifica è oggetto di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.

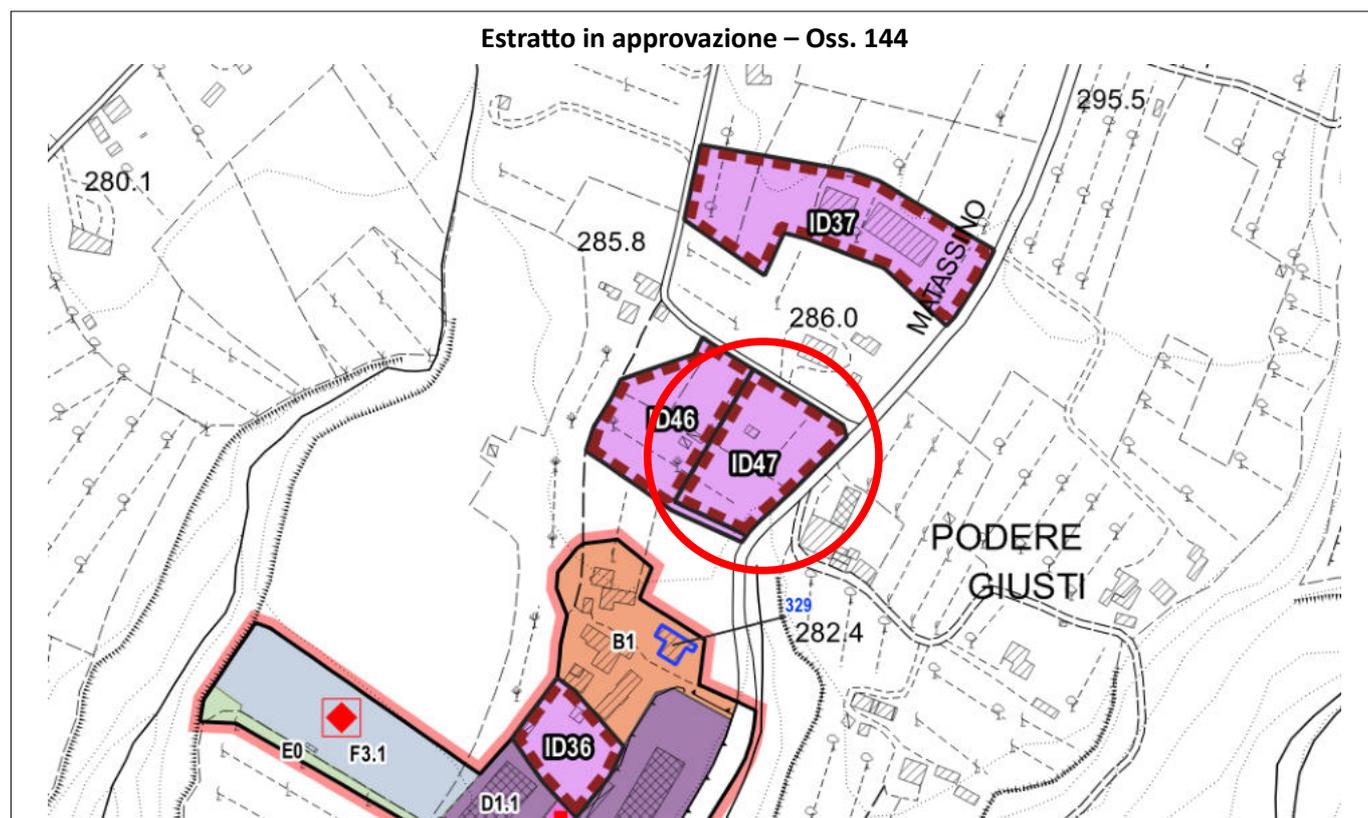
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Si ritiene l'osservazione accoglibile in quanto coerente con gli obiettivi del P.O. già espressi anche in fase di Conferenza di Copianificazione svoltasi con verbale del 13/11/2019. Si ritiene pertanto opportuno aggiornare la Scheda Norma ID 47 inserendo una S.E. complessiva di 1.600 mq (di cui 1.000 mq per attività sociali e 600 mq per attività commerciale legata all'attività sociale) e il R.C. del 30%, previo parere favore della Conferenza di Copianificazione.

Si specifica che dovrà conseguentemente essere aggiornato anche il dimensionamento del PS relativo alla previsione oggetto di osservazione, previo parere favorevole della conferenza di Copianificazione. **Accolta - [Del. CC n.13/2021]**

A seguito dello svolgimento della Conferenza di Copianificazione con verbale del 18/05/2021, è stata modificata la quota parte di dimensionamento relativo ad attività commerciale in 200 mq per commerciale legato all'attività e 400 mq per servizi legati all'attività. Pertanto l'osservazione risulta essere **parzialmente accolta**

Elaborati modificati: Modifica dell'allegato B – scheda ID 47



----- FINE OSSERVAZIONE N.144 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	145	Data presentazione:	05/01/2021	Prot.	233
	Proponente:	Fossi Carlo				
	Titolo:	Leg. Rapp. Real Estate				
	Ubicazione:	Reggello via I. Silone via M. Guerri				
	Dati catastali:	C.T. Fg 71 porzione part 1326/1539/1541/1648/1685/1686/1833				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)	x	Osservazione n. 33 prot. 232 del 05/01/2021			

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 11 – Tav. 12
------------------------	-------	-------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area osservata ricade nel PO in zona ad uso agricola ed è localizzata nel capoluogo e compresa tra via M.Guerri e Via I. Silone.

Secondo le previsioni di PO, parte dell'area osservata sarà assoggettata ad esproprio per il nuovo plesso scolastico ed parte destinata alla nuova viabilità di circonvallazione.

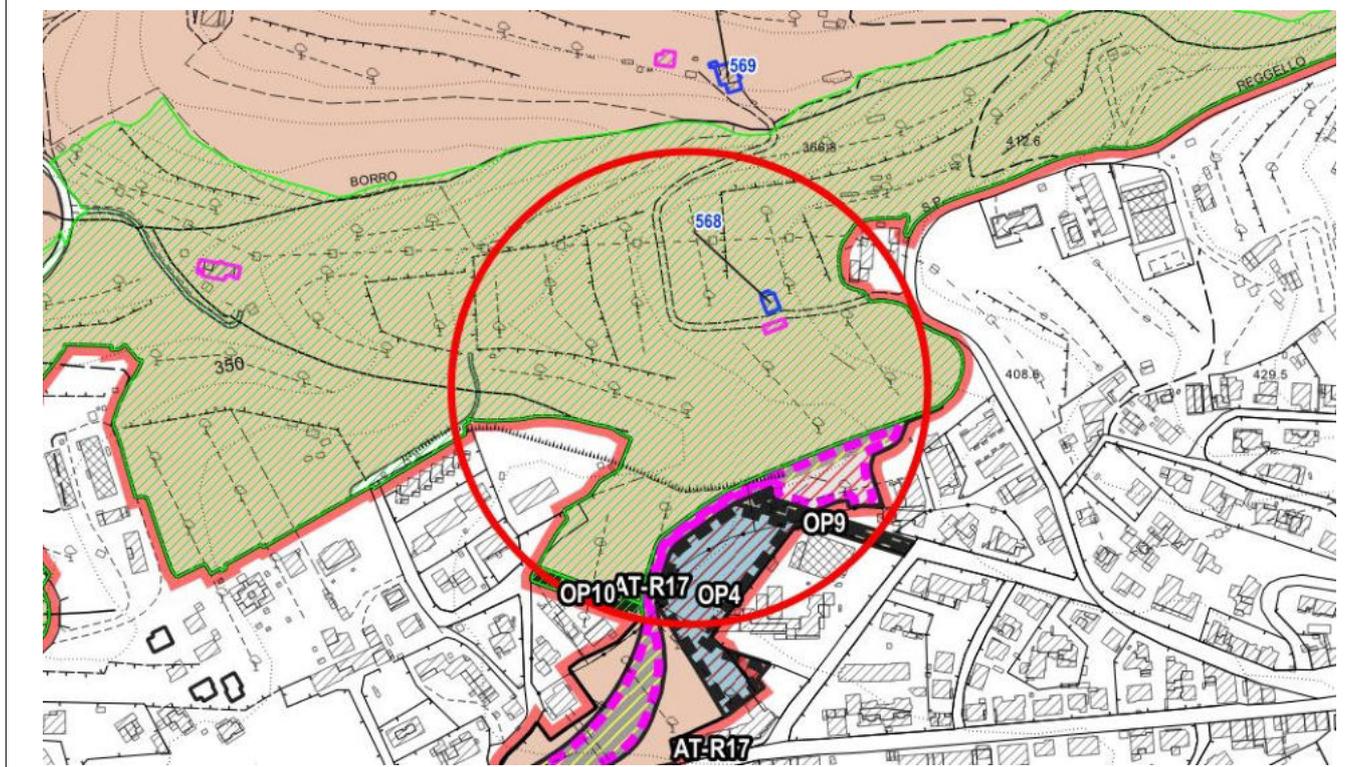
L'osservante chiede che la residua consistenza sia destinata dal PO come comparto edilizio residenziale AT-R i cui parametri sono riportati nell'osservazione.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto le aree indicate ricadono al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato e pertanto non sono consentite nuove previsioni a destinazione residenziale. L'area inoltre presenta caratteristiche paesaggistiche da tutelare che garantiscano una fascia di tutela per il centro abitato di Reggello. Pertanto non si ritiene opportuno prevedere nuova edificazione nell'area oggetto di osservazione.

Elaborati modificati: -----

Estratto in approvazione – Oss. 145



----- FINE OSSERVAZIONE N.145 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	146	Data presentazione:	05/01/2021	Prot.	234
	Proponente:	Pallavicini Laura				
	Titolo:	Proprietaria e Leg. Rapp. Az. Agricola Le Roverelle				
	Ubicazione:	Loc. Le Campacce				
	Dati catastali:	C.T. Fg 23 part 58/13/46/14/81/15/71/69/67/11				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav 1 nord – ID 45
------------------------	-------	--------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'Azienda Agricola Le Roverelle è disciplinata dalla Scheda norma ID 45 e prevede una SE massima di mq 300. L'osservante chiede la possibilità di poter realizzare, all'interno della SE concessa, una unità immobiliare per civile abitazione (40 mq) e propone la modifica del parametro SE della Scheda (SE mq 300 così suddivisa mq 260 per locali necessari all'espletamento dell'attività di maneggio e mq 40 di alloggio per custode)

MOTIVAZIONE OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

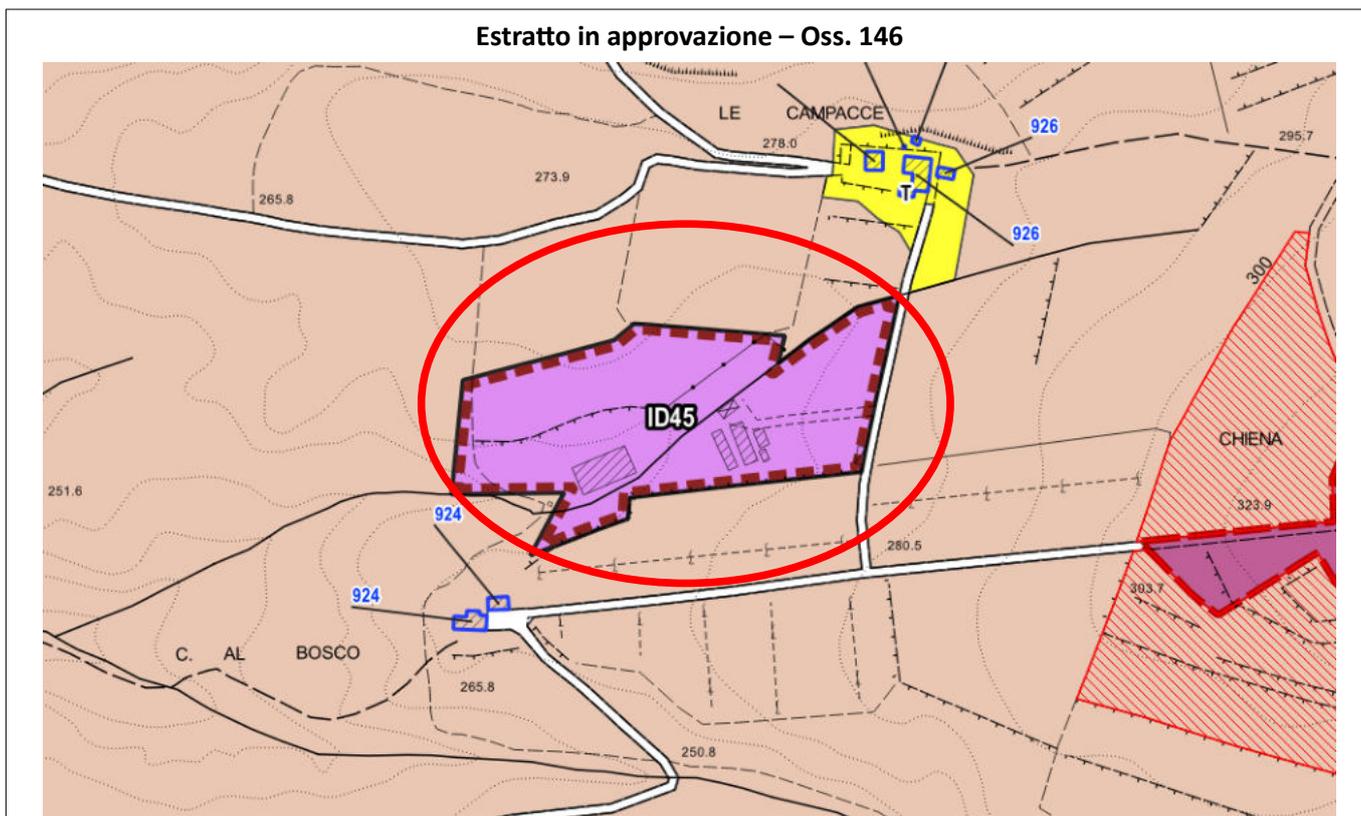
Trattandosi di una previsione già oggetto di Conferenza di Copianificazione con Verbale del 13/11/2019, la sua modifica o parziale modifica è oggetto di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta - [Del. CC n.13/2021]**

L'osservazione non è accoglibile in quanto la destinazione d'uso residenziale non è oggetto di Conferenza di Copianificazione, poiché la L.R. 65/2014 non ammette nuova interventi a destinazione residenziale posti al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato. La S.E. assegnata dalla Scheda Norma ID 45 è stata concertata in fase di Conferenza di Copianificazione e destinata alla realizzazione di strutture legate all'attività di maneggio. Per eventuali interventi legati all'attività dell'azienda agricola si demanda alla predisposizione di apposti PAPMAA e/o alla disciplina del territorio rurale riportata nelle NTA del PO.

Elaborati modificati: -----

Estratto in approvazione – Oss. 146



----- FINE OSSERVAZIONE N.146 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	147	Data presentazione:	05/01/2021	Prot.	235
	Proponente:	Renzi Simone				
	Titolo:	proprietario				
	Ubicazione:					
	Dati catastali:					
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Art. 35.3.1
------------------------	-------	-------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'osservante propone una modifica all'art. 35.3.1 secondo il testo allegato all'osservazione

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto la disciplina attuale di P.O. consente già ampliamenti al P.E.E. adeguati e consoni ad una corretta gestione del territorio comunale e alla tutela del Patrimonio Edilizio Esistente.

Elaborati modificati: -----

----- FINE OSSERVAZIONE N.147 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	148	Data presentazione:	05/01/2021	Prot.	236
	Proponente:	Becattini Marco				
	Titolo:	comproprietario				
	Ubicazione:					
	Dati catastali:					
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Art. 35.3.1
------------------------	-------	-------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'osservante propone una modifica all'art. 35.3.1 secondo il testo allegato all'osservazione

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto la disciplina attuale di P.O. consente già ampliamenti al P.E.E. adeguati e consoni ad una corretta gestione del territorio comunale e alla tutela del Patrimonio Edilizio Esistente.

Elaborati modificati: -----

----- FINE OSSERVAZIONE N.148 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	149	Data presentazione:	05/01/2021	Prot.	237
	Proponente:	Ing. Letizia Torniai				
	Titolo:	Tecnico Incaricato				
	Ubicazione:	Pietrapiana – via del Morello				
	Dati catastali:	C.T. Fg 60 part 284				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 9 – Art. 41.2.2
------------------------	-------	----------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area osservata viene classificata nel PO come zona B1.

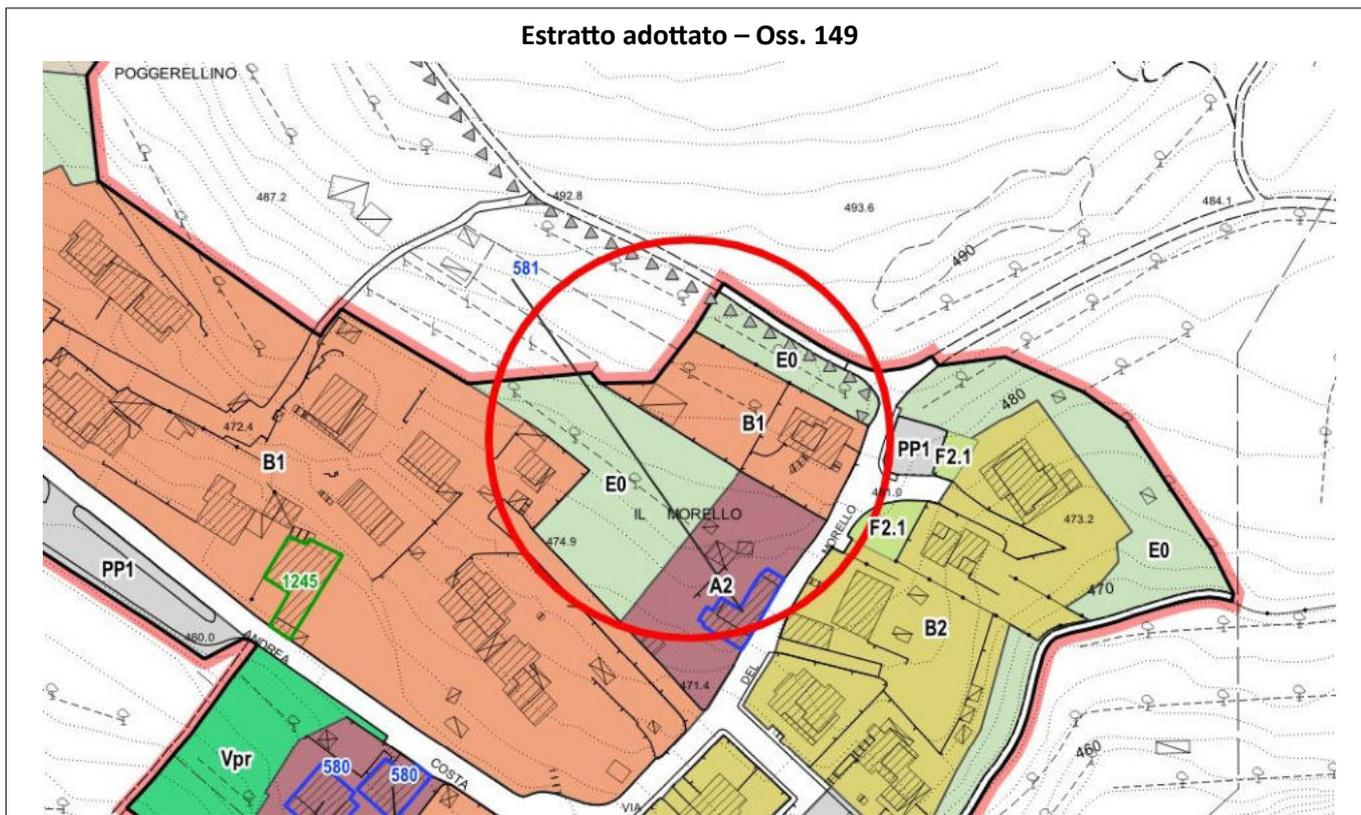
L'osservante chiede che sia modificata in B0

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Parzialmente accolta**

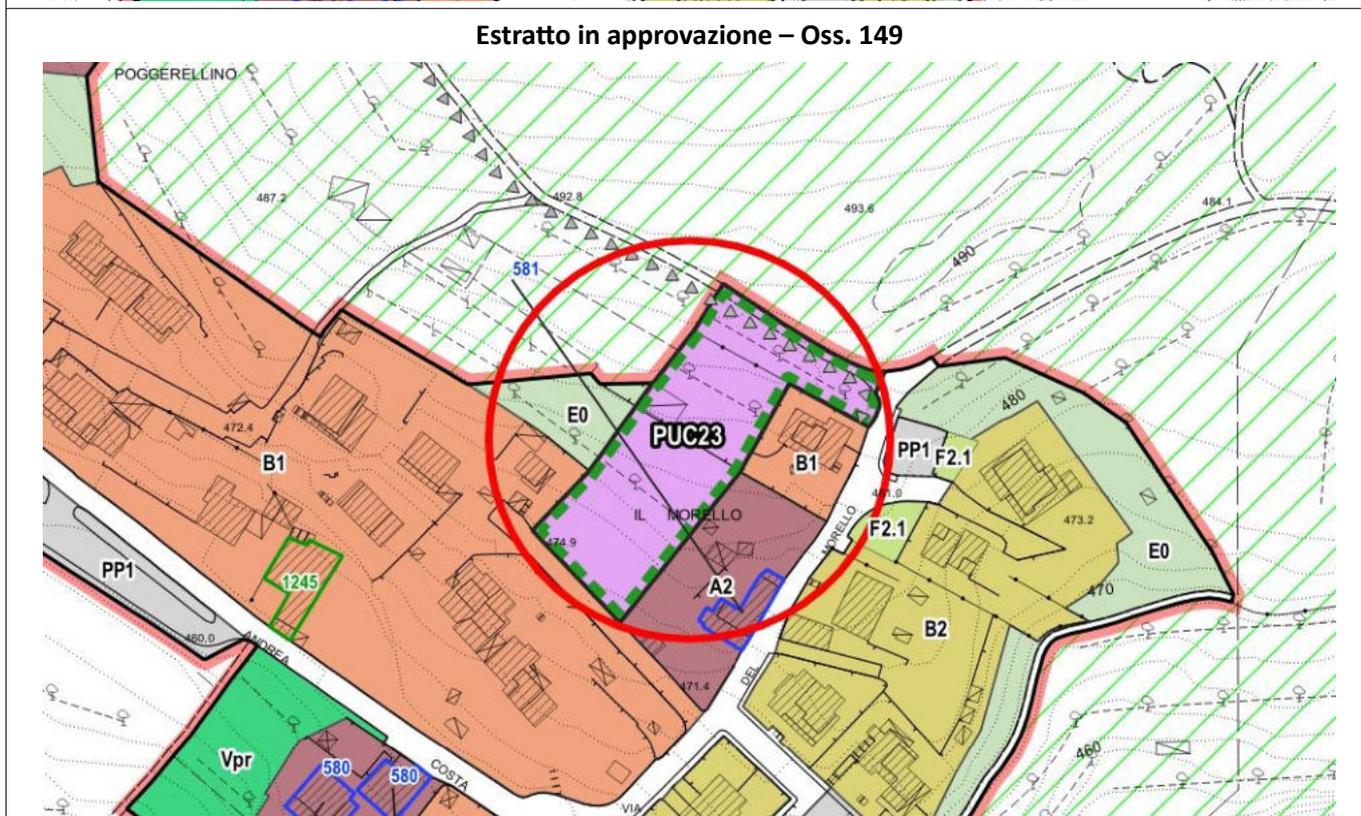
Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile, in quanto, valutata anche l'osservazione n. 21 (prot. 29482/2020) si ritiene opportuno prevedere un unico intervento PUC di SE massima pari a 460 mq, finalizzato alla realizzazione di un parcheggio pubblico utile alla zona in cui si inserisce il nuovo intervento.

Elaborati modificati: Tav. 9, All. **B** – Normativa Urbanistica Specifica, All. **D** – Dimensionamento e verifica standards

Estratto adottato – Oss. 149



Estratto in approvazione – Oss. 149



----- FINE OSSERVAZIONE N.149 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	150	Data presentazione:	05/01/2021	Prot.	238
	Proponente:	Ing. Letizia Torniai				
	Titolo:	Tecnico Incaricato				
	Ubicazione:	Pietrapiana – Via Quaratesi – via di Bandi				
	Dati catastali:	C.T. Fg 60 part 565				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 9 – Art 42.1.1 – ID 9
------------------------	-------	----------------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area osservata è disciplinata nel PO dalla Scheda ID 9.

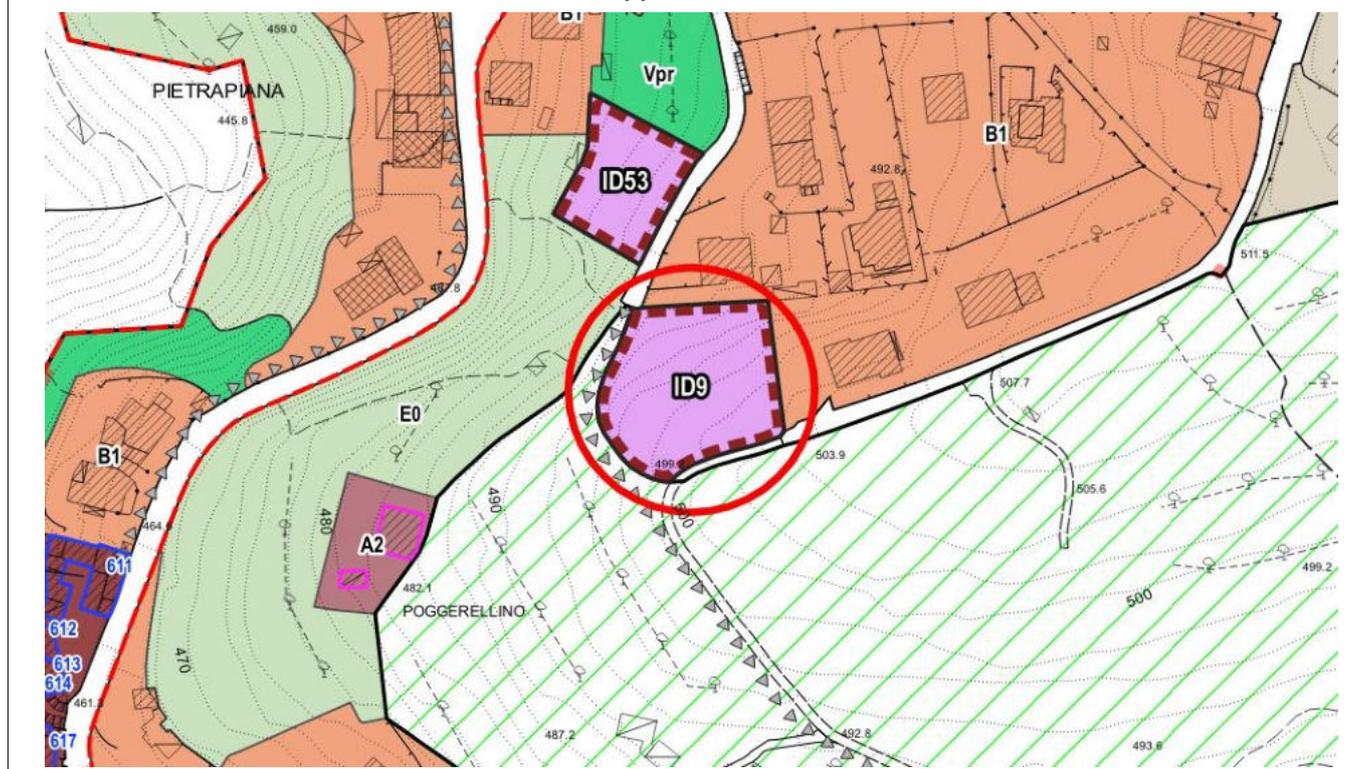
L'osservante chiede la modifica dei parametri urbanistici proponendo SE mq 250/HF mt 7,00/ tipologia edilizia monofamiliare-bifamiliare

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Parzialmente accolta**

Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile, in quanto valutata l'ampiezza del lotto, il dimensionamento complessivo di Piano Strutturale e le caratteristiche dell'area che non presentano particolari peculiarità, si ritiene opportuno consentire maggiore edificabilità all'area, aumentando il comparto ID9 di ulteriori 115 mq di SE per un totale di 230 mq, anziché di 250 mq come richiesto dall'osservante. Si ritiene inoltre opportuno mantenere l'attuale altezza indicata dalla Scheda Norma pari a 6,5 ml, visto e considerato il contesto in cui si inserisce l'intervento.

Elaborati modificati: All. **B** – Normativa Urbanistica Specifica, All. **D** – Dimensionamento e verifica standards

Estratto in approvazione – Oss. 150



----- FINE OSSERVAZIONE N.150 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	150BIS	Data presentazione:	05/01/2021	Prot.	00262
	Proponente:	Berti Eleonora				
	Titolo:	Proprietaria				
	Ubicazione:	Pietrapiana Loc. Gerini				
	Dati catastali:	C.T. Fg 60 part. 1010				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)		X	Osservazione al PS n.34		

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 9 – Art. 42.1.3 - AT4
------------------------	-------	----------------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area osservata è classificata nel vigente come Comparto C 10A e C 10B (due distinti interventi per proprietà esclusiva) mentre la proposta di PO classifica la stessa area in un unico intervento AT-4.

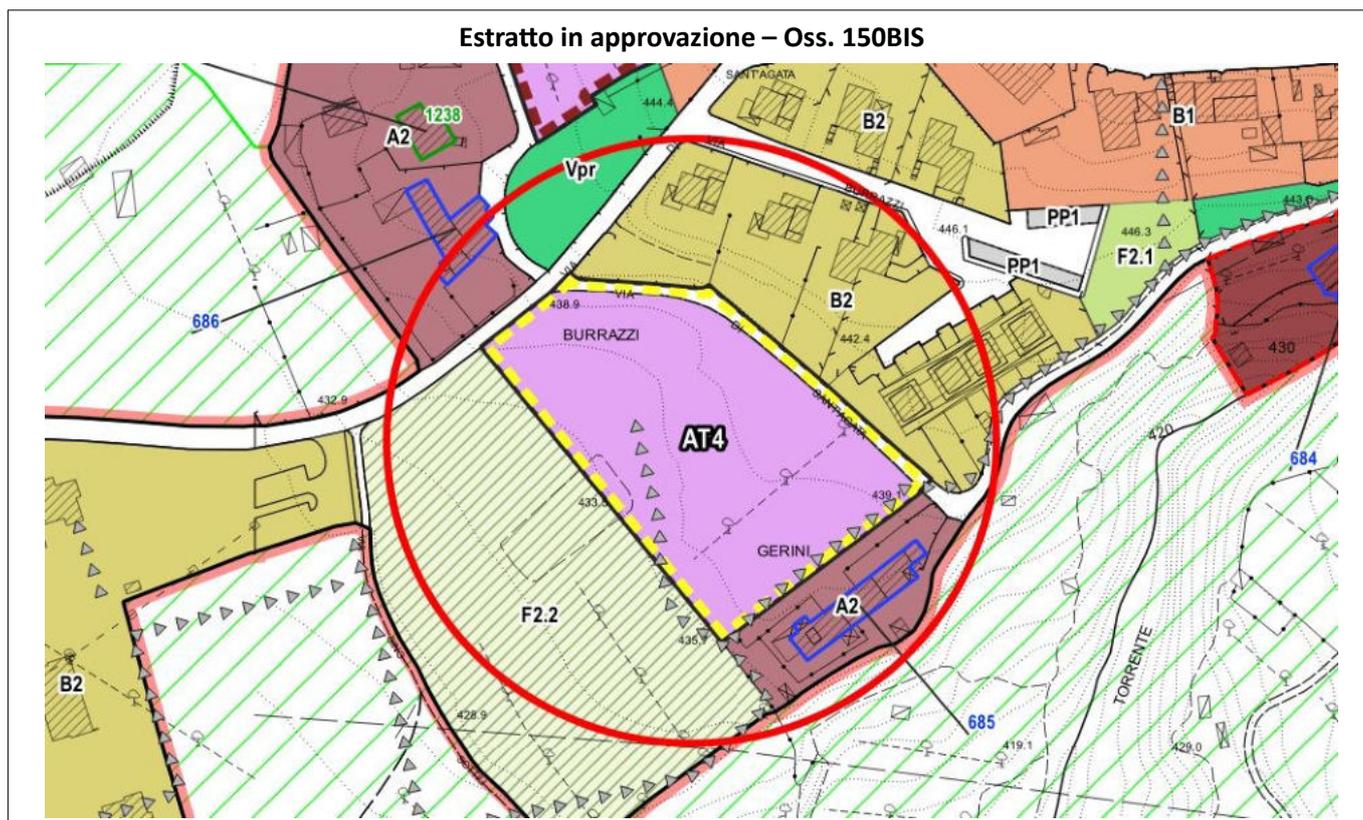
L'osservante chiede pertanto che il PO suddivida l'intervento in due distinte aree.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto trattandosi di un'area marginale al territorio urbanizzato e al sistema insediativo di Pietrapiana, necessita di una progettazione unica e complessiva che tenga conto del contesto in cui si inserisce; inoltre l'area oggetto di scheda norma non ha dimensioni sufficienti a giustificarne la divisione in due interventi distinti, scelta che potrebbe inoltre causare una mancata organicità nella realizzazione degli standard pubblici previsti dalla scheda norma.

Si specifica che a seguito dell'accoglimento dell'osservazione dell'Ufficio Tecnico n. 158 (prot. 393/2021), vista anche l'osservazione della Regione Toscana n. 142 (prot. 196/2021), si destina parte della SE di Nuova Edificazione, nella dimensione di 575 mq, a *edilizia convenzionata*, inserendo apposito riferimento nella Scheda Norma.

Elaborati modificati: -----



----- FINE OSSERVAZIONE N.150BIS -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	151	Data presentazione:	05/01/2021	Prot.	163
	Proponente:	Comite Rocco				
	Titolo:	proprietario				
	Ubicazione:	Leccio via XXV Aprile				
	Dati catastali:	C.T. Fg 45 part 162				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav 8
------------------------	-------	-------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area osservata viene classificata nel PO come area a verde privato.

L'osservante chiede l'inserimento in zona B0 o in alternativa B1

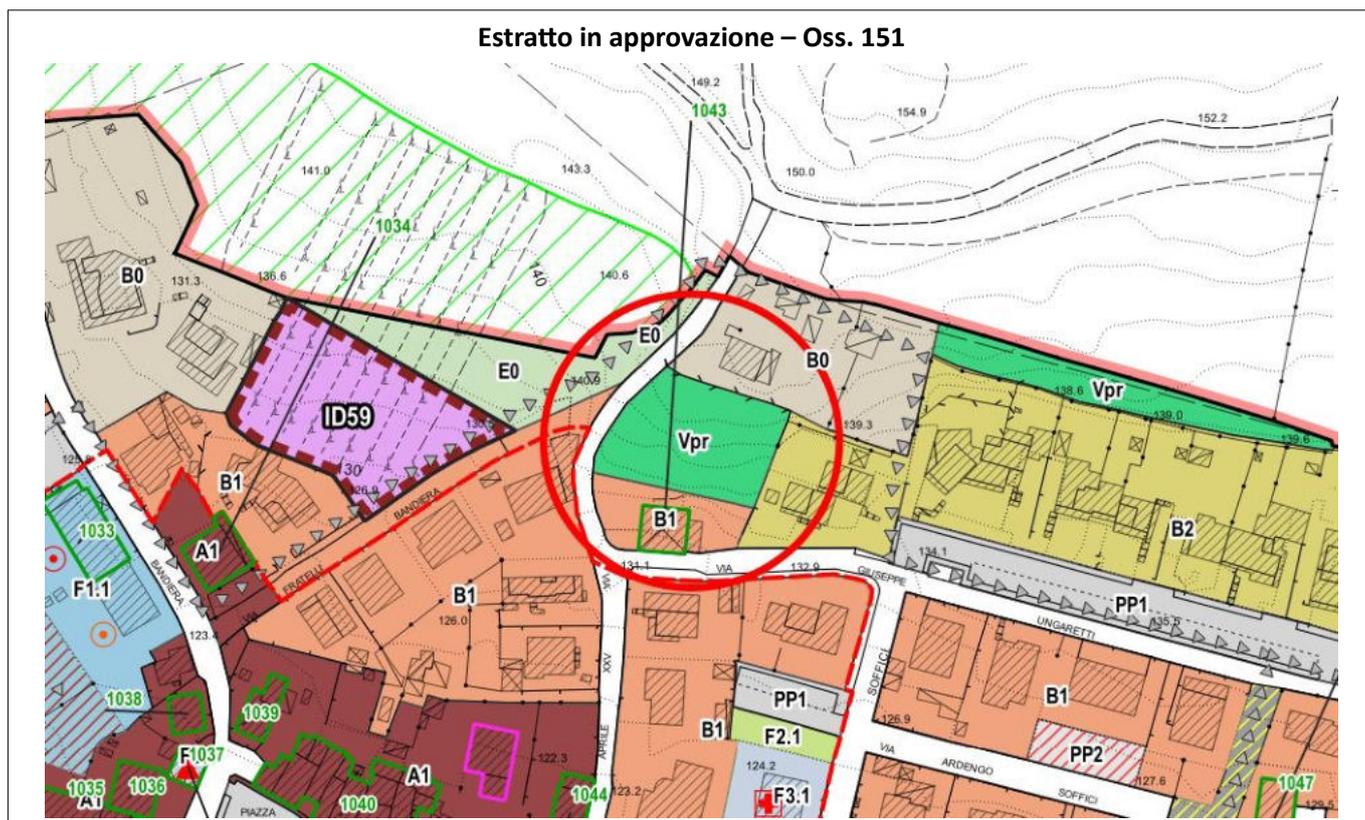
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto l'area indicata dall'osservante presenta caratteristiche paesaggistiche e morfologiche non idonee a consentire interventi edificatori prestazionali. Inoltre nell'area sottostante è presente un manufatto con valenza storica architettonica da tutelare di cui sono visibili i camini per la pressa d'aria.

Infine non si ritiene opportuno classificare l'area come zona B1, in quanto quest'ultima identifica un tessuto residenziale consolidato, mentre sull'area in oggetto non sono presenti edifici residenziali.

Elaborati modificati: -----

Estratto in approvazione – Oss. 151



----- FINE OSSERVAZIONE N.151 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	152	Data presentazione:	05/01/2021	Prot.	265
	Proponente:	Becattini Daniela				
	Titolo:	comproprietaria				
	Ubicazione:	Pietrapiana Via A. Costa				
	Dati catastali:	C.T. Fg 60 part 1190/1192				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Art. 43 – Art. 42.2
------------------------	-------	---------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

Nel vigente RU l'area osservata era classificata in zona B3.

La proposta di PO classifica l'area in zona E0 (art. 43 NTA)

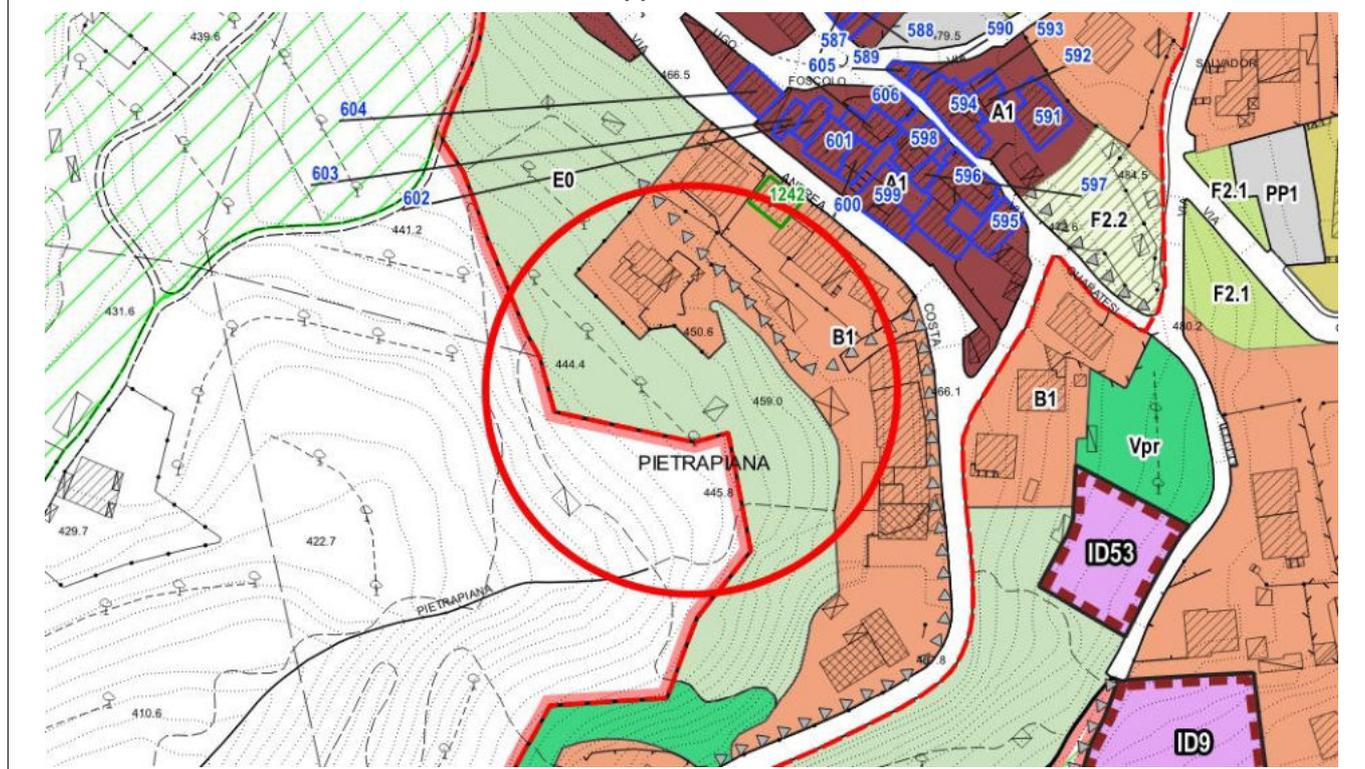
L'osservante chiede che venga classificata in zona B1 (art.42.2.)

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto l'area individuata dal P.O. come B1 è già adeguata al tessuto esistente e ricalca le pertinenze effettive delle volumetrie esistenti. Si ritiene pertanto di mantenere l'area E0 come fascia tampone tra il sistema insediativo e il territorio rurale.

Elaborati modificati: -----

Estratto in approvazione – Oss. 152



----- FINE OSSERVAZIONE N.152 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	153	Data presentazione:	05/01/2021	Prot.	266
	Proponente:	Cappello Giovanni				
	Titolo:	Leg. Rapp. Missione Cristiana Evangelica Internazionale Cristo è la risposta ODV				
	Ubicazione:	Loc. I Piani				
	Dati catastali:	C.T. Fg 38 part 118/120/46/50/51/64/65/68/70/71/77/85 C.T. Fg 51 2/8/10/93 C.F. Fg 38 part 121				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					
PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 1 nord – T-11 – art. 38.2.3				

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area osservata è identificata nel PO come "Attività turistica in zona agricola – T" (art. 38.2.3).

L'osservante chiede che l'area sia identificata come "Attrezzature e servizi di interesse territoriale nel territorio rurale – F8 (aree di interesse religioso) e che sia accompagnata da una specifica scheda norma nella quale concedere la possibilità di realizzare nuove superfici.

MOTIVAZIONE OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

Essendo l'area oggetto dell'Osservazione posta al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato così come individuato negli elaborati di piano, la previsione di ampliamento di attrezzatura di interesse territoriale è oggetto di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Parzialmente accolta - [Del. CC n.13/2021]**

Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile in quanto si condivide il cambio di destinazione d'uso degli immobili come zona F8 "Attrezzature e servizi di interesse territoriale nel territorio rurale", ma si ritiene più opportuna una S.E. di 500 mq destinata a volumi accessori all'attività, visto il contesto ambientale nel quale è inserito. Si ritiene pertanto opportuno redigere una nuova scheda norma che disciplini l'intervento, la quale disporrà che il cambio d'uso dei volumi esistenti (alla data di presentazione del progetto) verso attrezzatura e servizi di interesse pubblico è vincolante e deve precedere il rilascio dei permessi di costruire per le nuove volumetrie. Tale prescrizione è finalizzata affinché l'ampliamento dell'attività sia legato alle motivate esigenze dell'attrezzatura di interesse territoriale. Si precisa che l'intervento dovrà essere sottoposto a Conferenza di Copianificazione.

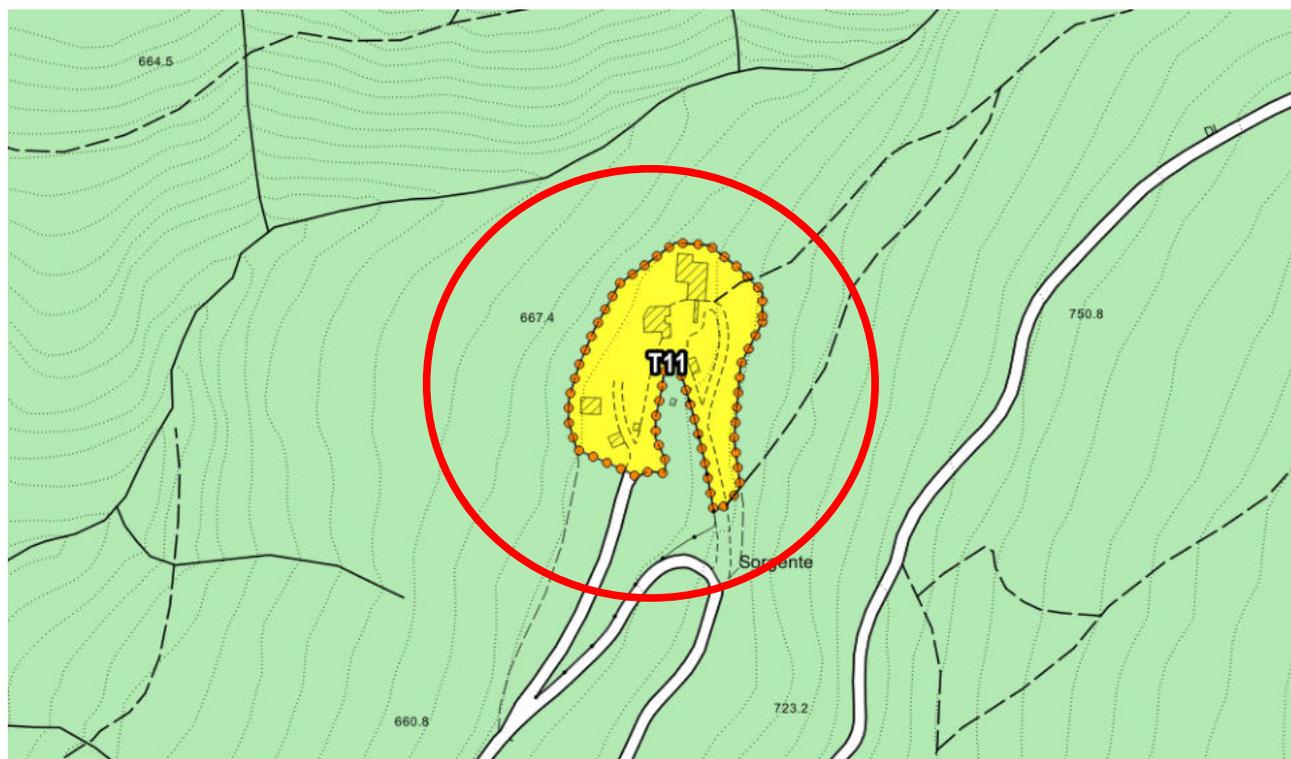
Si specifica che dovrà conseguentemente essere modificato anche gli elaborati del PS inserendo la strategia

oggetto di osservazione, previo parere favorevole della conferenza di Copianificazione.

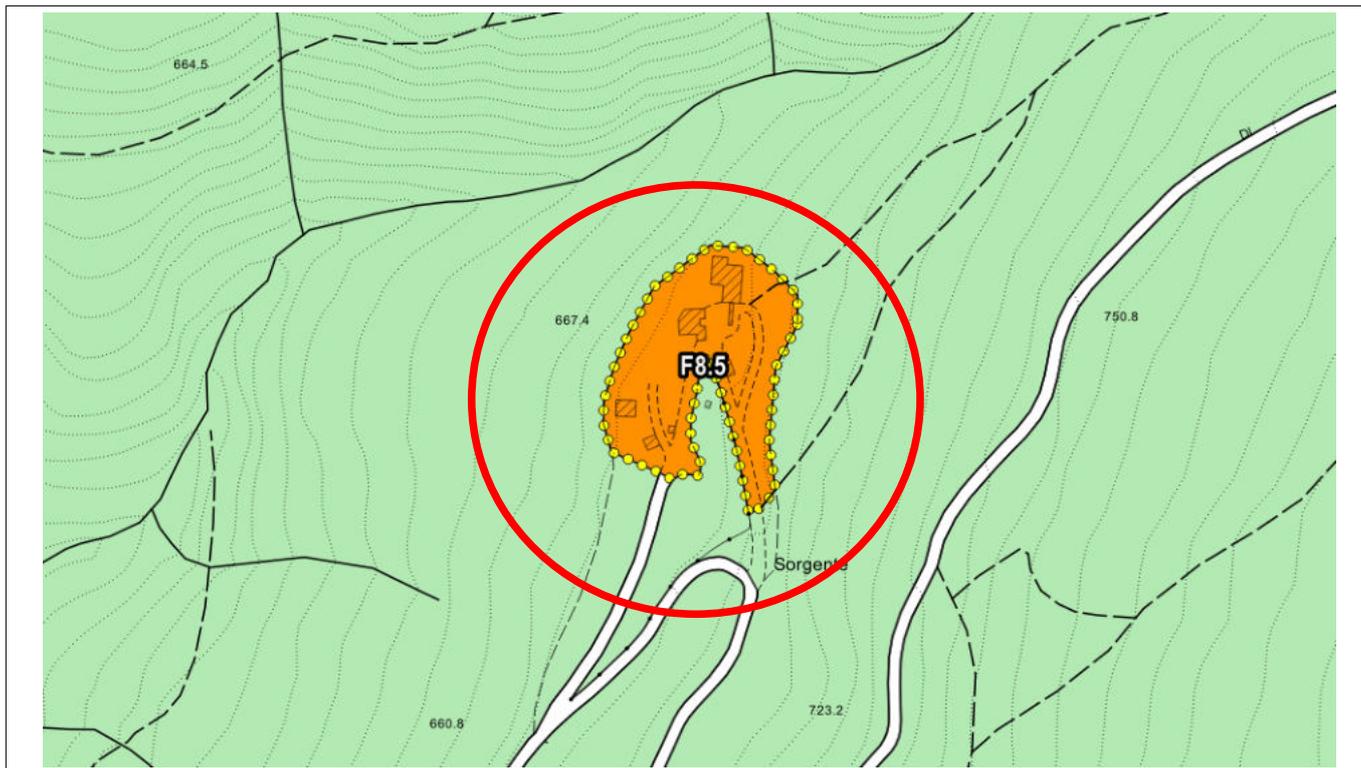
La Conferenza di Copianificazione con verbale del 18/05/2021, ha ritenuto conforme con prescrizioni la previsione urbanistica, limitando l'intervento al cambio d'uso e ampliamento della SE esistente.

Elaborati modificati: Modifica della **Tavola 1 Nord** del P.O. e l'**allegato B – nuova scheda F8.5**

Estratto stato adottato – Oss. 153



Estratto in approvazione – Oss. 153



----- FINE OSSERVAZIONE N.153 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	154	Data presentazione:	05/01/2021	Prot.	269
	Proponente:	Pasquini Maurizio				
	Titolo:	comproprietario				
	Ubicazione:	Via Caselli al Sole				
	Dati catastali:	C.T. Fg 72 part 520/764/1229/1195/1231				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	
------------------------	-------	--

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

Nel vigente RU l'area osservata era classificata B2.

La proposta di PO classifica l'area in zona E0.

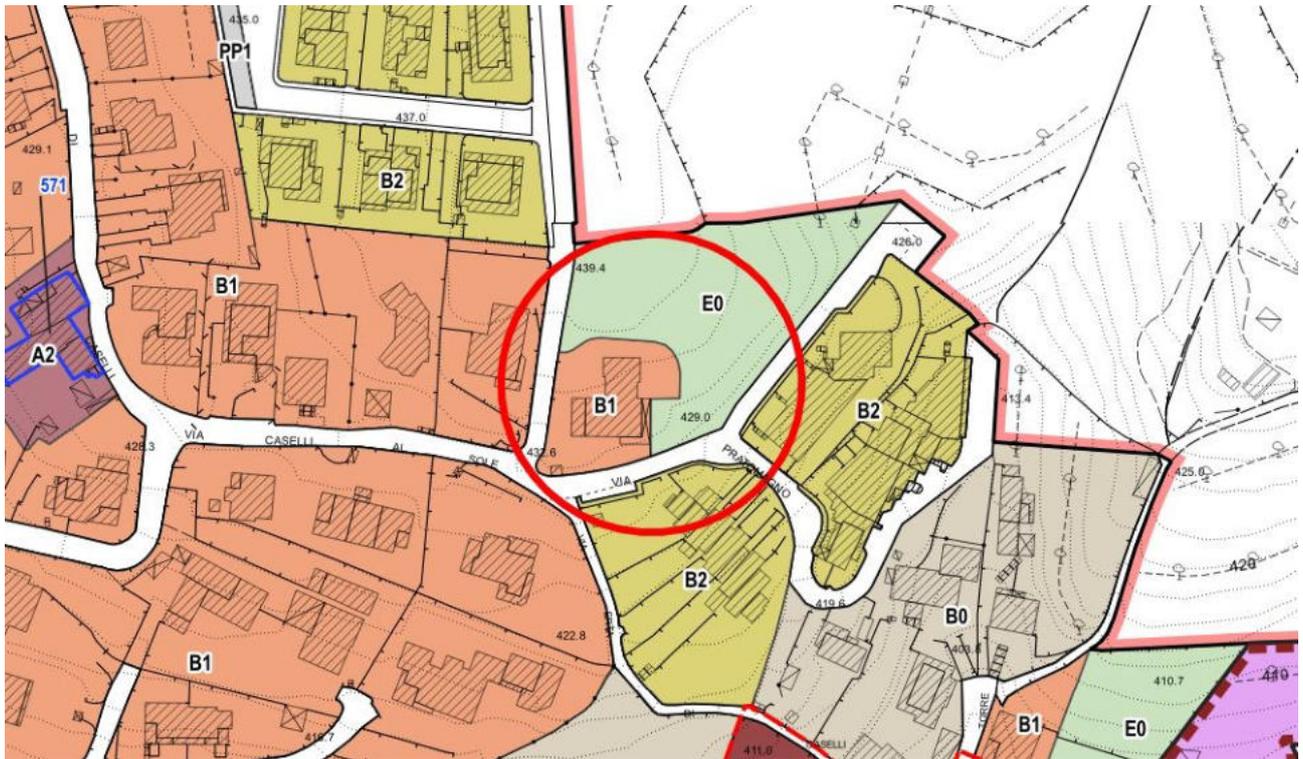
L'osservante chiede che l'area sia classificata in zona B1 (art. 42.2.2)

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Parzialmente accolta**

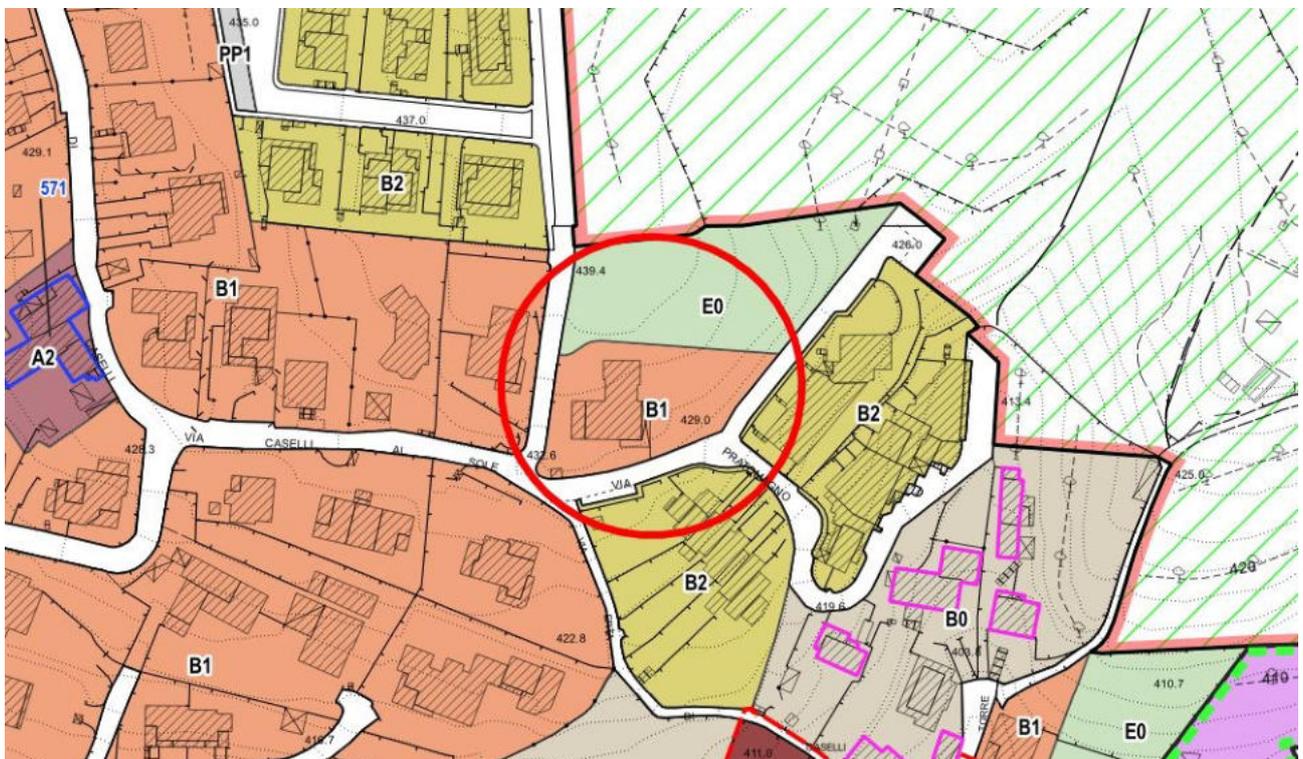
Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile in quanto l'area ad est del fabbricato esistente, lungo Via Caselli al Sole, ne costituisce effettiva pertinenza e pertanto meritevole di essere inserita nella zona B1. Mentre non si ritiene opportuno estendere la zona B1 all'area retrostante posta a nord, la quale presenta caratteristiche di ruralità e non di pertinenza.

Elaborati modificati: Tav. 12

Estratto adottato – Oss. 154



Estratto in approvazione – Oss. 154



----- FINE OSSERVAZIONE N.154 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	155	Data presentazione:	05/01/2021	Prot.	319
	Proponente:	Geom. Emanuele Dei				
	Titolo:	Tecnico incaricato				
	Ubicazione:					
	Dati catastali:					
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Art. 35.3.1 – Art. 35.4
------------------------	-------	-------------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'osservante procede all'analisi dell'art. 35.3.1 e 35.4 e ritiene che il cambio di destinazione d'uso possa essere contestuale anche ad ampliamenti "una tantum" al fine di incentivare gli interventi di rivalorizzazione in zona agricola.

Chiede pertanto la modifica della norma

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

L'osservazione risulta in contrasto con l'art.83 comma 2 della L.R.65/2014

Elaborati modificati: -----

----- **FINE OSSERVAZIONE N.155** -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	156	Data presentazione:	05/01/21	Prot.	329
	Proponente:	PUBLIACQUA SPA				
	Titolo:					
	Ubicazione:	Intero territorio				
	Dati catastali:					
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)		X	Osservazione n. 35		

PIANO OPERATIVO	Zona:	
------------------------	-------	--

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

Publiacqua spa quale soggetto gestore della rete non evidenzia alcuna condizione di criticità collegata alla distribuzione, riservandosi la possibilità di esprimere preventivamente il proprio parere di competenza, al concretizzarsi di ogni singolo procedimento urbanistico / edilizio che comporti aumento di carico urbanistico

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Si prende atto del contributo pervenuto

Elaborati modificati: -----

----- FINE OSSERVAZIONE N.156 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	157	Data presentazione:	05/01/2021	Prot.	334
	Proponente:	Geom. Francesco Failli				
	Titolo:	Tecnico incaricato				
	Ubicazione:	Loc. Case Gretaio o Gretaio di Sopra				
	Dati catastali:	C.F. Fg 93 part 693				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 1 sud – Tav. 15
------------------------	-------	----------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

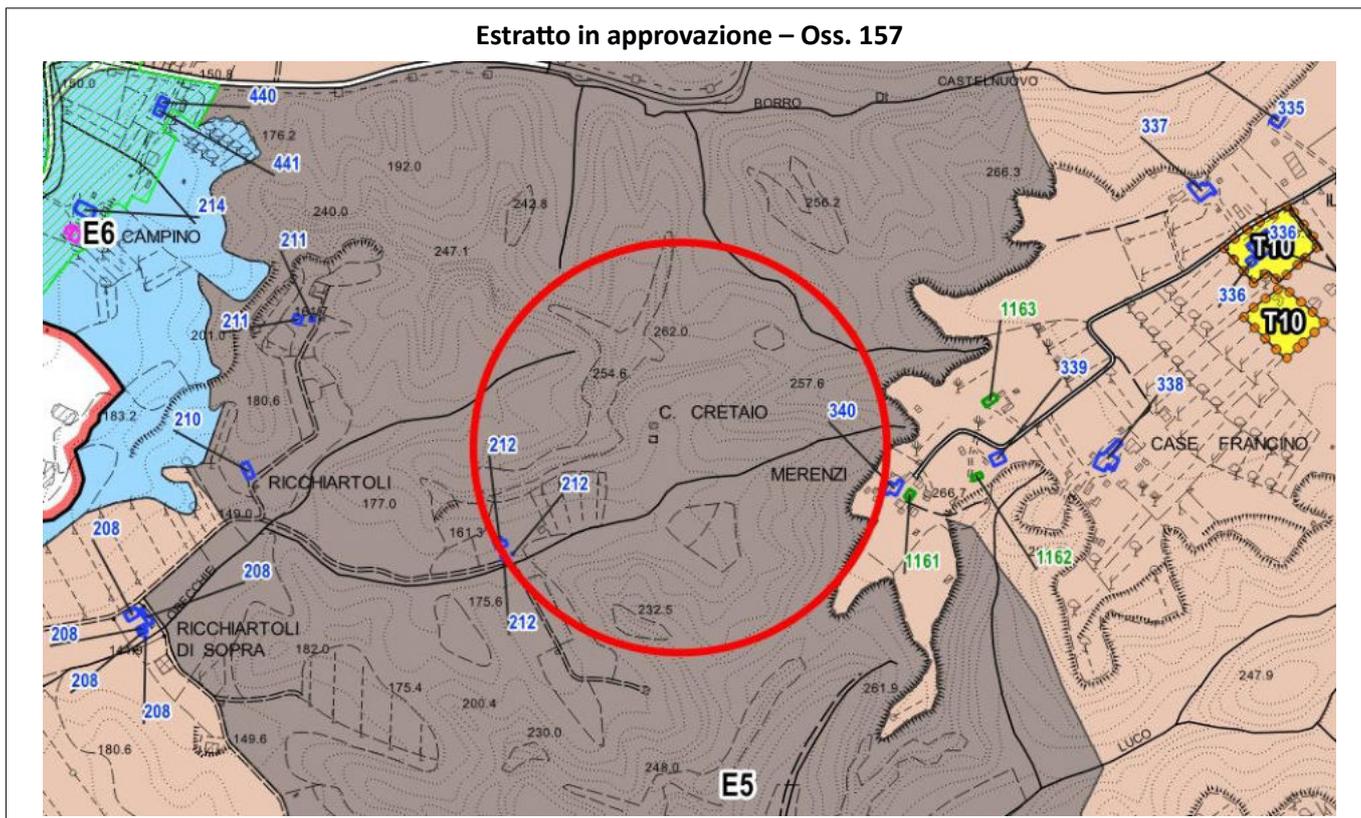
Costituisce la Loc. di Casa Gretaio una coppia di immobili ex rurali, attualmente diruti.
L'osservante chiede che gli stessi siano perimetrati dal PO come Piano di Recupero, o in alternativa avere la possibilità del trasferimento delle volumetrie nella loc. Gretaio di Sotto

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile, in quanto non si ritiene opportuno prevedere uno specifico piano di recupero in territorio rurale sugli immobili attenzionati dall'osservante. Sugli stessi essendo diruti, si applica quanto prescritto all'art. 28.6 delle NTA del PO. Al fine di determinare il valore da attribuire al fabbricato evidenziato dovrà essere redatta apposita schedatura del fabbricato con le modalità previste dall'art. 28.5 delle NTA del P.O..

Elaborati modificati: -----

Estratto in approvazione – Oss. 157



----- FINE OSSERVAZIONE N.157 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	158	Data presentazione:	05/01/21	Prot.	393
	Proponente:	Comune				
	Titolo:					
	Ubicazione:	Intero territorio				
	Dati catastali:					
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	
------------------------	-------	--

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA**Osservazione di carattere normativo (N)**

- 1.N)** Allegato A2, integrare il fabbricato del nucleo rurale "I Fali" (f. 84, p. 289) con la categoria d'intervento "ESV";
- 2.N)** Correzioni puntuali al Documento F.0 – Relazione di fattibilità;
- 3.N)** Inserire la loc. Vallombrosa come *centro storico*;
- 4.N)** Inserire la loc. San Miniato in Alpe come *nucleo rurale*;
- 5.N)** Modifiche di dettaglio alla Scheda D – Loc. Ripa-Ponticino del Tozzi, nell'allegato C alle NTA;
- 6.N)** Modifiche di dettaglio alla Scheda E – Loc. La Romola, nell'allegato C alle NTA;
- 7.N)** Modifiche di dettaglio alla Scheda F – Loc. Martinelli, nell'allegato C alle NTA;
- 8.N)** Modifiche di dettaglio alla Scheda G – Loc. Casoli - Chiesimone, nell'allegato C alle NTA;
- 9.N)** Modifiche di dettaglio alla Scheda H – Loc. Villa Bracino, nell'allegato C alle NTA;
- 10.N)** Inserire Villa e Fattoria di Viesca come *centro storico*
- 11.N)** Modifiche di dettaglio alla Scheda 2 nell'allegato C alle NTA;
- 12.N)** Modifiche di dettaglio alla Scheda 9 nell'allegato C alle NTA;
- 13.N)** Modifiche di dettaglio alla Scheda 12 nell'allegato C alle NTA;
- 14.N)** Modifiche di dettaglio alla Scheda 15 nell'allegato C alle NTA;
- 15.N)** Modifiche di dettaglio alla Scheda 19 nell'allegato C alle NTA;
- 16.N)** Modifiche di dettaglio alla Scheda 21 nell'allegato C alle NTA;
- 17.N)** Modifiche di dettaglio alla Scheda 26 nell'allegato C alle NTA;
- 18.N)** Si propone di cassare dall'art. 41.2.1 il riferimento all'obbligo del reperimento dei parcheggi pubblici P1;
- 19.N)** Si propone di inserire la possibilità per la ristrutturazione edilizia conservativa di inserire il cordolo perimetrale in ca altezza massima 30 cm ai fini sismici anche in rialzamento della facciata;
- 20.N)** introdurre all'art. 28 un comma che specifichi la metodologia da usare in caso di richiesta di classamento di edifici di particolare valore storico, culturale e ambientale.
- 21.N)** Modifica del comma 3 dell'art. 28.5 a chiarimento delle metodologie da usare;

- 22.N)** Correzione di refuso al comma 1 dell'art. 53;
- 23.N)** modifiche puntuali all'art. 33.3.4 delle NTA;
- 24.N)** modifiche puntuali all'art. 35.3.1 delle NTA;
- 25.N)** Migliorare l'esplicitazione degli interventi di mutazione di destinazione d'uso di manufatti accessori in zona agricola;
- 26.N)** Sostituire il refuso RU con PO in tutte le NTA;
- 27.N)** modifica puntuale all'art. 41.1.2 delle NTA;
- 28.N)** modifica puntuale all'art. 42.1.3 delle NTA;
- 29.N)** modifica puntuale all'art. 41.2.1 delle NTA;
- 30.N)** modifica puntuale all'art. 41.2.3 delle NTA;
- 31.N)** modifica puntuale all'art. 41.2.3 delle NTA;
- 32.N)** Apportare specifica normativa per le aree ex comparti residenziali o produttivi presenti sia nel vigente RUC che nel nuovo P.O. che dispongono attualmente di opere di Urbanizzazione Primaria concluse e cedute all'Amministrazione Comunale, ma che presentano parte o tutti i lotti privati, non ancora edificati.
- 33.N)** modifica puntuale all'art. 47.1 delle NTA;
- 34.N)** modifica puntuale all'art. 47.3 delle NTA;
- 35.N)** Inserire nuovo articolo sulle norme in materia di accessibilità
- 36.N)** Per le zone "Ae1" inserire specifica normativa che limiti la realizzazione dei "depositi temporanei di inerti sterili" nelle aree a pericolosità idraulica elevata;
- 37.N)** Correggere il refuso in merito alla possibilità di rigenerazione urbana per gli edifici classificati come E.Va. nell'allegato A2;
- 38.N)** Disciplinare l'attività "Maneggio San Giovenale" come zona F8 anziché T;
- 39.N)** Inserire nella Scheda Norma RQ13, frazione Vaggio, la possibilità di realizzare delle passerelle pedonali sul torrente Resco;
- 40.N)** Per la previsione AT4 prevedere quota parte di SE (575 mq) per edilizia convenzionata;
- 41.N)** Correggere il refuso all'art. 42.2.3 delle NTA;
- 42.N)** modifica puntuale all'art. 29.3 delle NTA;
- 43.N)** inserire la possibilità di realizzare il fotovoltaico integrato in zona A;
- 44.N)** Modificare la categoria di intervento per il fabbricato n.980 in E.S.V. in quanto è già stato demolito e ricostruito;
- 45.N)** Inserire riferimento all'art. 38.7 per le attività produttive-artigianali esistenti in zona agricola non individuate cartograficamente;
- 46.N)** correzione puntuale all'art. 28 delle NTA;
- 47.N)** Inserire apposita normativa relativa all'apposizione di cappotti per l'efficientamento energetico sia con carattere generico sia per zone A.
- 48.N)** Modificare il Nucleo Rurale di Tallini mantenendo solo la parte storico e individuando la parte di recente formazione come *campagna urbanizzata*;
- 49.N)** Modificare i toponimi degli interventi RQ7, AT10 e ID45;
- 50.N)** Modifica puntuale all'art. 41.2.4 delle NTA;
- 51.N)** Inserire nelle zone D3 la possibilità di effettuare gli interventi di cui all'art. 38.5.1 relativo alle zone Ae1;

- 52.N)** Modifiche puntuali agli articoli 42.1.1, 42.1.2, 42.2.3 delle NTA;
- 53.N)** Recepire l'art. 55 ter delle NTA del precedente RU in merito alle *“aree soggette ad inondazione controllata interne alle casse di espansione”*
- 54.N)** Si propone di cassare ogni riferimento alla Commissione Edilizia in quanto da valutare come riferimento nel Regolamento Edilizio
- 55.N)** Si propone di sostituire all'art. 21.2 comma 5 la parola *“atto”* con la parola *“regolamento”*
- 56.N)** Si propone di eliminare il comma 5 dell'art. 22 in quanto non più coerente con le attuali disposizioni normative
- 57.N)** Si propone di eliminare al comma 3 dell'art. 33.3.3 il riferimento al numero dei box in relazione alla realizzazione della concimaia che deve essere sempre prevista.
- 58.N)** Si chiede di inserire per l'intervento RQ6, la possibilità di acquisire credito edilizio dal recupero delle volumetrie attualmente con destinazione produttiva.

Osservazione di carattere cartografico (C)

- 1.C)** Individuare il Pac ex PEEP in località Tosi come Piano di Recupero (RQ)
- 2.C)** individuare gli edifici di cui al F. 96, P. 268 come zona B1 anziché F4.1;
- 3.C)** Correggere l'individuazione di viabilità pubblica in località Tosi in quanto viabilità privata;
- 4.C)** Correggere l'individuazione di viabilità pubblica in località Prulli in quanto viabilità privata;
- 5.C)** Inserire nelle tavole in scala 1:10.000 e 1:2.000 gli edifici esistenti al 1954 riportati nell'allegato A1,
- 6.C)** Individuare la Fornace Valoriani come zona DE
- 7.C)** Individuare le aree pubbliche realizzate nella ex lottizzazione ID11
- 8.C)** Individuare l'ex PDR Morelli come piano di recupero RQ
- 9.C)** Correggere errore cartografico inserendo la viabilità in fase di realizzazione all'interno del Pac 5 in loc. Matassino;
- 10.C)** Correggere l'individuazione di viabilità pubblica in loc. I Piani in quanto viabilità privata;
- 11.C)** correggere l'individuazione di viabilità pubblica/parcheggio in loc. Leccio in quanto area di sosta privata;
- 12.C)** individuare le aree attrezzate per la sosta camper esistenti;
- 13.C)** Verificare le aree B0 che ricadono in pericolosità idrogeomorfologica elevata e riportarle ad una più corretta previsione di Vpr.
- 14.C)** Individuare cartograficamente i due impianti fotovoltaici esistenti di grandi dimensioni in loc. boni e loc. la costa.
- 15.C)** ricontrollare le viabilità cartografate come bianche (pubbliche) e verificarne l'effettiva proprietà pubblica.
- 16.C)** riportare da zona B0 a zona A2 il fabbricato in loc. Poggerellino
- 17.C)** Modificare la previsione di viabilità pubblica dell'intervento PUC11 vista la presenza della cantina interrata.
- 18.C)** riallineare il perimetro del Territorio Urbanizzato e dell'area D1.1. in loc. Pian di Rona secondo il precedente perimetro del regolamento urbanistico.
- 19.C)** Modifica della scheda AT16 inserendo l'accesso di proprietà della Diocesi identificato come porzione della particella 1873, F. 71;
- 20.C)** Cassare la previsione ID27 in quanto l'intervento è già in fase di attuazione e quasi completato.
- 21.C)** Modificare gli standard pubblici dell'intervento PUC5 in loc. San Donato in Fronzano, aumentando il verde

pubblico a discapito del parcheggio.

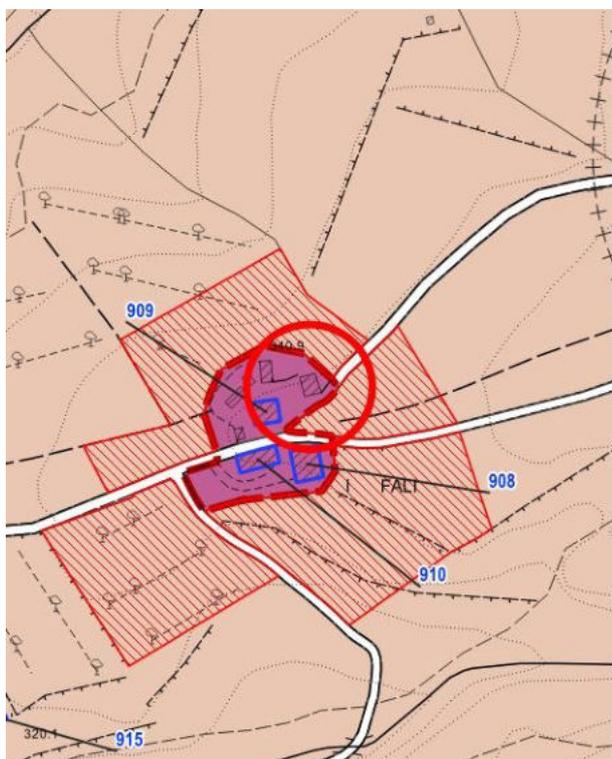
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Accolta

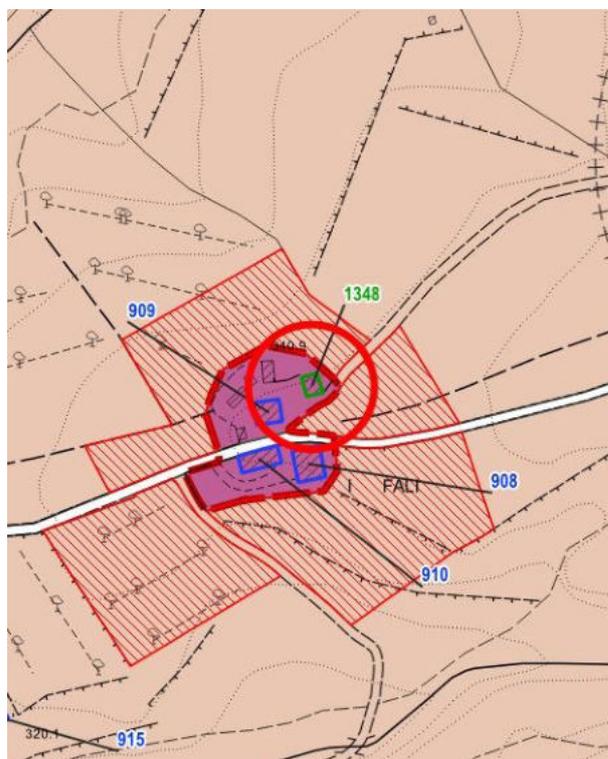
Si ritiene l'osservazione complessivamente accoglibile in quanto trattasi di perfezionamento della normativa e degli elaborati di Piano Operativo.

Elaborati modificati: Varie tavole, NTA, All. **A-B-C-D**

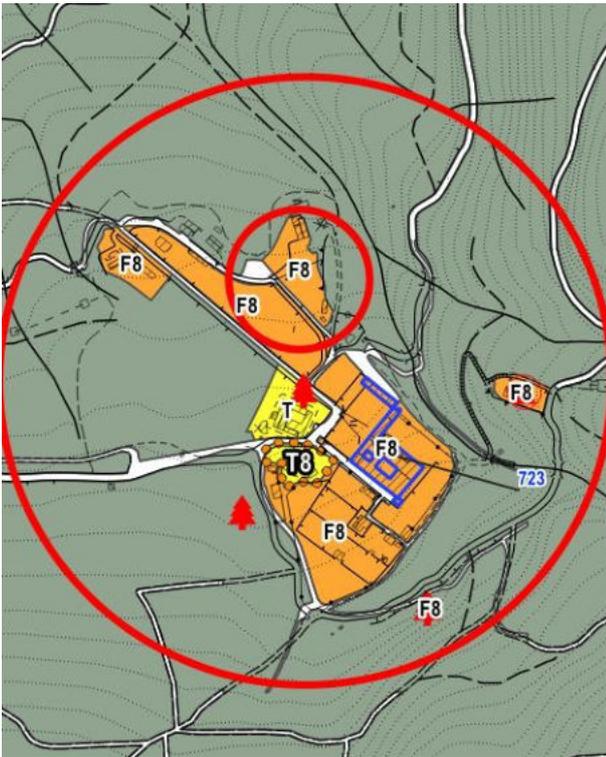
Estratto adottato – Oss. 158 (1.n)



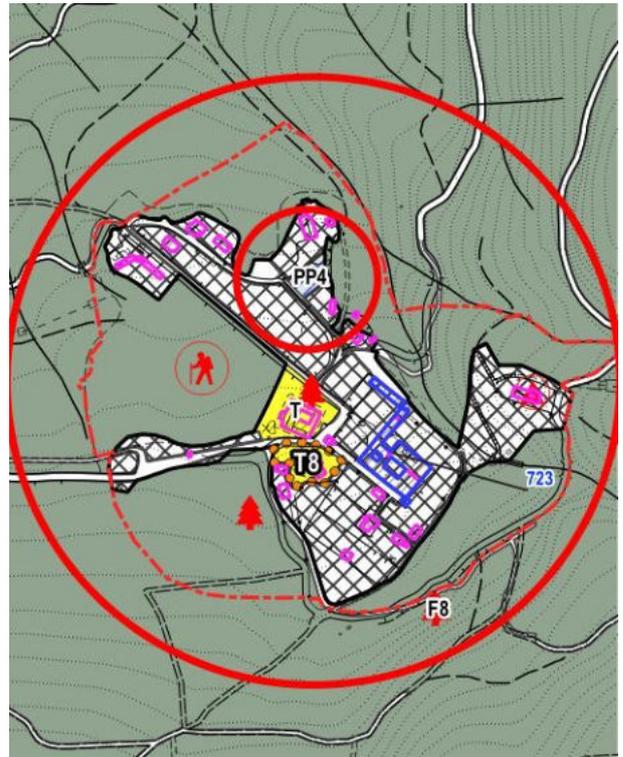
Estratto in approvazione – Oss. 158 (1.n)



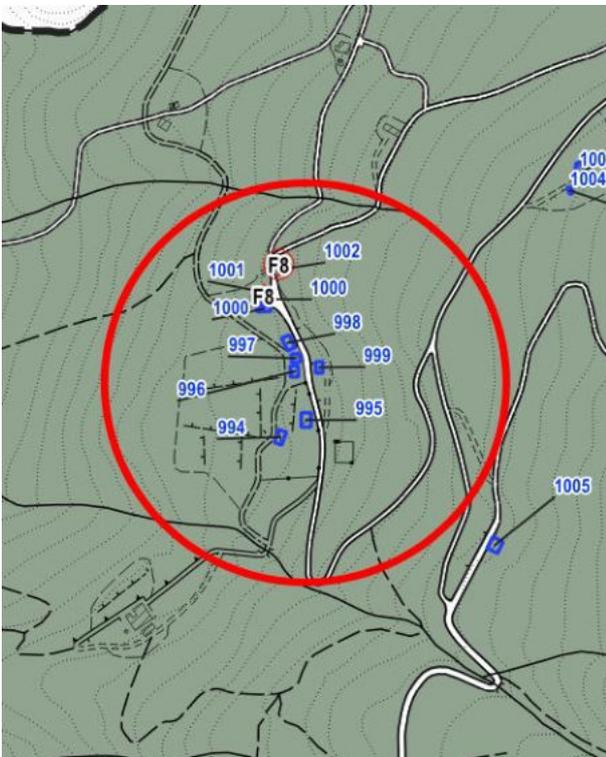
Estratto adottato – Oss. 158 (3.n)



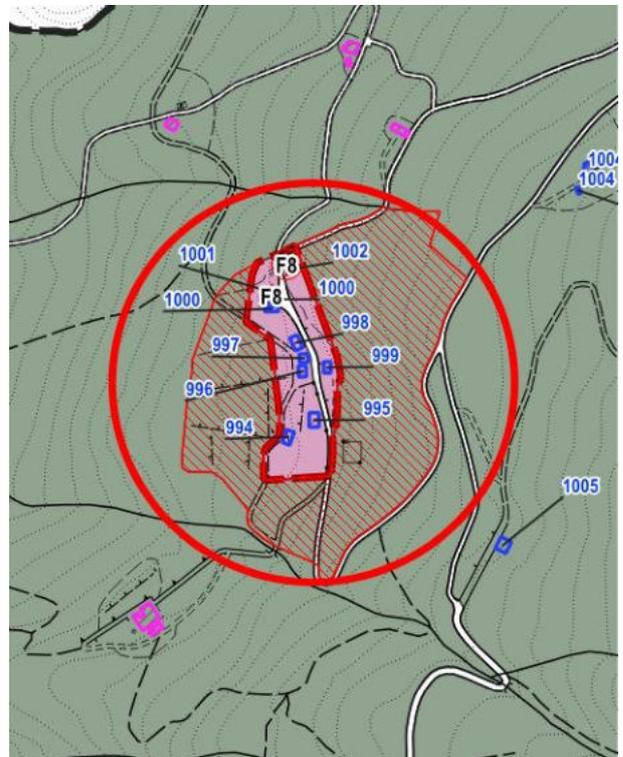
Estratto in approvazione – Oss. 158 (3.n)



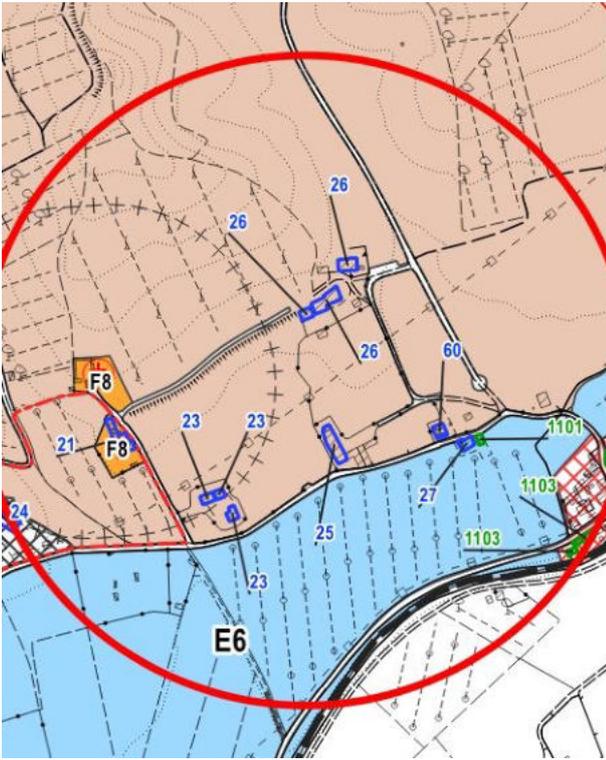
Estratto adottato – Oss. 158 (4.n)



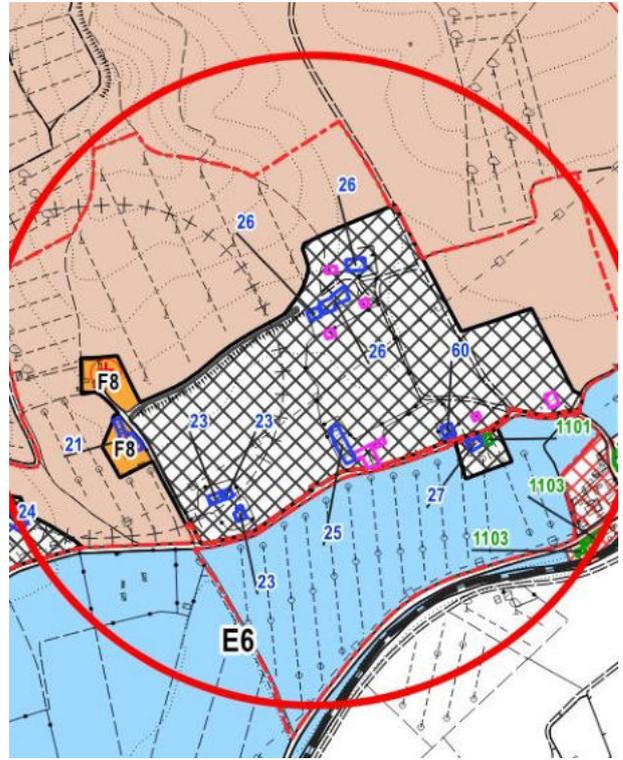
Estratto in approvazione – Oss. 158 (4.n)



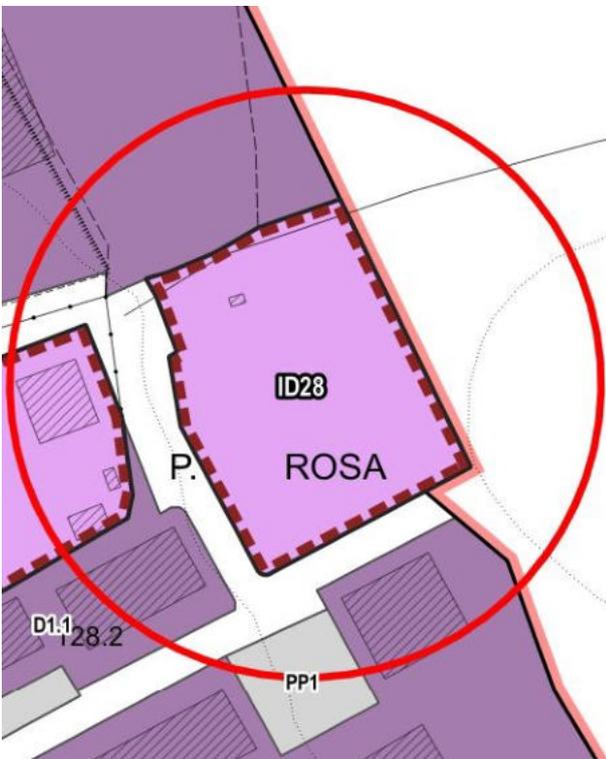
Estratto adottato – Oss. 158 (10.n)



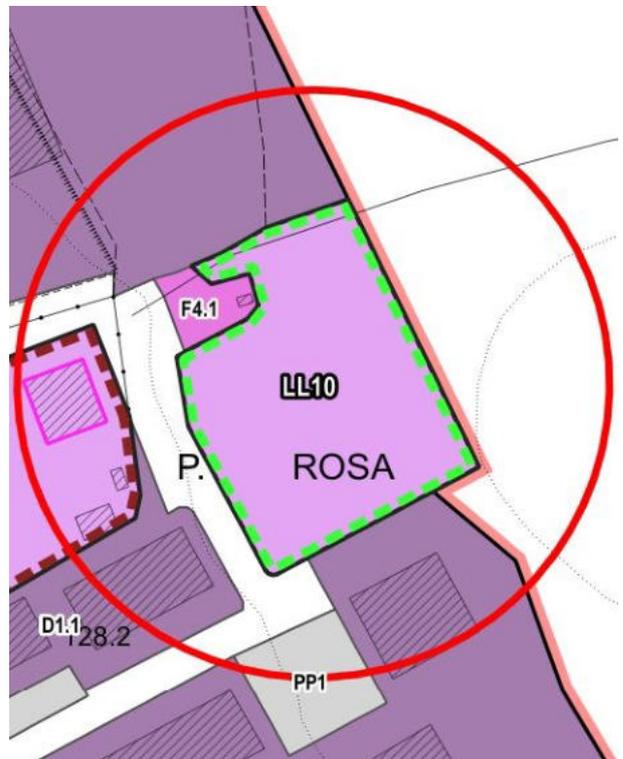
Estratto in approvazione – Oss. 158 (10.n)

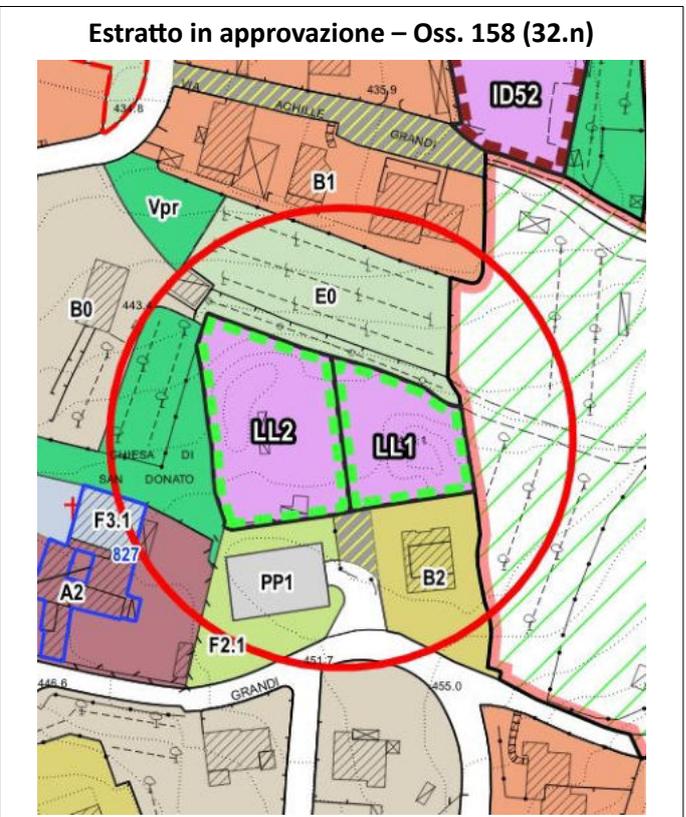
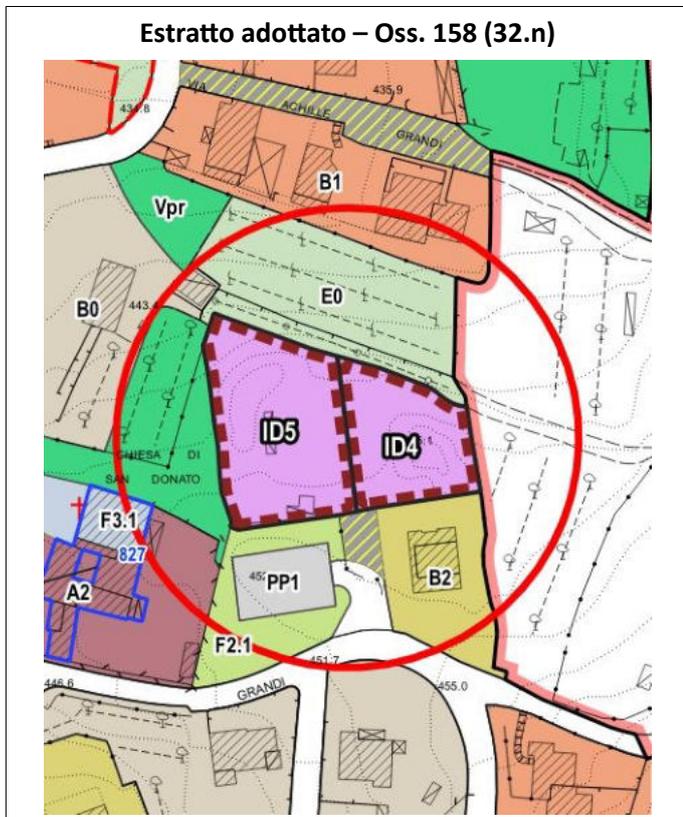
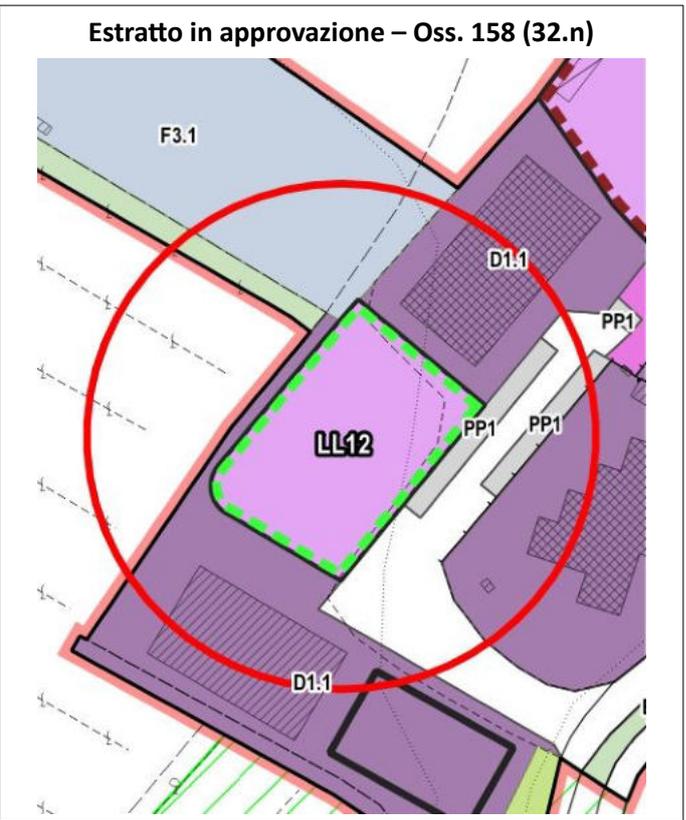
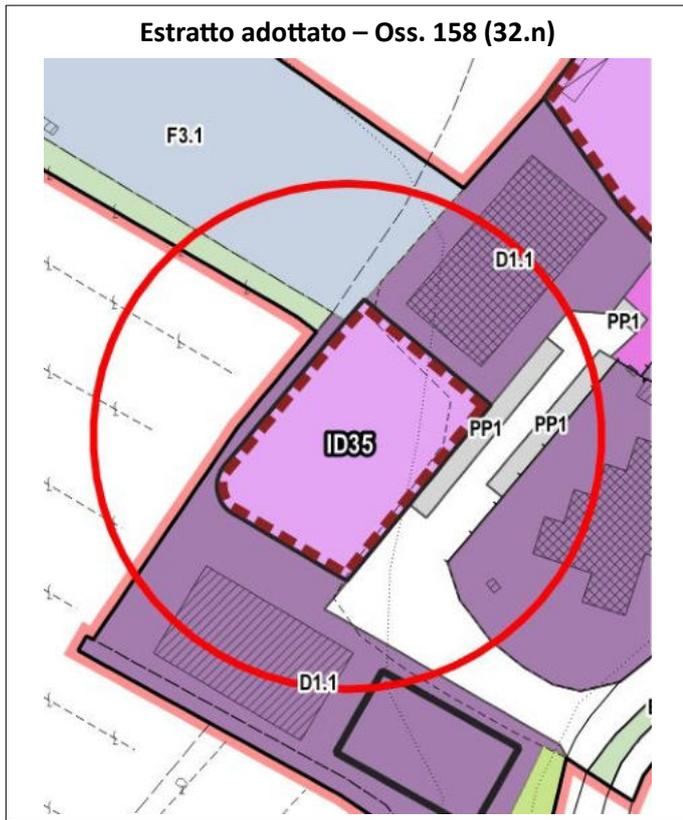


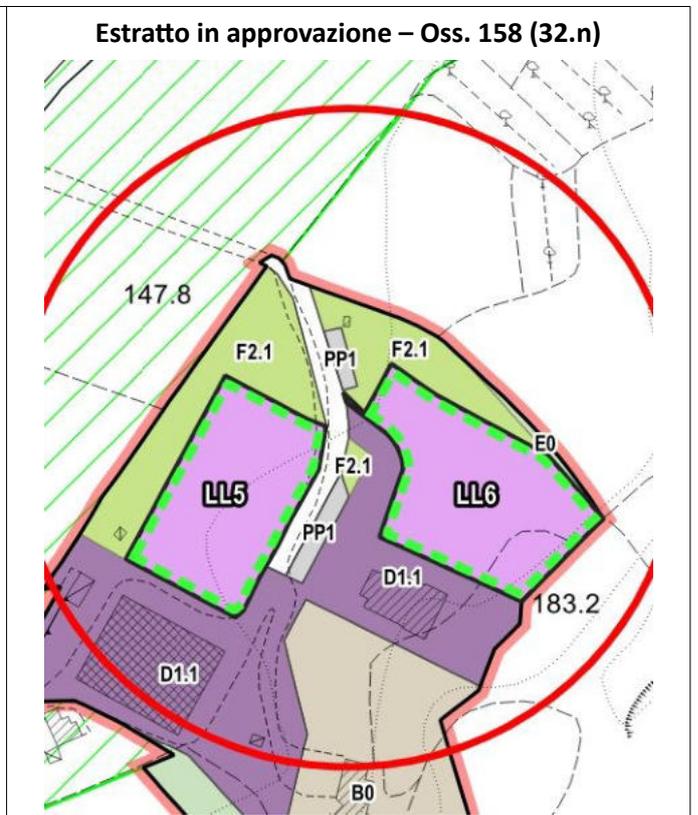
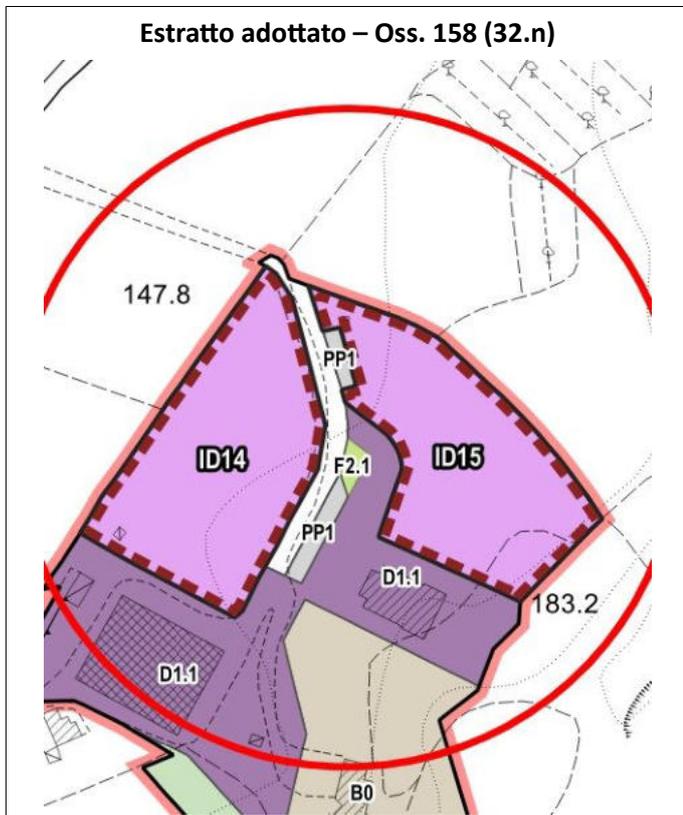
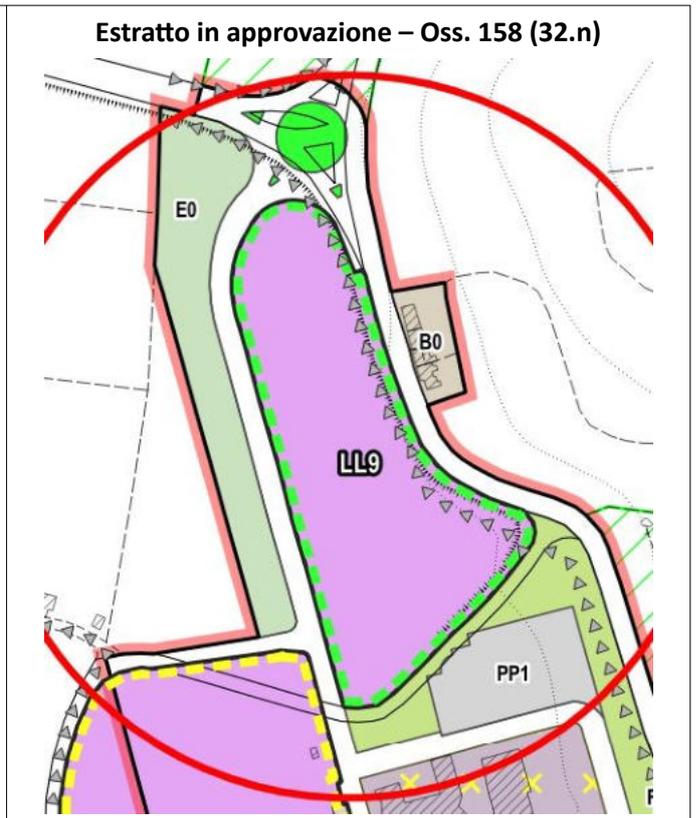
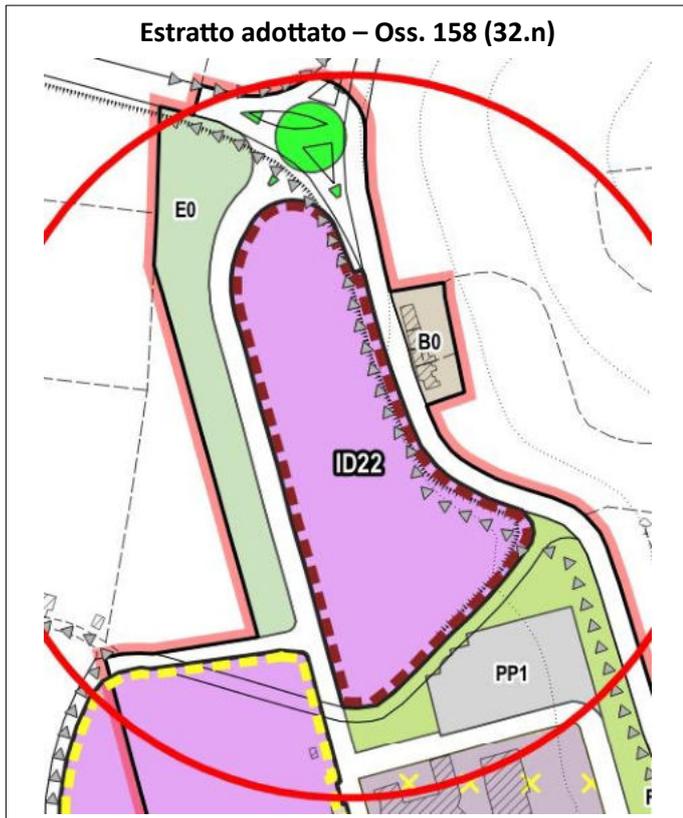
Estratto adottato – Oss. 158 (32.n)

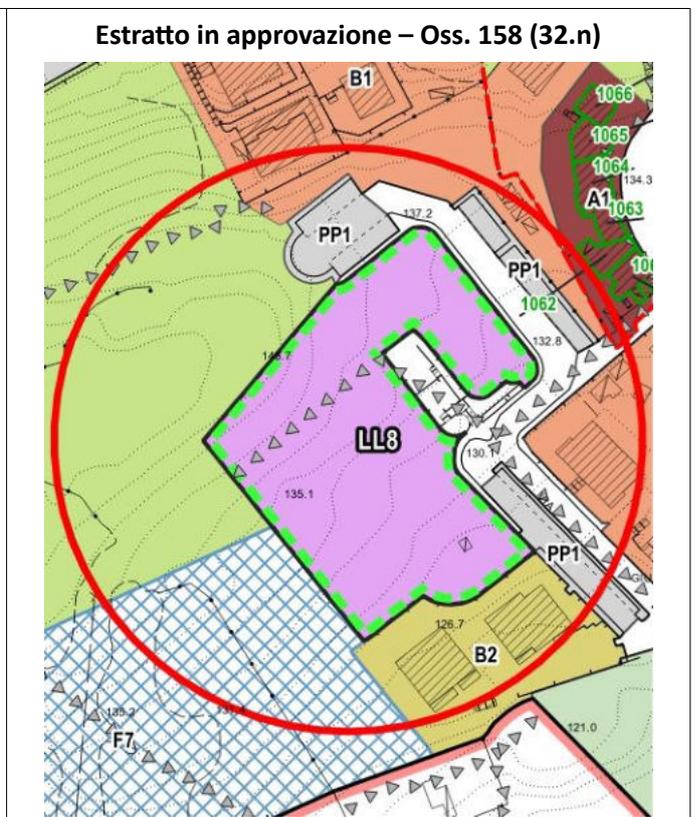
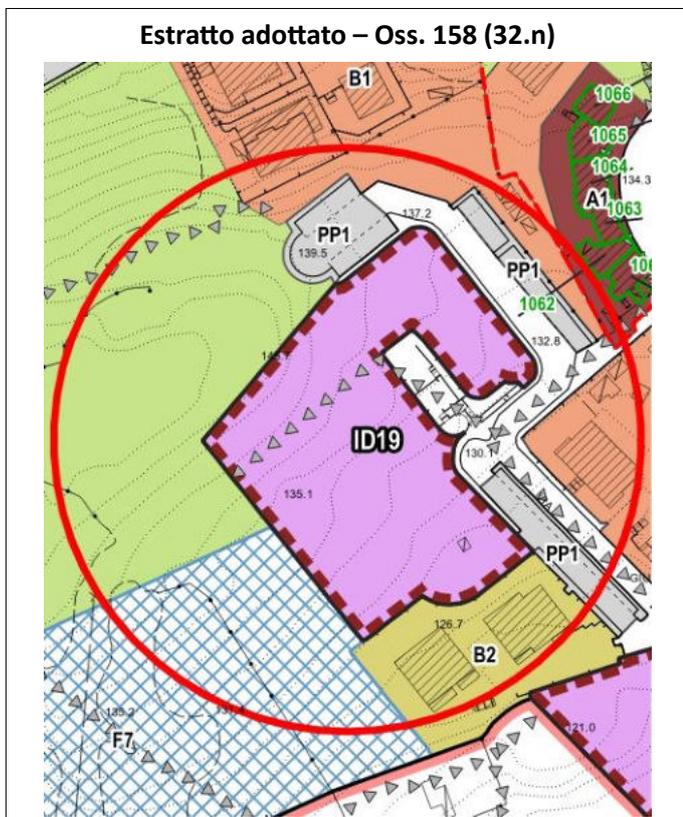
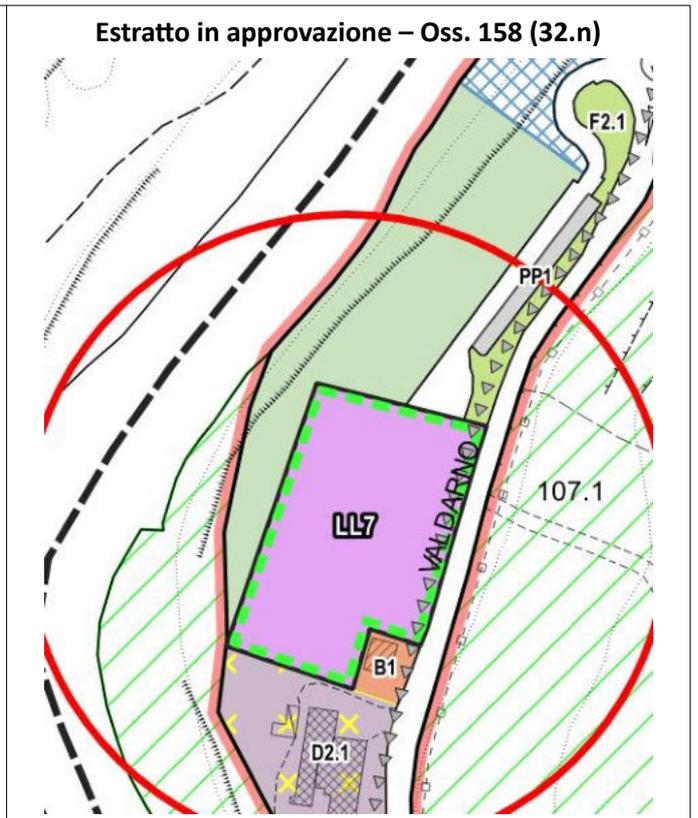
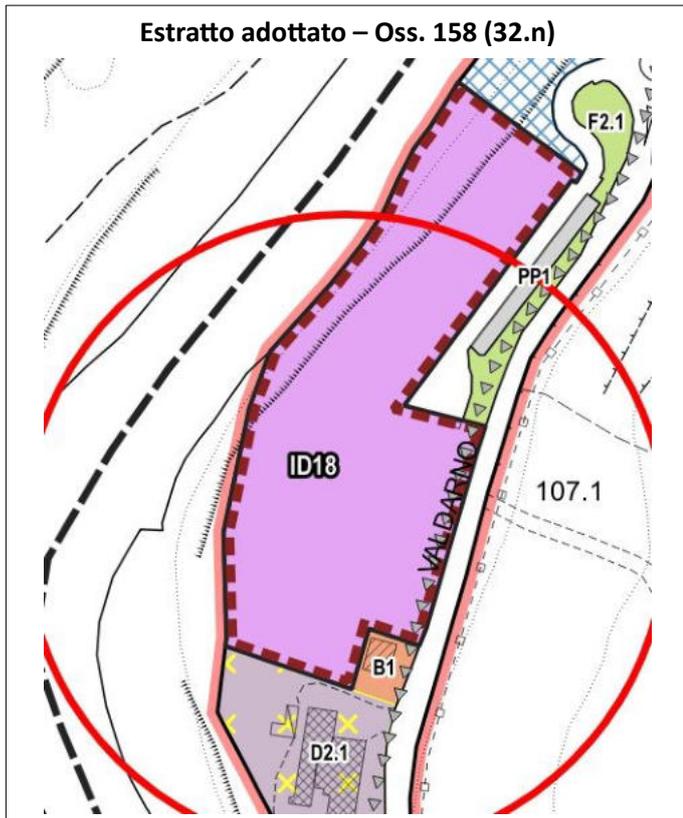


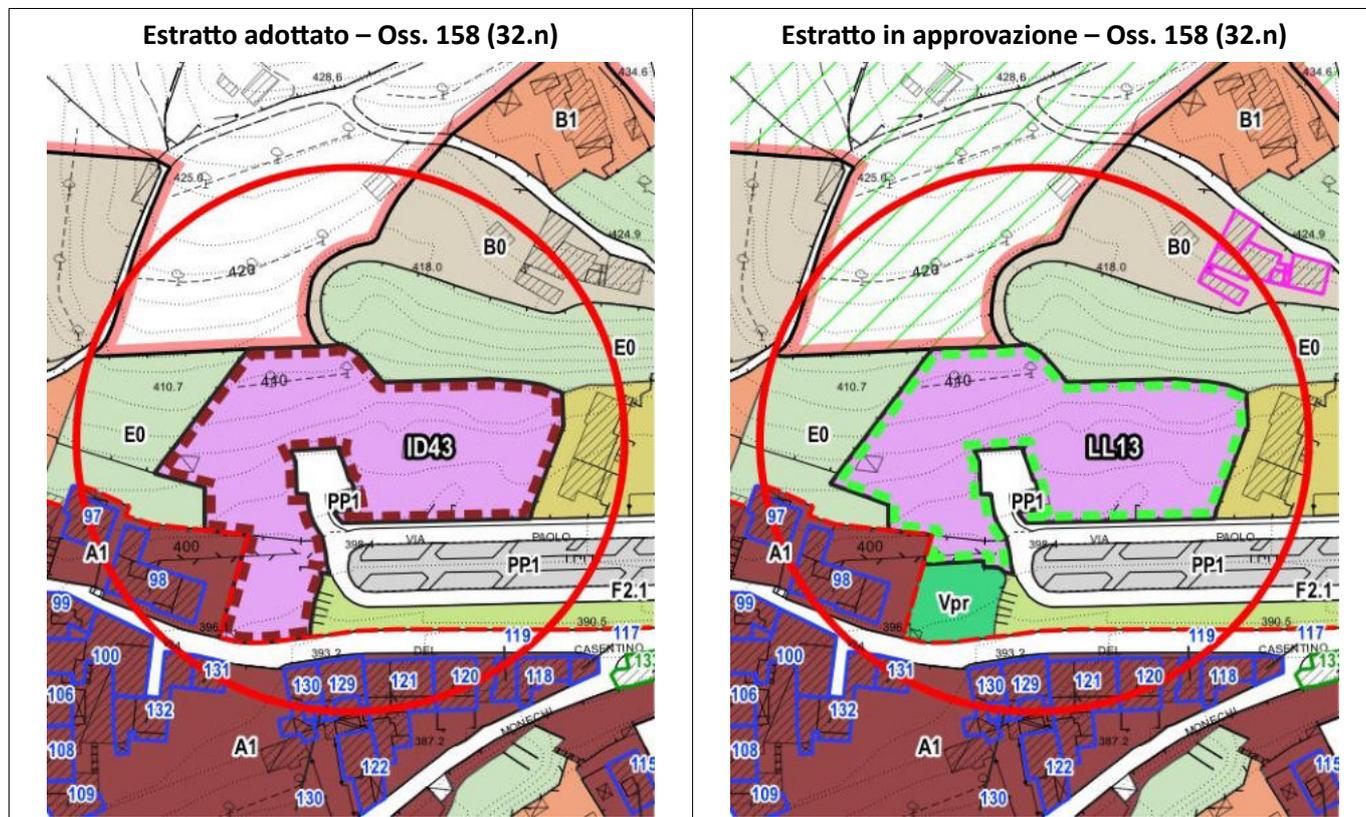
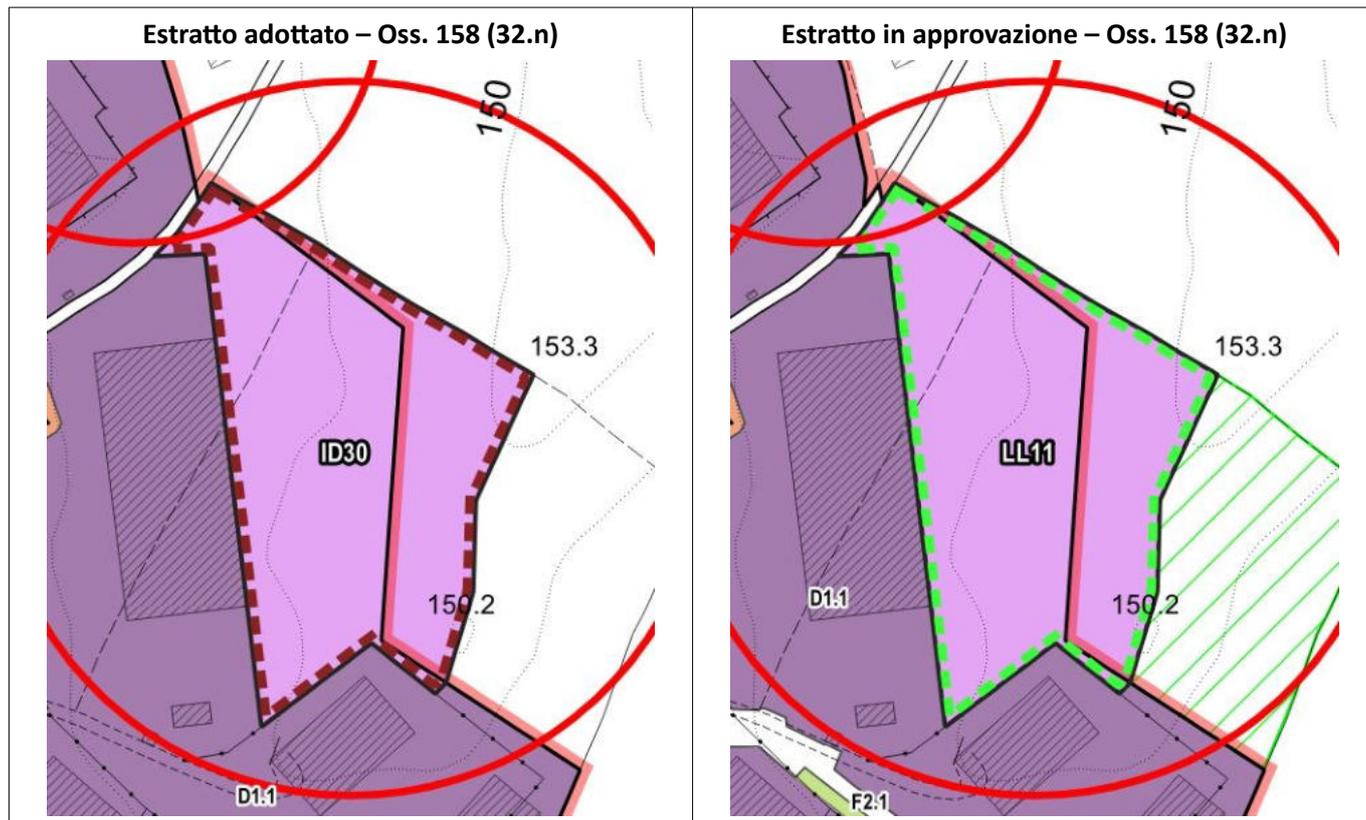
Estratto in approvazione – Oss. 158 (32.n)



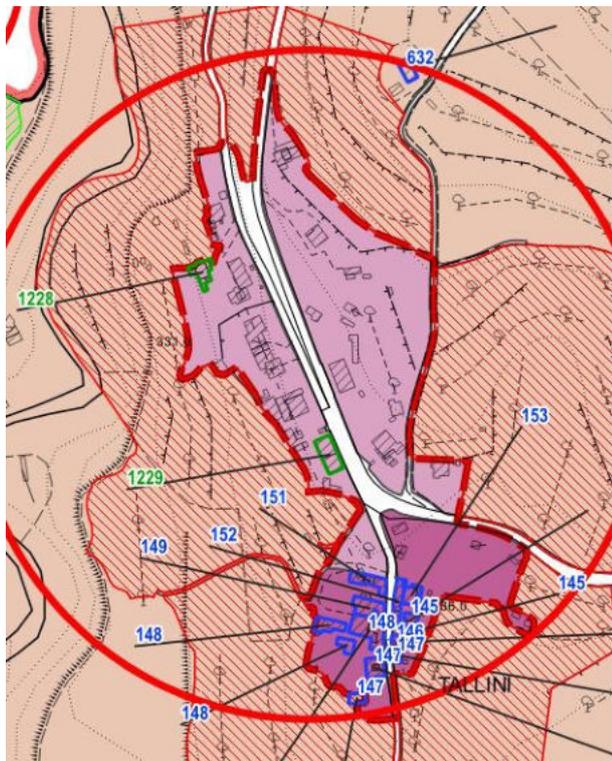




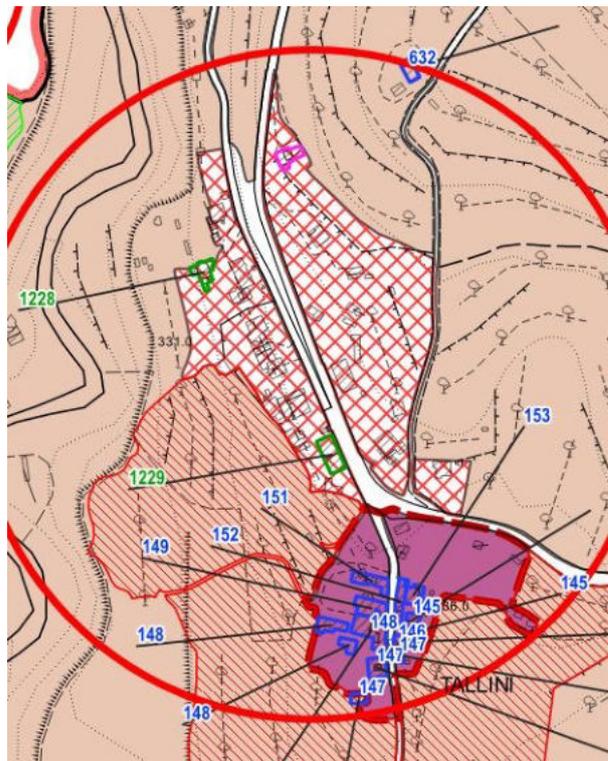




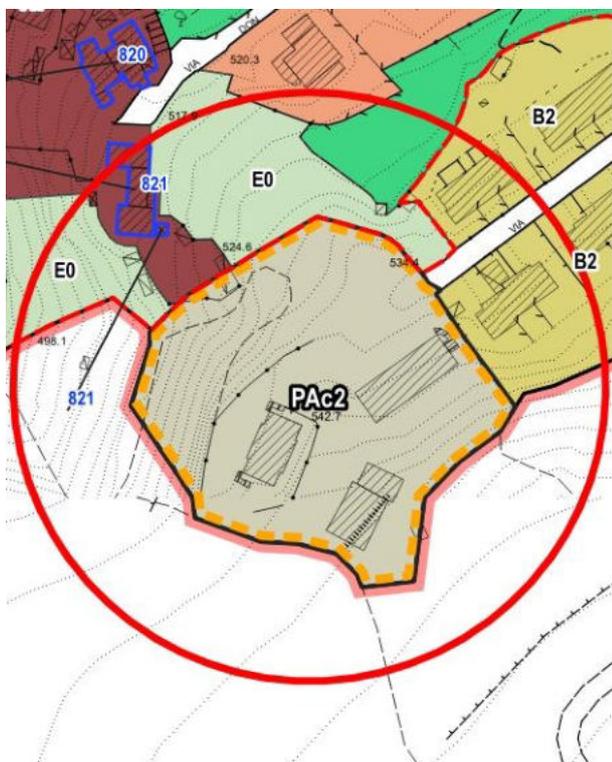
Estratto adottato – Oss. 158 (48.n)



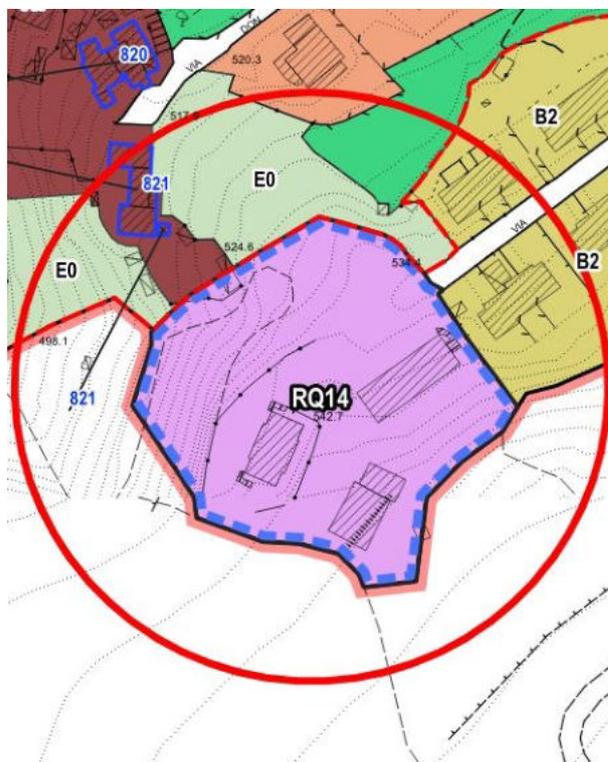
Estratto in approvazione – Oss. 158 (48.n)



Estratto adottato – Oss. 158 (1.c)



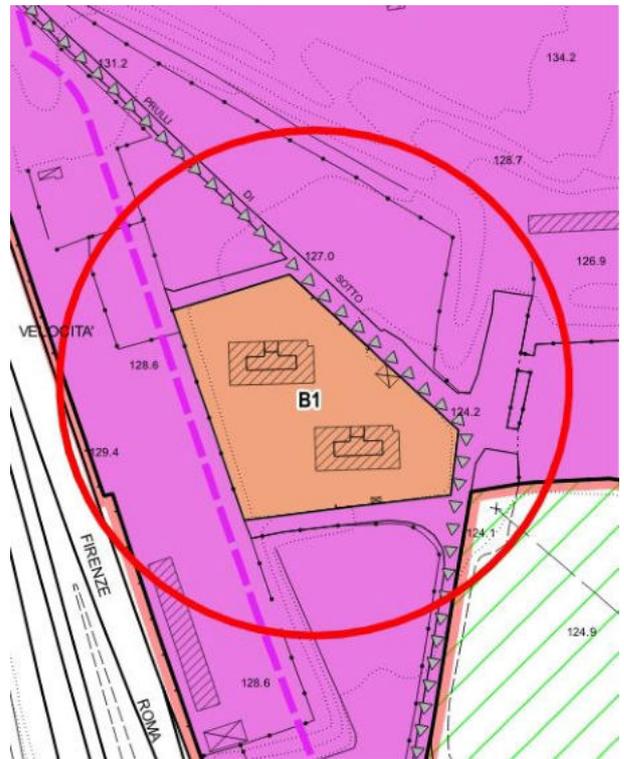
Estratto in approvazione – Oss. 158 (1.c)



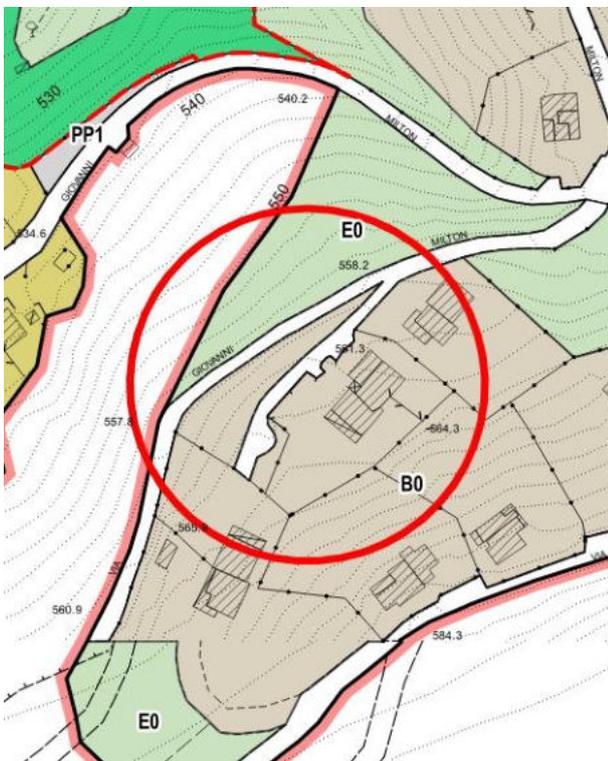
Estratto adottato – Oss. 158 (2.c)



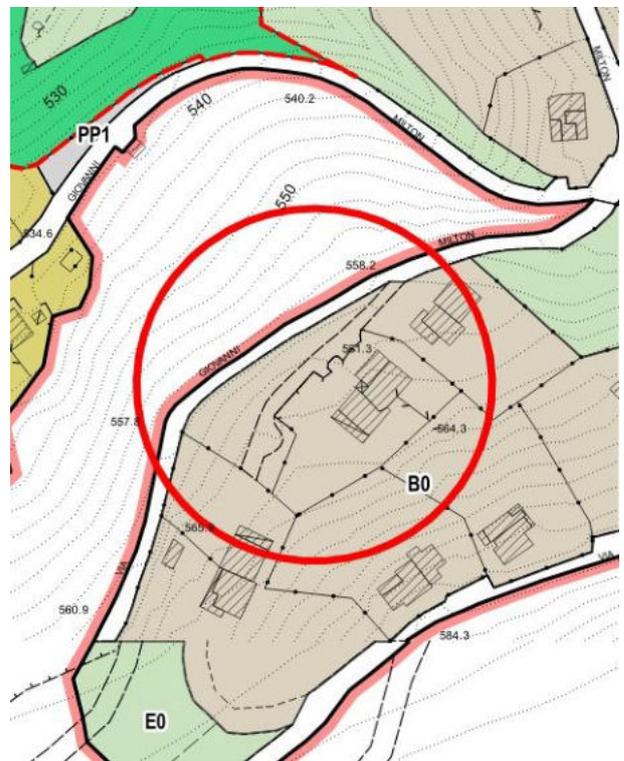
Estratto in approvazione – Oss. 158 (2.c)



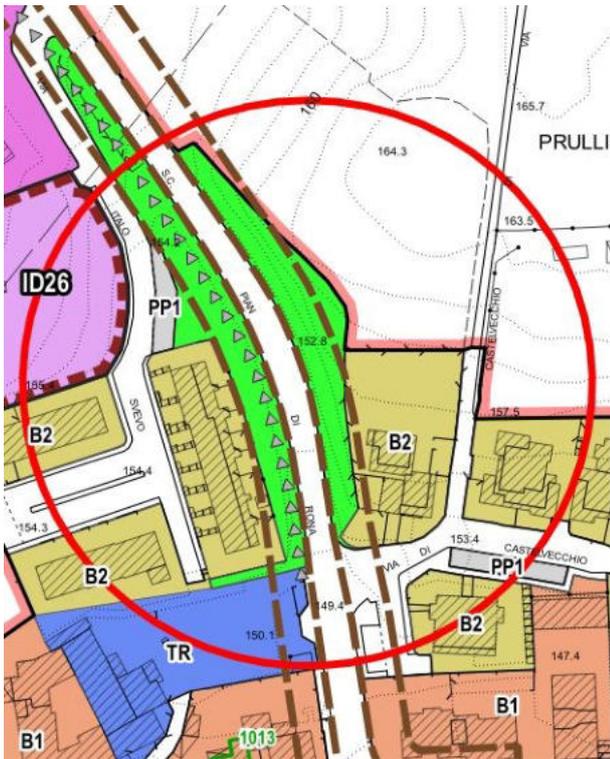
Estratto adottato – Oss. 158 (3.c)



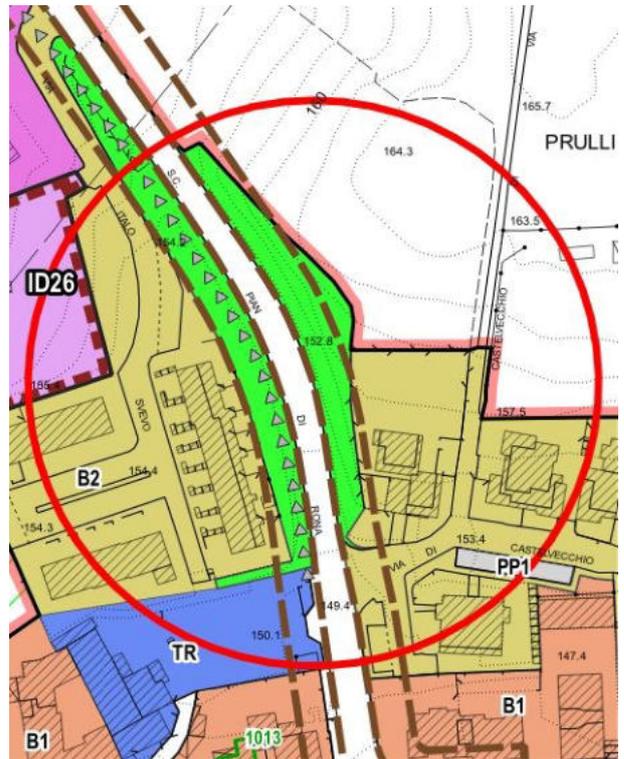
Estratto in approvazione – Oss. 158 (3.c)



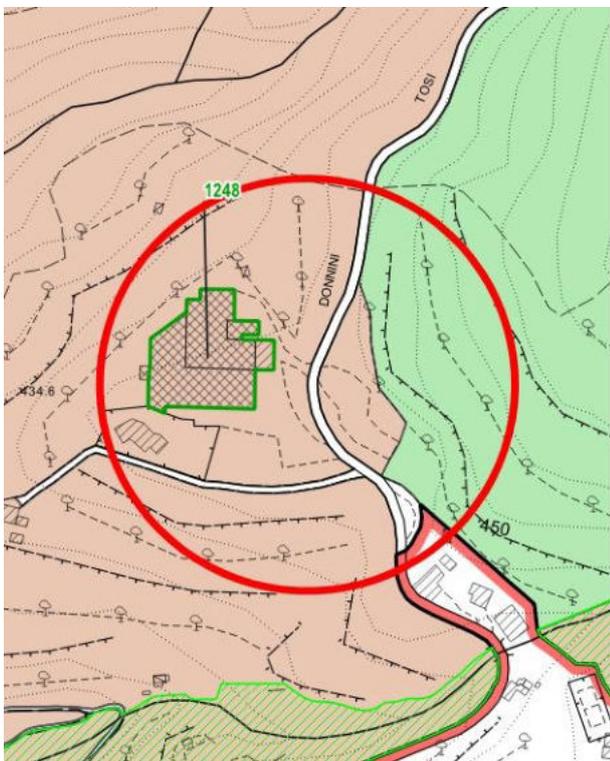
Estratto adottato – Oss. 158 (4.c)



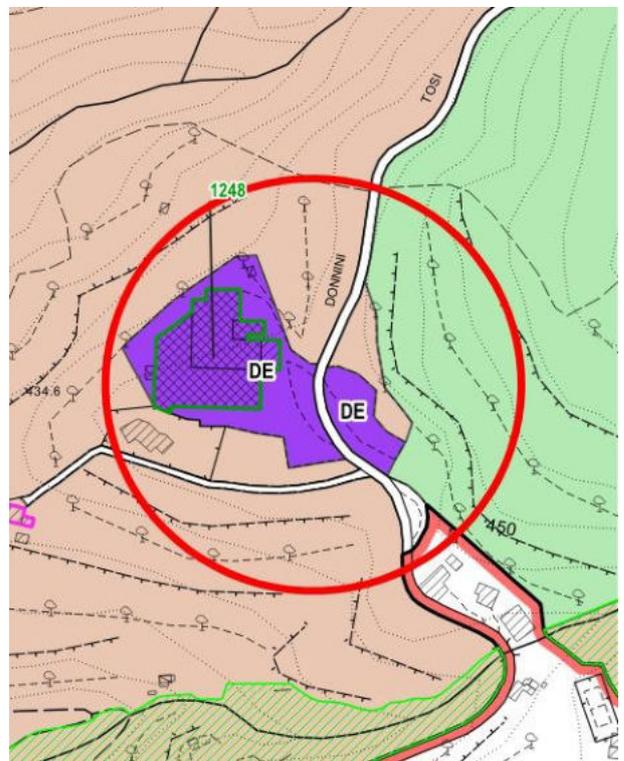
Estratto in approvazione – Oss. 158 (4.c)



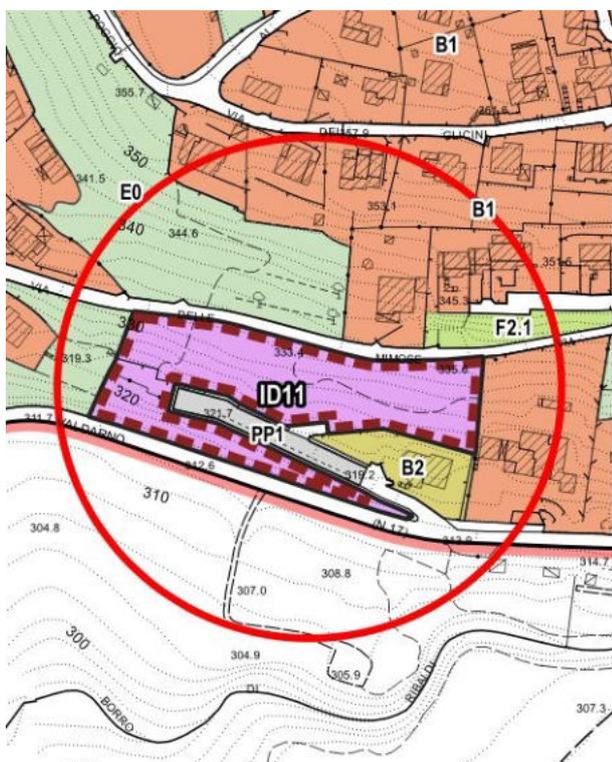
Estratto adottato – Oss. 158 (6.c)



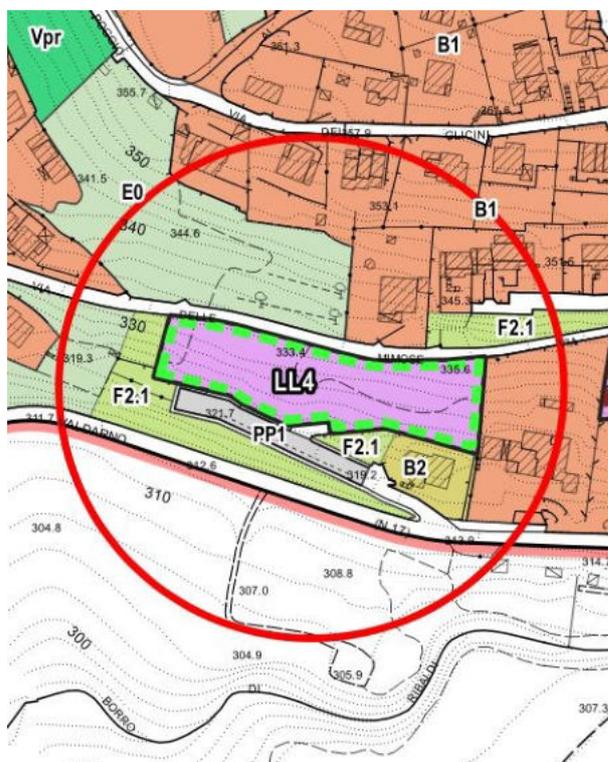
Estratto in approvazione – Oss. 158 (6.c)



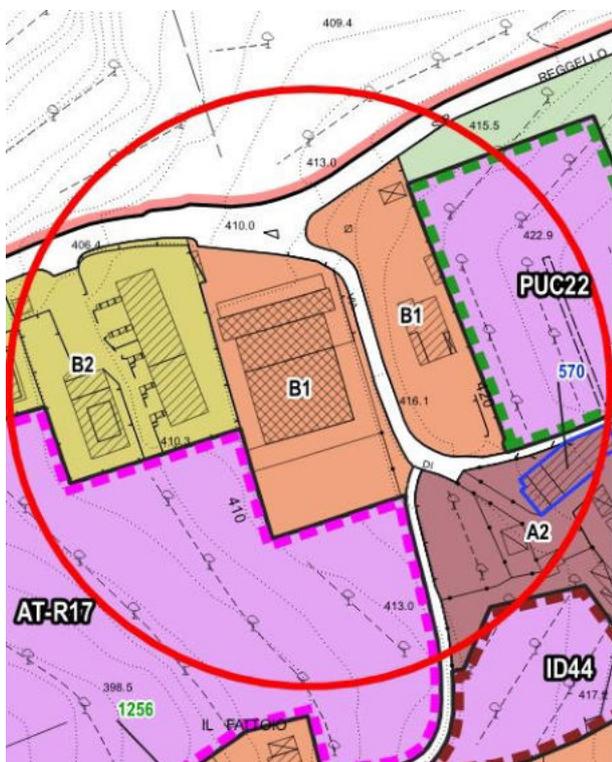
Estratto adottato – Oss. 158 (7.c)



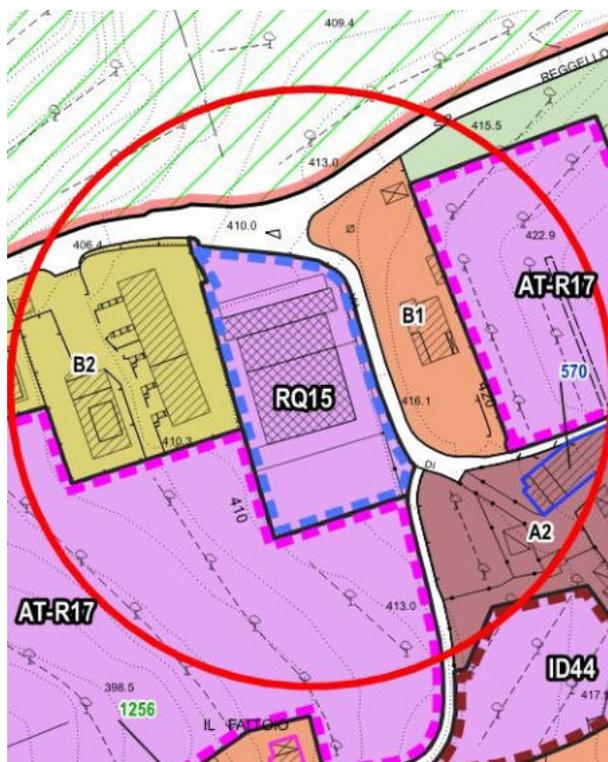
Estratto in approvazione – Oss. 158 (7.c)



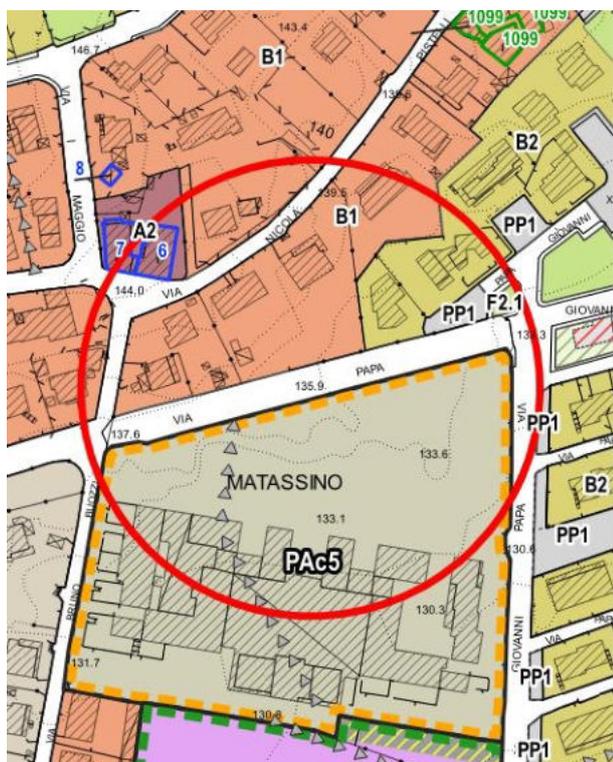
Estratto adottato – Oss. 158 (8.c)



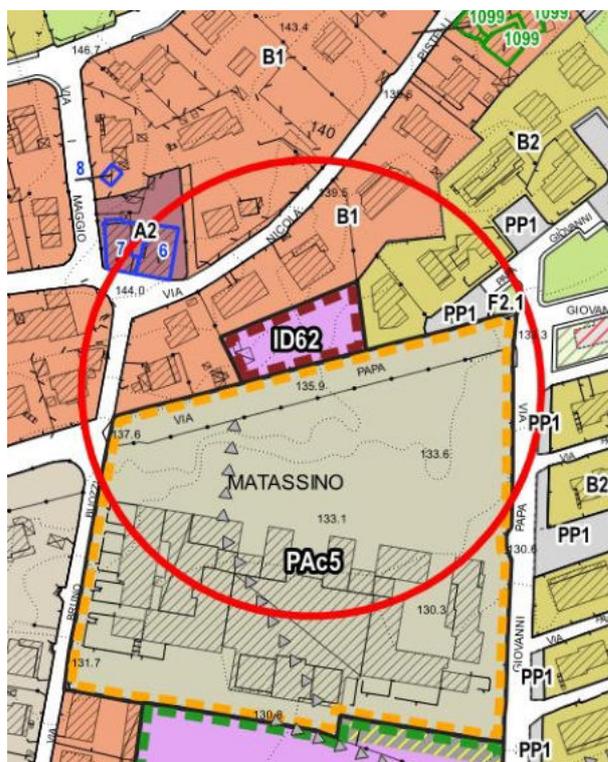
Estratto in approvazione – Oss. 158 (8.c)



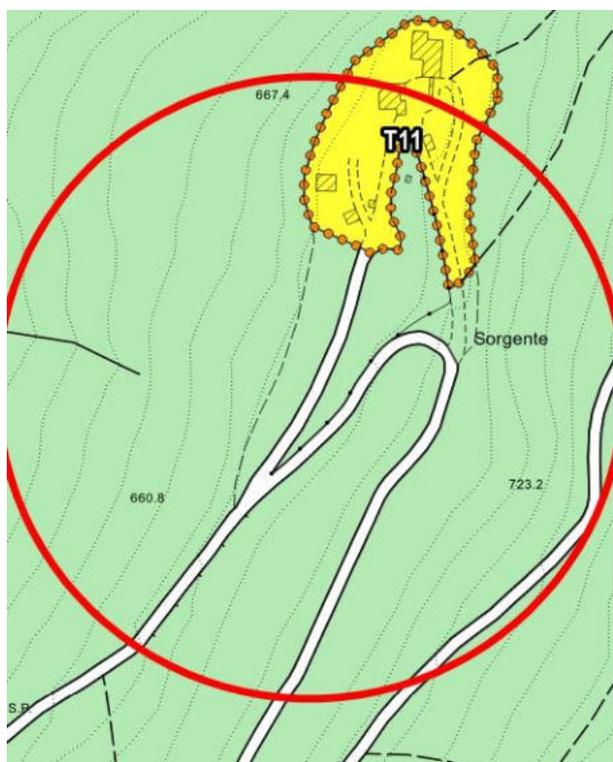
Estratto adottato – Oss. 158 (9.c)



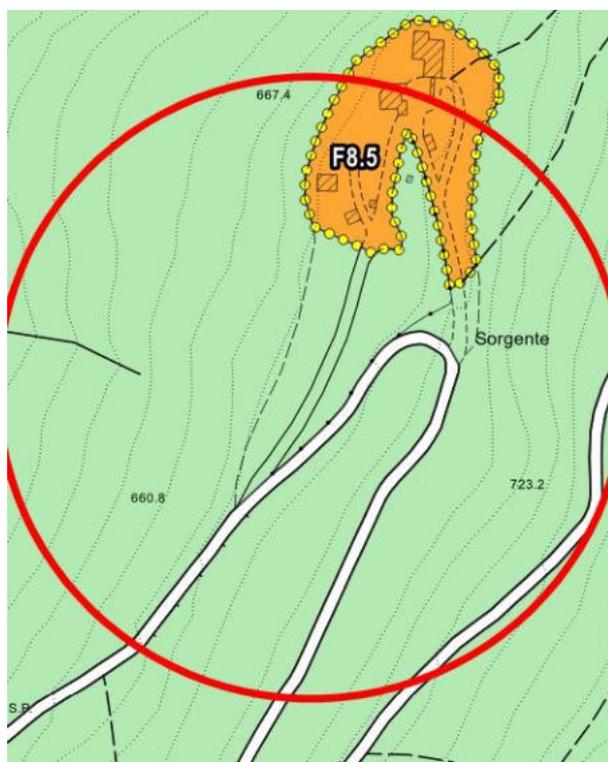
Estratto in approvazione – Oss. 158 (9.c)



Estratto adottato – Oss. 158 (10.c)



Estratto in approvazione – Oss. 158 (10.c)



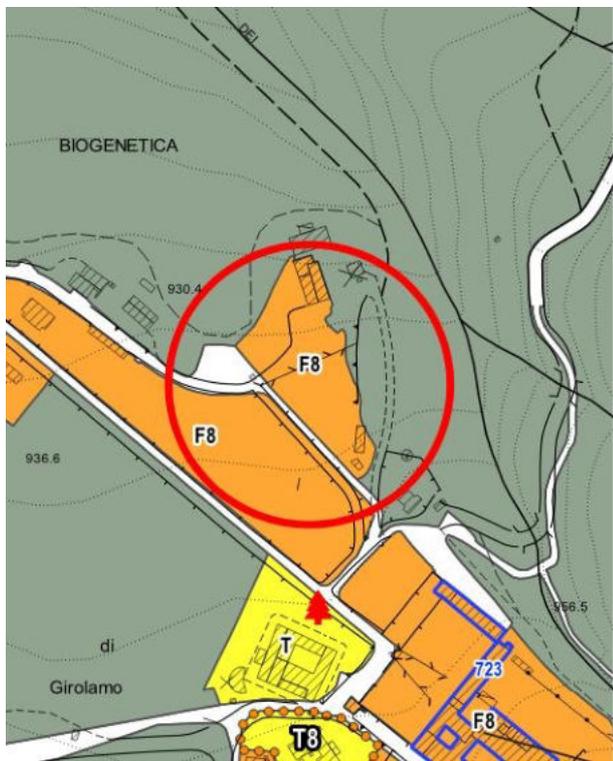
Estratto adottato – Oss. 158 (11.c)



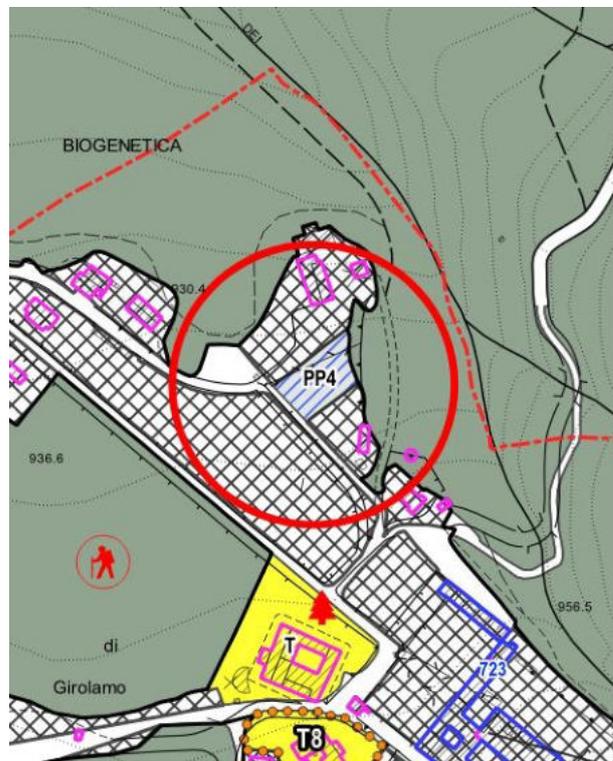
Estratto in approvazione – Oss. 158 (11.c)



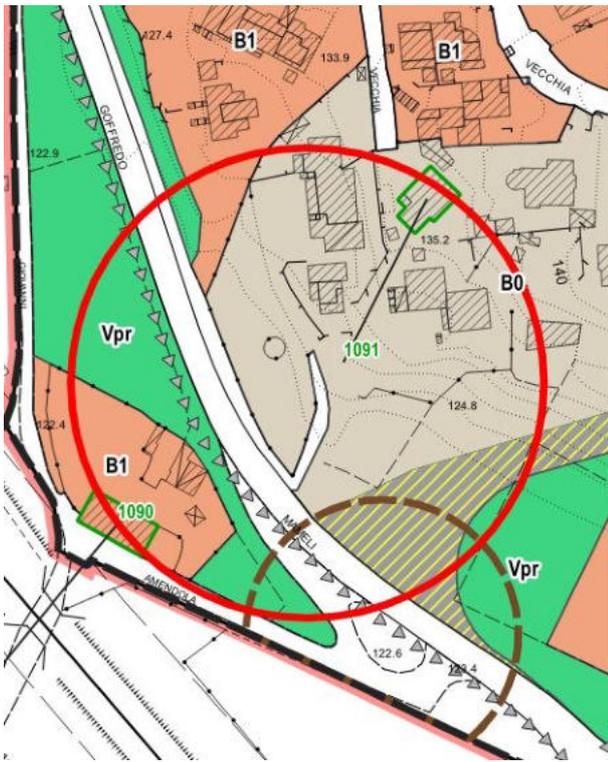
Estratto adottato – Oss. 158 (12.c)



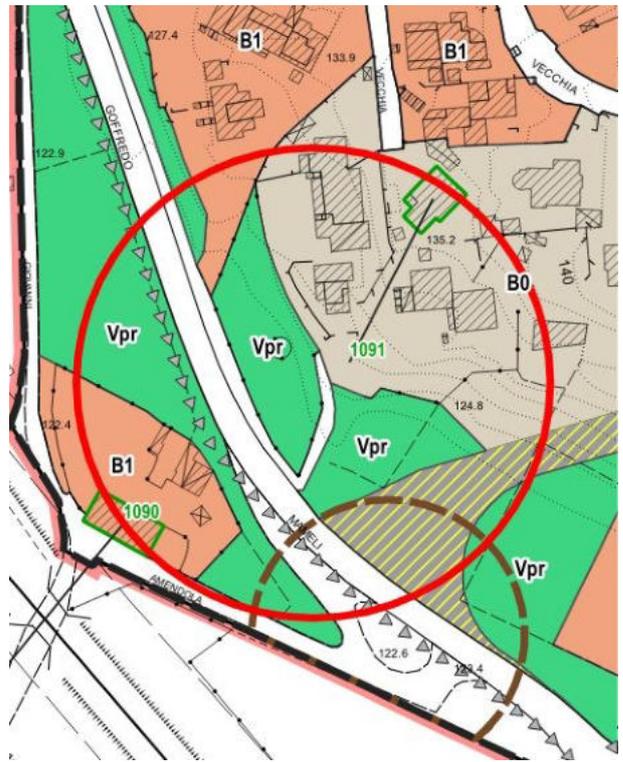
Estratto in approvazione – Oss. 158 (12.c)



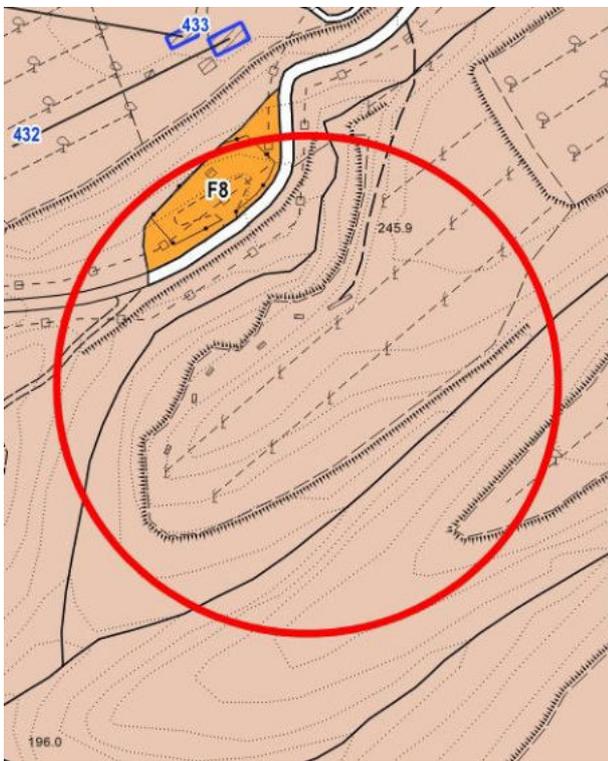
Estratto adottato – Oss. 158 (13.c)



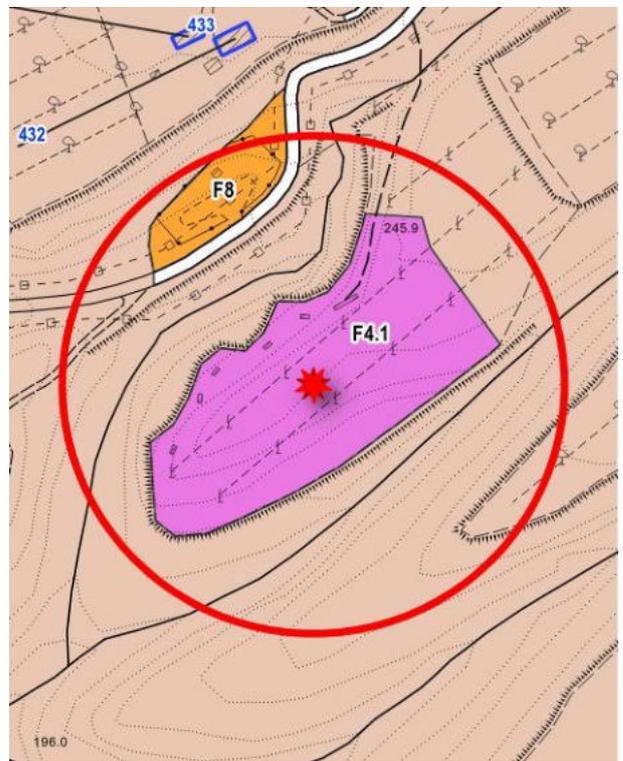
Estratto in approvazione – Oss. 158 (13.c)



Estratto adottato – Oss. 158 (14.c)



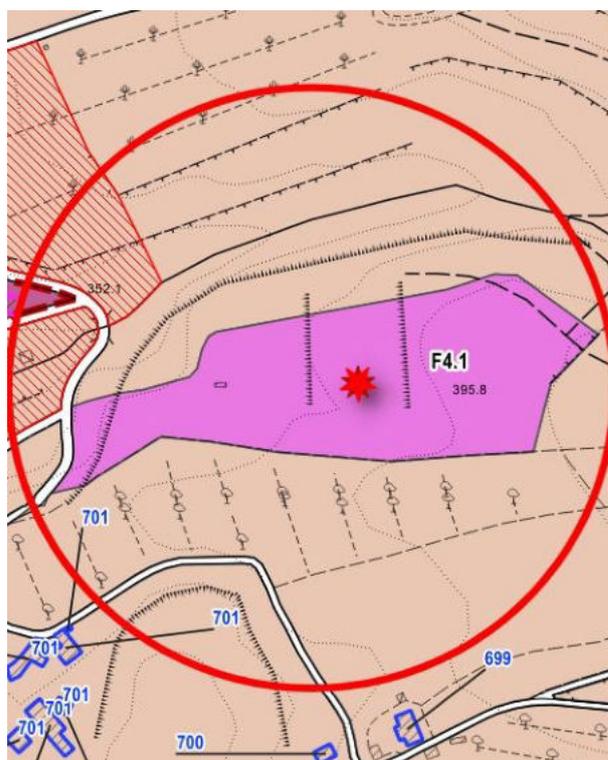
Estratto in approvazione – Oss. 158 (14.c)



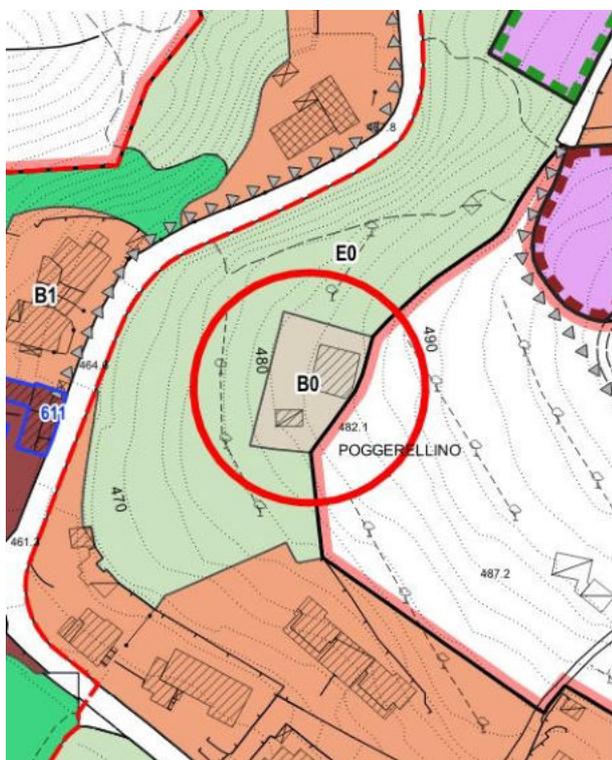
Estratto adottato – Oss. 158 (14.c)



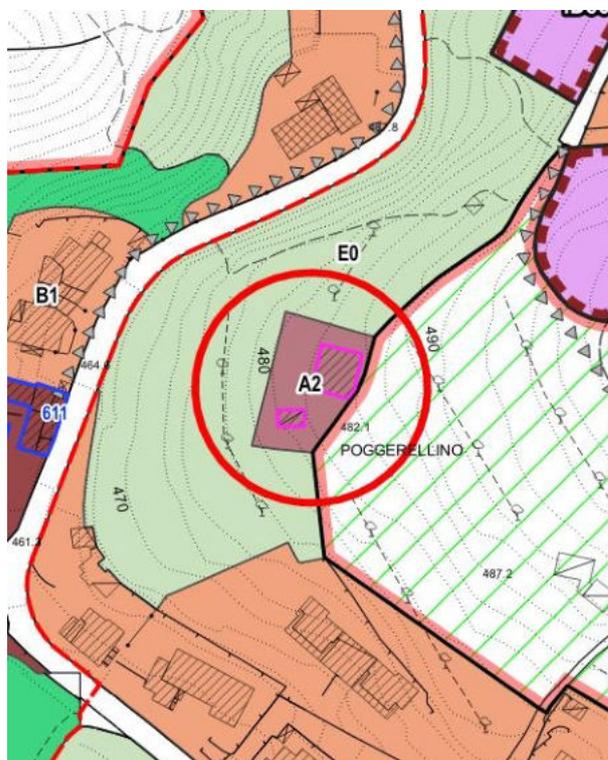
Estratto in approvazione – Oss. 158 (14.c)

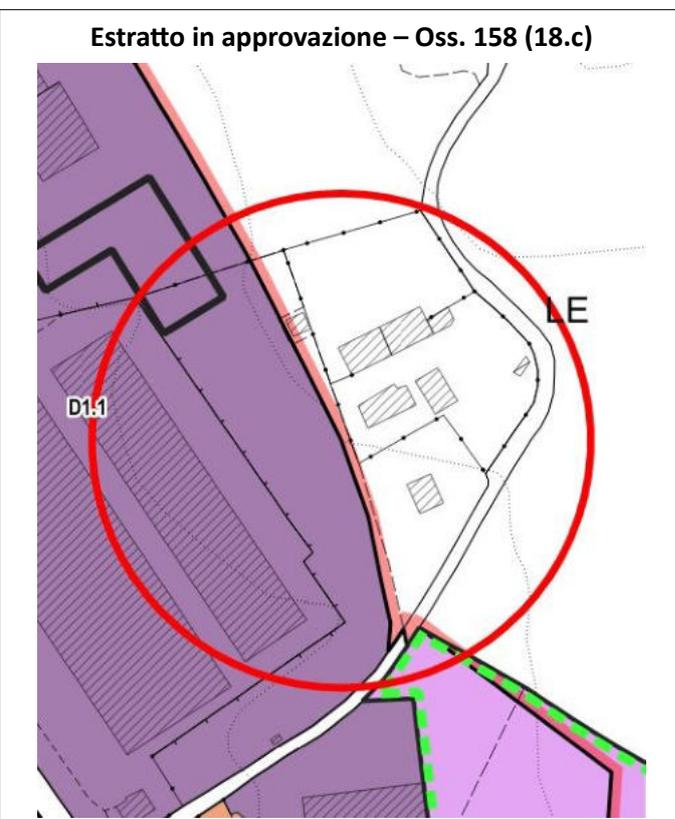
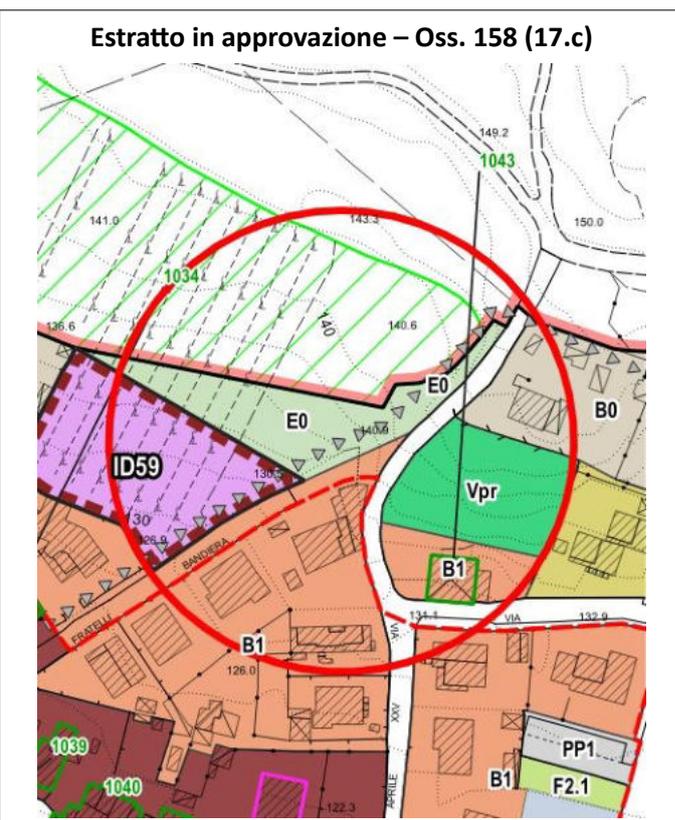
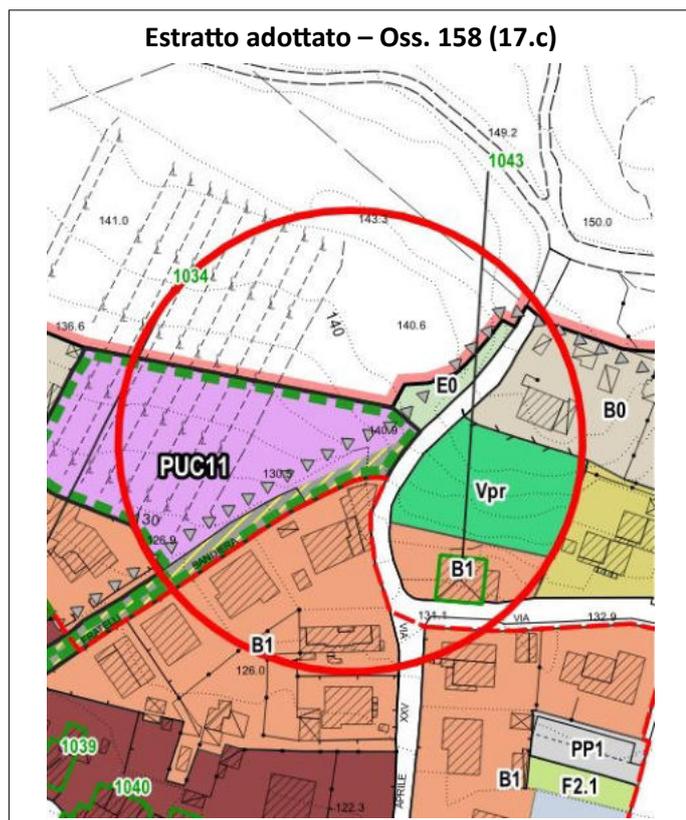


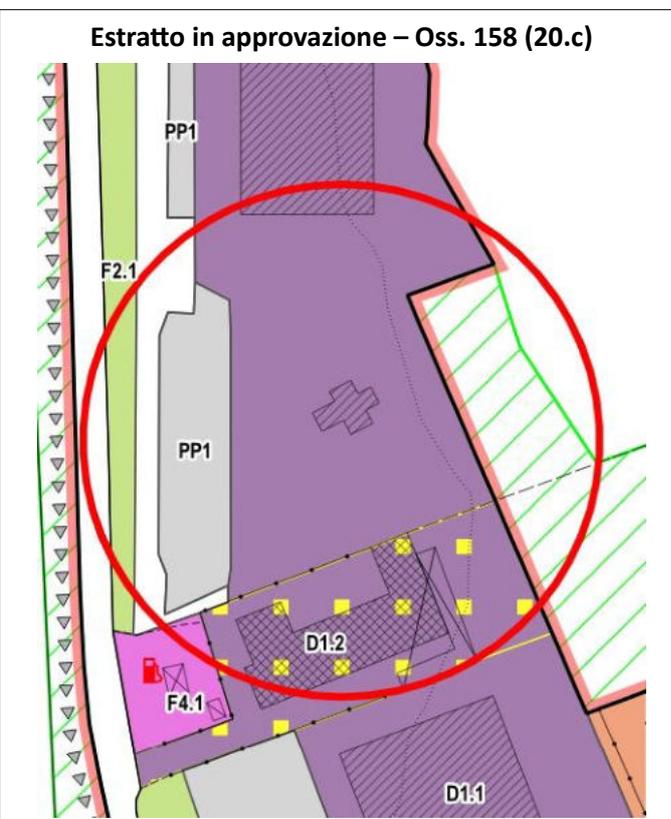
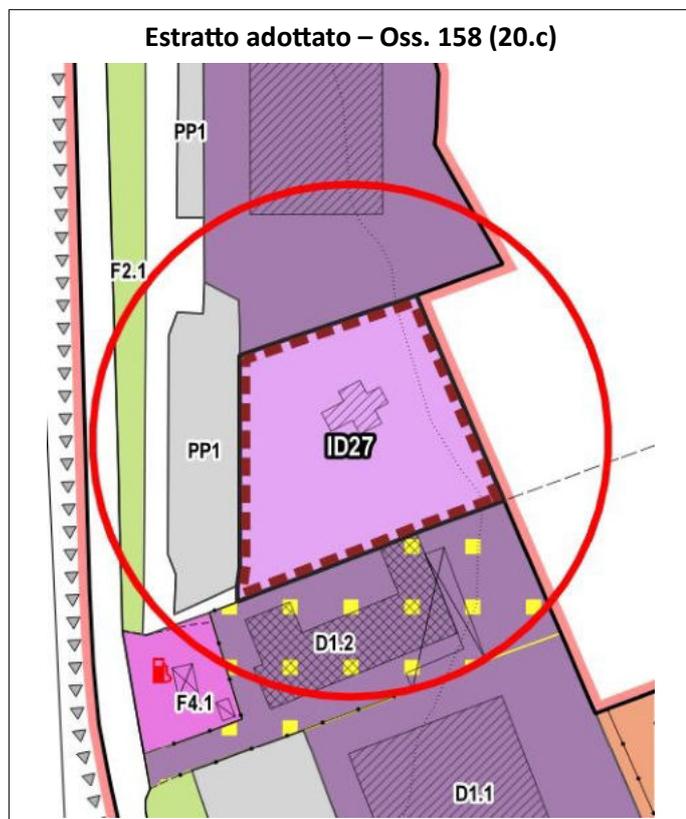
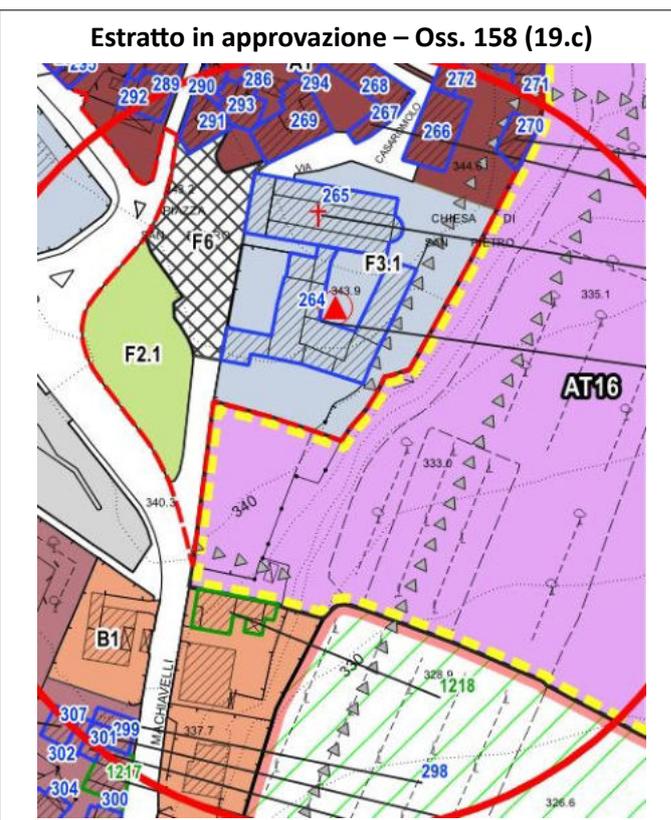
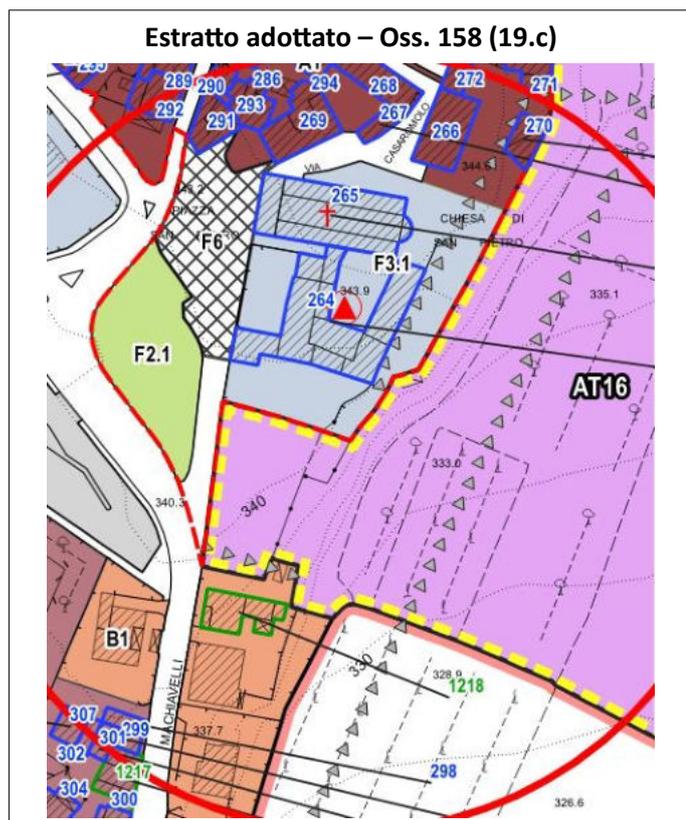
Estratto adottato – Oss. 158 (16.c)

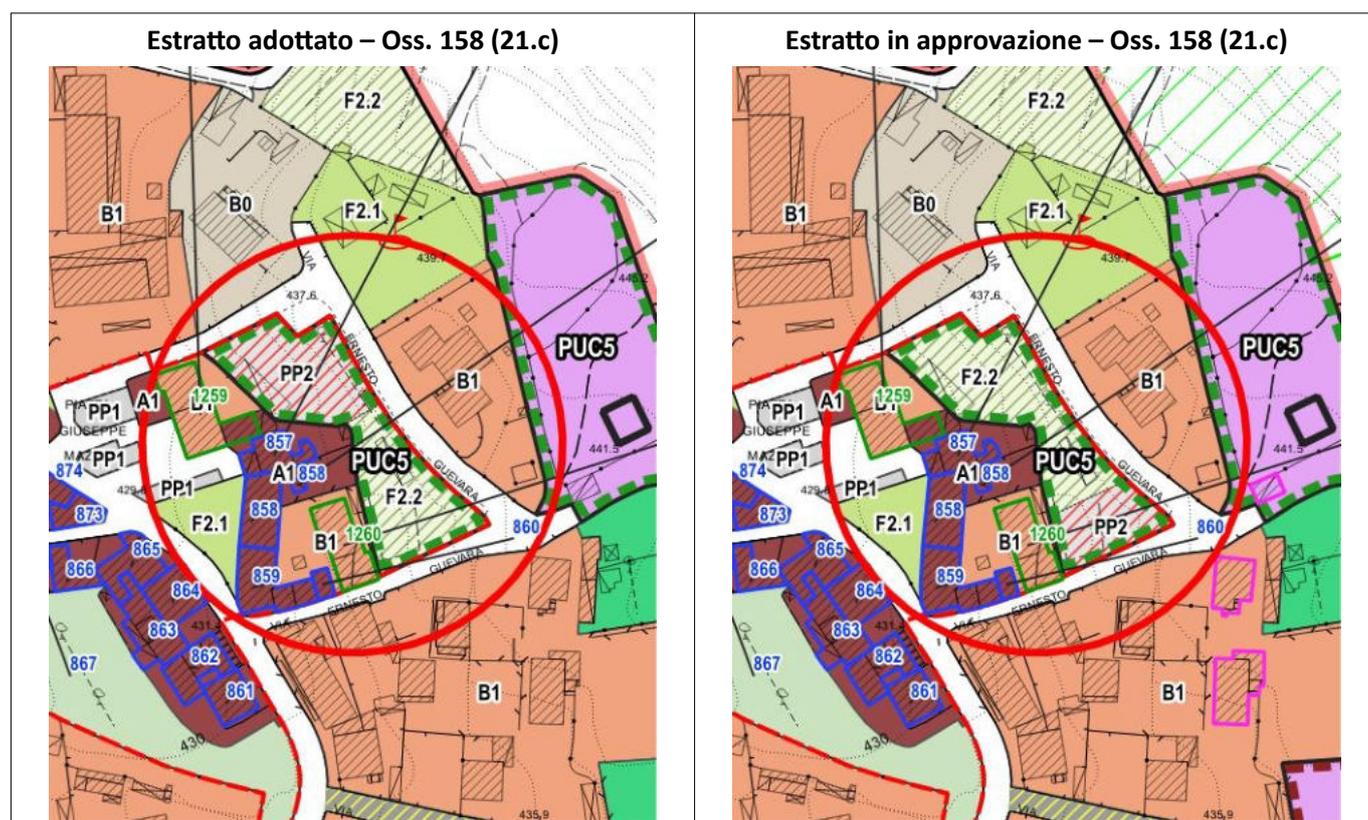


Estratto in approvazione – Oss. 158 (16.c)









----- FINE OSSERVAZIONE N.158 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	159	Data presentazione:	05/01/21	Prot.	405
	Proponente:	Ufficio Comunale - Settore Lavori Pubblici				
	Titolo:					
	Ubicazione:	Intero territorio				
	Dati catastali:					
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	
------------------------	-------	--

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

--

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONERichiesta **ARCHIVIAZIONE**

Elaborati modificati: -----

----- **FINE OSSERVAZIONE N.159** -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	160	Data presentazione:	05/01/2021	Prot.	410
	Proponente:	Monterisi Francesco				
	Titolo:	Proprietario e Leg. Rapp. Costruzioni Edili Monterisi				
	Ubicazione:	Matassino – via g. XXIII				
	Dati catastali:	C.T. Fg 113 ex comparto C-39				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 20 – PUC 13
------------------------	-------	------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

Il PUC 13 si identifica con l'ex comparto C-39.

L'osservante evidenzia come la scheda norma nella determinazione dei parametri urbanistici abbia compiuto un grosso taglio alla potenzialità edificatoria.

L'osservante allega pertanto all'osservazione una proposta di modifica della scheda norma

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Parzialmente accolta**

Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile, in quanto valutate le caratteristiche dell'area, si ritiene opportuno prevedere un aumento della Superficie Edificabile SE di 230 mq, per complessivi 920 mq. Alla luce di questo aumento si ritiene inoltre opportuno modificare gli standard pubblici di progetto, prevedendo una piazza pubblica nel fronte strada che dà su i campi sportivi, creando così un luogo di ritrovo in continuità con le attrezzature di interesse pubblico esistenti, e conseguentemente spostare il parcheggio pubblico di progetto con aumento dello stesso, lungo la viabilità di progetto già oggetto della scheda norma.

Elaborati modificati: All. **B** – Normativa Urbanistica Specifica, All. **D** – Dimensionamento e verifica standards

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	161	Data presentazione:	07/01/2021	Prot.	411
	Proponente:	Dott.ssa Irene Tozzi				
	Titolo:	Amministratore Unico della "Società Agricola ai Nonni S.r.l."				
	Ubicazione:	Loc. Olmo				
	Dati catastali:					
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	ID46 - ID47
------------------------	-------	-------------

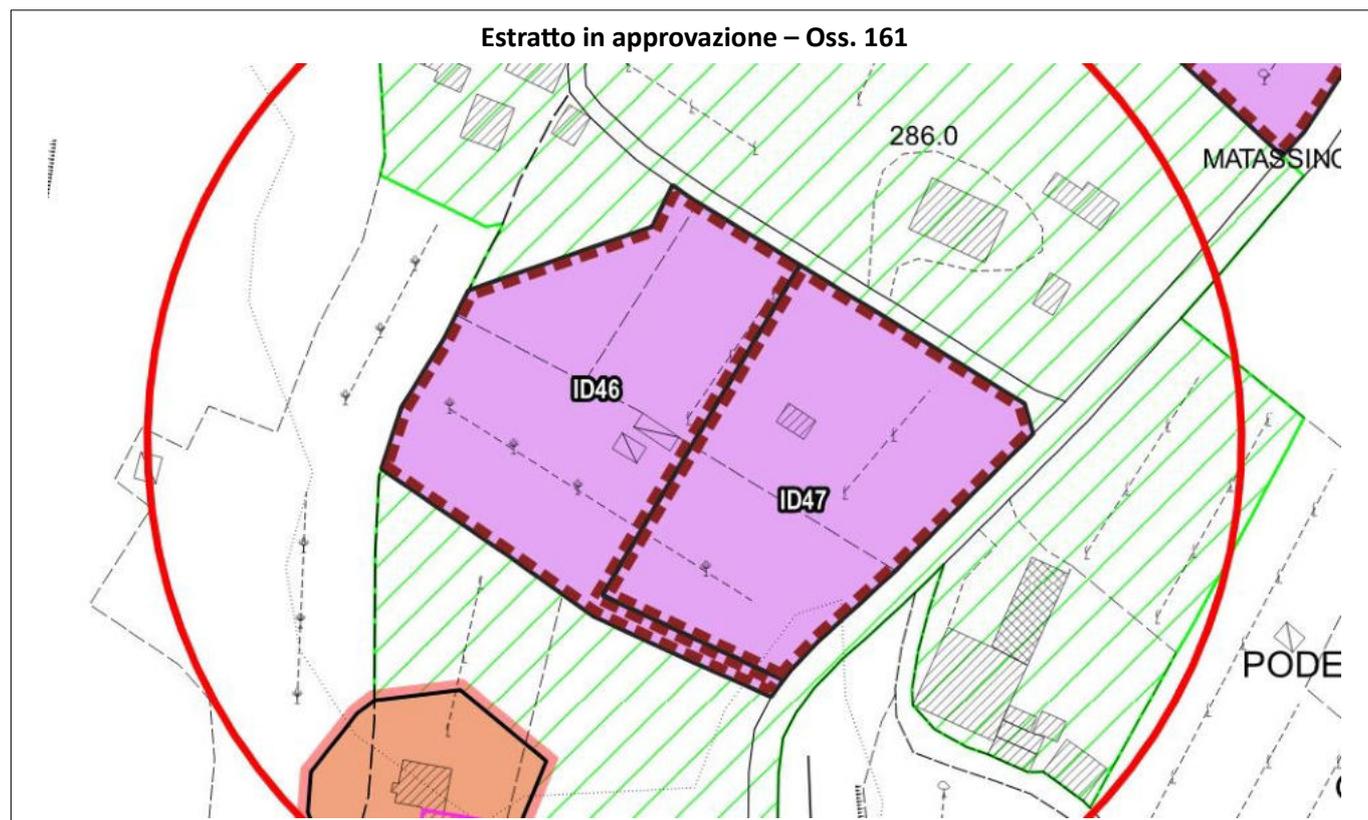
SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

Si chiede lo stralcio della previsione di cui alla variante al Piano Strutturale denominata A9 – cui corrisponde la previsione del P.O. denominata ID46 e ID47 – e l’inserimento dell’area sottoposta a tali previsioni nel territorio rurale con destinazione agricola.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Non si ritiene l’osservazione accoglibile poiché in contrasto con gli obiettivi del P.S. e del P.O. che individuano l’area oggetto di osservazione come strategica per la realizzazione di attrezzature di interesse pubblico e territoriale. L’area infatti, come richiamato dall’osservante, è stato oggetto di Conferenza di Copianificazione con verbale del 13/11/2019 con l’obiettivo di realizzare servizi di interesse pubblico e territoriali, identificati dal P.O. con le Schede Norma ID 46 e ID 47, e approvate nello stesso verbale della conferenza. Si specifica che la strategia ha l’obiettivo di individuare i servizi socio-assistenziali in un’area ritenuta di qualità per il servizio da svolgere, anziché prevederlo all’interno di un sistema urbano ormai consolidato, con il conseguente problema dei flussi di traffico e aree di sosta e servizi pubblici che ne conseguono. L’area di intervento inoltre è strategicamente funzionale poiché posta tra l’insediamento di Reggello-Cascia e Vaggio, risultando quindi come punto nodale tra le località, oltre al fatto di essere collocata lungo la viabilità principale SP 87.

Elaborati modificati: -----



----- FINE OSSERVAZIONE N.161 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	162	Data presentazione:	07/01/2021	Prot.	414
	Proponente:	Fabrizio Barbacci				
	Titolo:	Libero professionista				
	Ubicazione:					
	Dati catastali:					
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Art. 41.2.1
------------------------	-------	-------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'osservante dopo una approfondita analisi dell'art. 41.2.1 relativamente ai parametri edilizi, evidenzia come il riferimento al lotto libero di almeno mq 600 appaia troppo ampio e penalizzante.

L'osservante chiede che detto parametro sia abbassato a mq 350 fermi tutti gli altri parametri edilizi.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto la superficie minima del lotto attribuita alle zone B0 è consona ad una corretta riorganizzazione del sistema insediativo. Infatti l'obiettivo di P.O. per le zone B0 è quello di consentire interventi mirati alla ricucitura e completamento del tessuto insediativo. Prevedere una minore superficie del lotto contrasterebbe con questo obiettivo favorendo una eccessiva edificazione, più consona all'individuazione di specifiche Schede Norma (ID, PUC, AT).

Elaborati modificati: -----

----- **FINE OSSERVAZIONE N.162** -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	163	Data presentazione:	07/01/2021	Prot.	415
	Proponente:	Fabrizio Barbacci				
	Titolo:	Libero professionista				
	Ubicazione:					
	Dati catastali:					
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Art. 41.2.1
------------------------	-------	-------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'osservante dopo una approfondita analisi dell'art. 41.2.1 comma 4 relativamente alla possibilità di realizzare massimo due unità abitative, evidenzia come sia penalizzante ed in contrapposizione con le esigenze di mercato. L'osservante evidenzia come il n. di appartamenti realizzabili dal comma 4 (due appartamenti) sia troppo limitativo e chiede la possibilità di poterne edificare fino a 4.

Chiede la modifica del comma 4 dell'art 41.2.1 secondo il testo riportato nell'osservazione.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto il numero massimo di unità abitative consentino alle zone B0 è consona ad una corretta riorganizzazione del sistema insediativo. Infatti l'obiettivo di P.O. per le zone B0 è quello di consentire interventi mirati alla ricucitura e completamento del tessuto insediativo. Prevedere un maggiore numero di unità abitative contrasterebbe con questo obiettivo favorendo una eccessiva edificazione e incremento di unità abitative, più consona all'individuazione di specifiche Schede Norma (ID, PUC, AT).

Elaborati modificati: -----

----- FINE OSSERVAZIONE N.163 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	164	Data presentazione:	07/01/2021	Prot.	415
	Proponente:	Fabrizio Barbacci				
	Titolo:	proprietario				
	Ubicazione:	Tosi – via G. di Vittorio				
	Dati catastali:	C.T. fg 9 part 727/728				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 2
------------------------	-------	--------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area osservata era classificata nel vigente RU in zona B4.

La proposta di PO classifica l'area in zona RQ-1-

L'osservante evidenzia come non sussista alcuna volontà di procedere alla demolizione ed al trasferimento della volumetria in altro luogo.

Chiede pertanto che l'area sia classificata come zona B0.

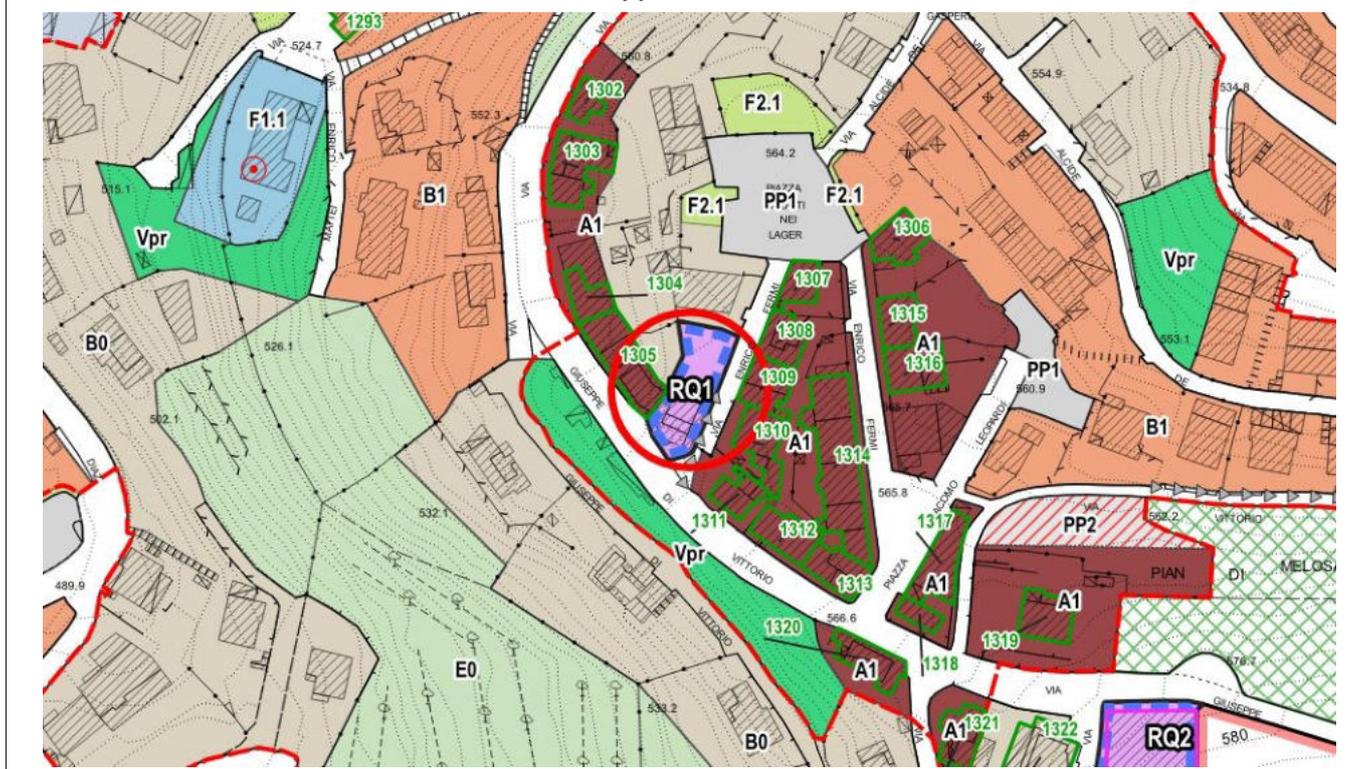
L'osservante chiede inoltre di accogliere la propria osservazione n. 163 relativa al n. di unità immobiliari da realizzare

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile, in quanto la strategia di P.O. è quella di prevedere la riqualificazione dei tessuti insediativi incompiuti o incoerenti rispetto al contesto, tramite meccanismi di rigenerazione urbana. Nello specifico l'area oggetto della Scheda Norma RQ1, deriva da un intervento non concluso che ha già usufruito degli indici edificatori del precedente strumento urbanistico e pertanto non si ravvisa la necessità di prevedere una zona B0 per questa area, confermando la strategia di P.O. sopracitata.

Elaborati modificati: -----

Estratto in approvazione – Oss. 164



----- FINE OSSERVAZIONE N.164 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	165	Data presentazione:	07/01/2021	Prot.	417
	Proponente:	Barbacci Gianfranco				
	Titolo:	proprietario				
	Ubicazione:	Tosi I Grammi				
	Dati catastali:	C.T. fg 8 part 354/413/414/415/513/514/515				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 2
------------------------	-------	--------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area osservata era classificata nel vigente RU in zona B2.

La proposta di PO classifica l'area in zona E0

L'osservante evidenzia come la superficie fondiaria del lotto sia superiore a mq 600 e che risulta all'interno di area urbanizzata e edificata.

Chiede pertanto che l'area sia classificata come zona B0.

Ritiene che la richiesta sia sostenibile e supportata dal fatto che il lotto ha una ST superiore a mq 600.

L'osservante chiede altresì di accogliere l'osservazione presenta dall'Arch. Fabrizio Barbacci n. 163 relativa al n. di unità immobiliari da realizzare

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto trattasi di un'area priva di edificazione, che non costituisce pertinenza di edifici esistenti, e pertanto non riconducibile alle zone B0 che identificano tipologie di tessuti insediativi esistenti. Inoltre l'area indicata dall'osservante presenta caratteristiche paesaggistiche e morfologiche non idonee a consentire interventi edificatori prestazionali.

Infine non si ritiene pertinente la richiesta di accoglimento dell'osservazione al PO n. 163, demandando alla stessa controdeduzione gli esiti dell'osservazione.

Elaborati modificati: -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	166	Data presentazione:	07/01/2021	Prot.	418
	Proponente:	Barbacci Gianfranco – Barbacci Marco – Barbacci Luca				
	Titolo:	comproprietari				
	Ubicazione:	Tosi via E. Mattei				
	Dati catastali:	C.T. fg 8 part 340 e porzione 521				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 2
------------------------	-------	--------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area osservata era classificata nel vigente RU in zona B2.

La proposta di PO classifica l'area in parte in zona Vpr ed in parte in zona B2

L'osservante evidenzia come la superficie fondiaria del lotto sia superiore a mq 600.

Chiede pertanto che l'area sia classificata come zona B0.

L'osservante chiede altresì di accogliere l'osservazione presenta dall'Arch. Fabrizio Barbacci n. 163 relativa al n. di unità immobiliari da realizzare

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto trattasi di un'area priva di edificazione, che non costituisce pertinenza di edifici esistenti, e pertanto non riconducibile alle zone B0 che identificano tipologie di tessuti insediativi esistenti. Inoltre l'area indicata dall'osservante presenta caratteristiche paesaggistiche e morfologiche non idonee a consentire interventi edificatori prestazionali.

Infine non si ritiene pertinente la richiesta di accoglimento dell'osservazione al PO n. 163, demandando alla stessa controdeduzione gli esiti dell'osservazione.

Elaborati modificati: -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	167	Data presentazione:	07/01/2021	Prot.	419
	Proponente:	Barbacci Gianfranco				
	Titolo:	comproprietari				
	Ubicazione:	Tosi via G. di Vittorio, 14				
	Dati catastali:	C.T. fg 9 part 332				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 2
------------------------	-------	--------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

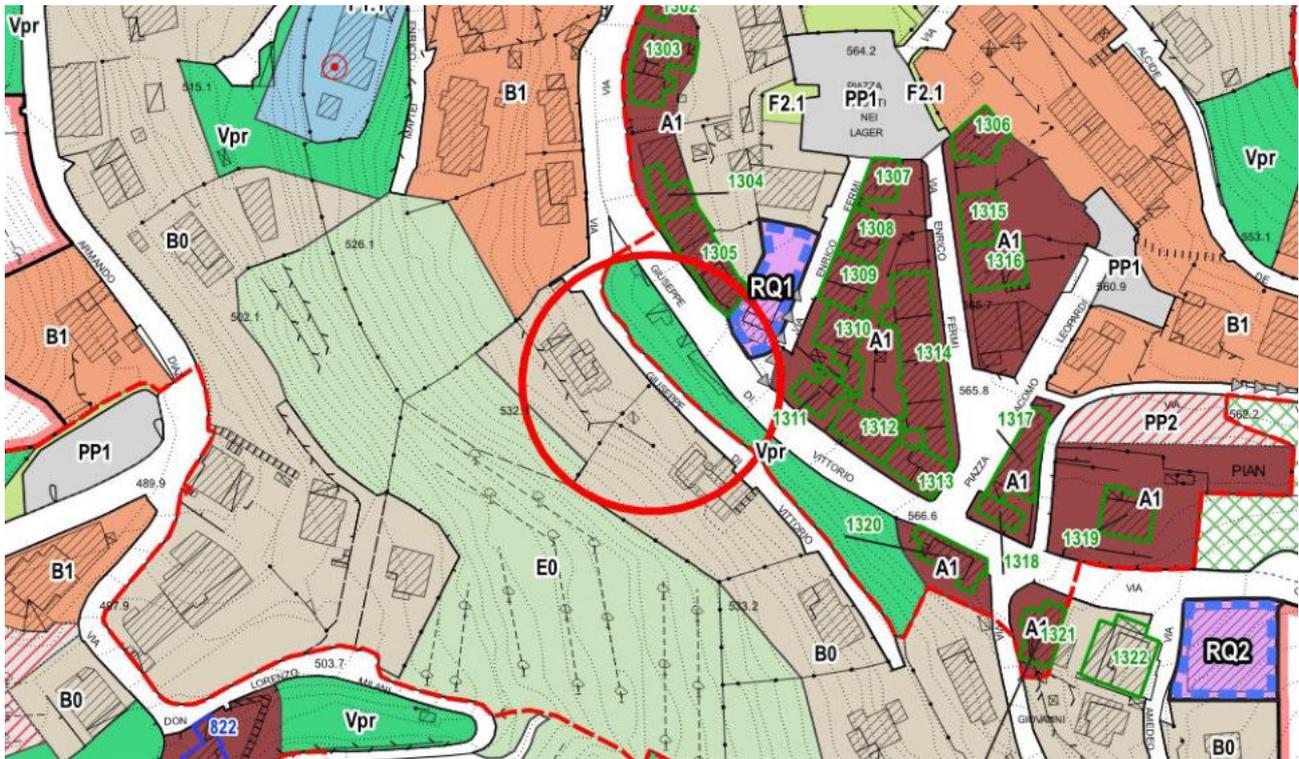
La particella osservata viene classificata nel PO come Viabilità pubblica. Il vigente RU classificava la stessa particella in zona B3. L'osservante chiede che la particella catastale osservata insieme a tutte le altre interessate ed evidenziate negli elaborati grafici allegati all'osservazione, venga classificata in zona B0

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Accolta**

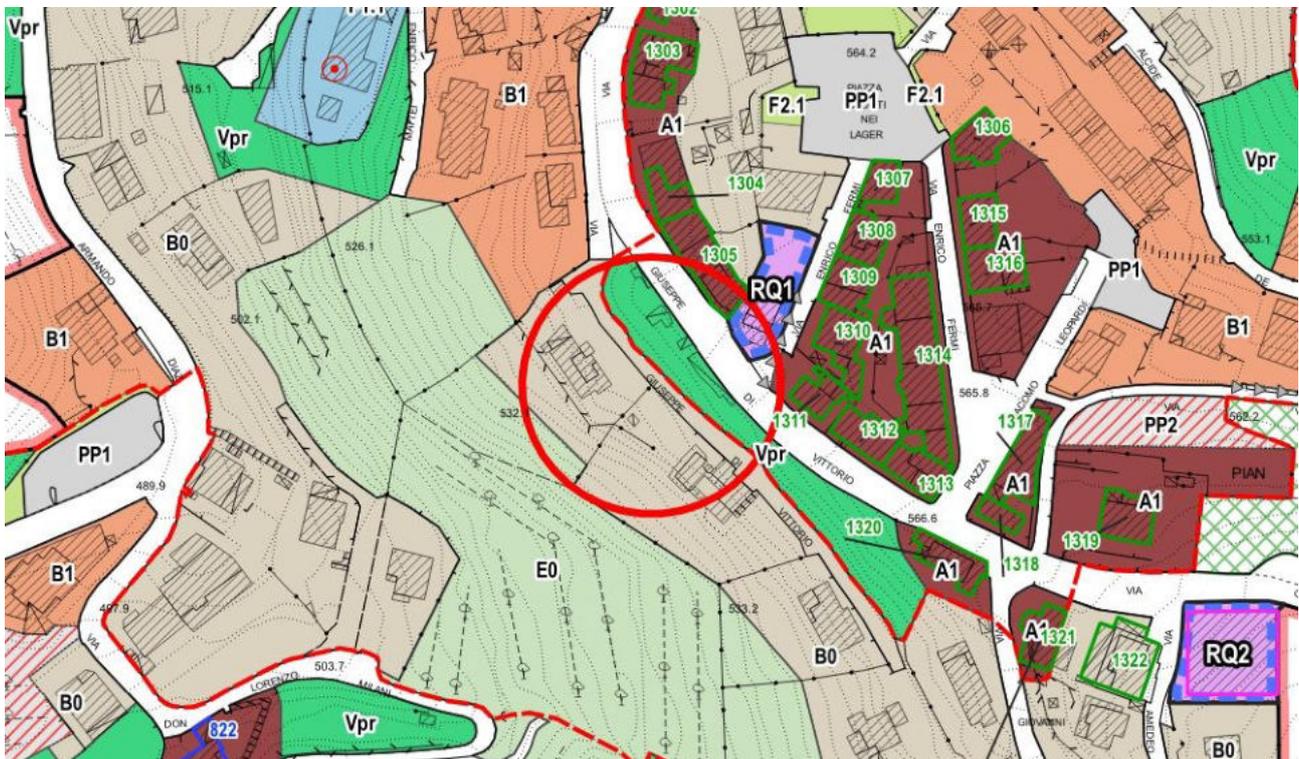
Si ritiene l'osservazione accoglibile in quanto trattasi di errore cartografico, appurato che la viabilità non sia effettivamente di proprietà pubblica. Pertanto si ritiene opportuno modificare lo zoning della viabilità accorpandola alla limitrofa zona B0.

Elaborati modificati: Tav. 2

Estratto adottato – Oss. 167



Estratto in approvazione – Oss. 167



----- FINE OSSERVAZIONE N.167 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	168	Data presentazione:	07/01/2021	Prot.	420
	Proponente:	Barbacci Gianfranco – Barbacci Marco – Barbacci Luca				
	Titolo:	comproprietari				
	Ubicazione:	Tosi via E. Mattei				
	Dati catastali:	C.T. fg 8 part 320/porzione 319/porzione 504				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 2
------------------------	-------	--------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

Le particelle osservate vengono classificate nel PO in parte come E0 ed in parte come B1. Il vigente RU classificava le stesse particelle in zona B2 e B4. L'osservante chiede che la porzione classificata in zona E0 venga classificata in zona B0.

Ritiene che tale richiesta sia sostenibile e supportata dal fatto che la superficie fondiaria è superiore a mq 600.

L'osservante chiede altresì di accogliere l'osservazione presenta dall'Arch. Fabrizio Barbacci n. 163 relativa al n. di unità immobiliari da realizzare

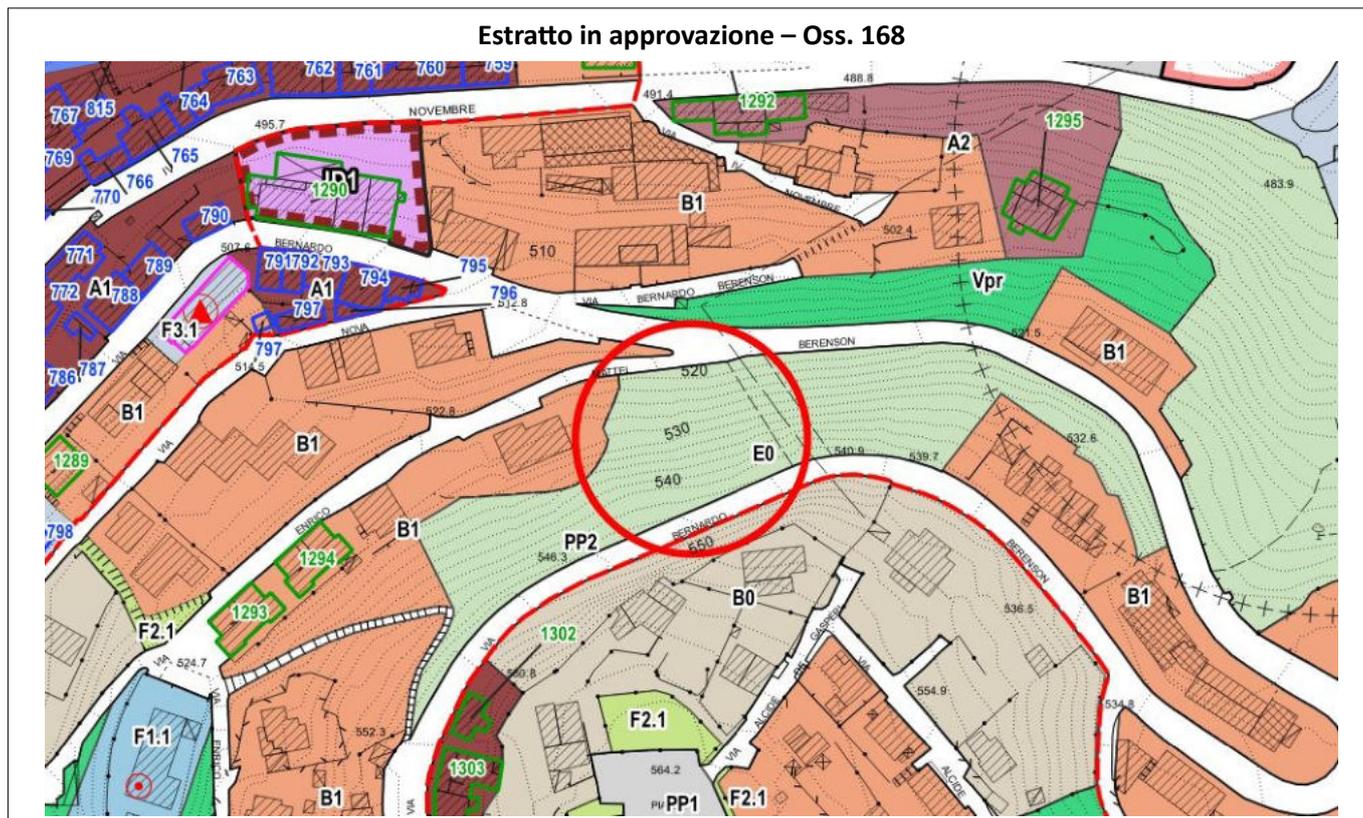
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto trattasi di un'area priva di edificazione, che non costituisce pertinenza di edifici esistenti, e pertanto non riconducibile alle zone B0 che identificano tipologie di tessuti insediativi esistenti. Inoltre l'area indicata dall'osservante presenta caratteristiche paesaggistiche e morfologiche non idonee a consentire interventi edificatori prestazionali.

Infine non si ritiene pertinente la richiesta di accoglimento dell'osservazione al PO n. 163, demandando alla stessa controdeduzione gli esiti dell'osservazione.

Elaborati modificati: -----

Estratto in approvazione – Oss. 168



----- FINE OSSERVAZIONE N.168 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	169	Data presentazione:	07/01/2021	Prot.	422
	Proponente:	Barbacci Gianfranco – Barbacci Marco – Barbacci Luca				
	Titolo:	comproprietari				
	Ubicazione:	Tosi via E. Mattei				
	Dati catastali:	C.T. fg 8 part 11/322/323/511				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 2
------------------------	-------	--------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

Le particelle osservate vengono classificate nel PO in parte come viabilità pubblica ed in parte come Vpr.

Il vigente RU classificava le stesse particelle in zona B2.

L'osservante chiede che la porzione classificata in zona Vpr venga classificata in zona B0 (superficie territoriale superiore a 600 mq) e la parte di viabilità pubblica in zona B0 (part 323 e porzioni part 11 e 511).

Gli osservanti dichiarano la propria disponibilità a procedere alla cessione a titolo gratuito delle particelle 317/325/326 utilizzate come percorso pedonale di uso pubblico.

L'osservante chiede altresì di accogliere l'osservazione presenta dall'Arch. Fabrizio Barbacci n. 163 relativa al n. di unità immobiliari da realizzare

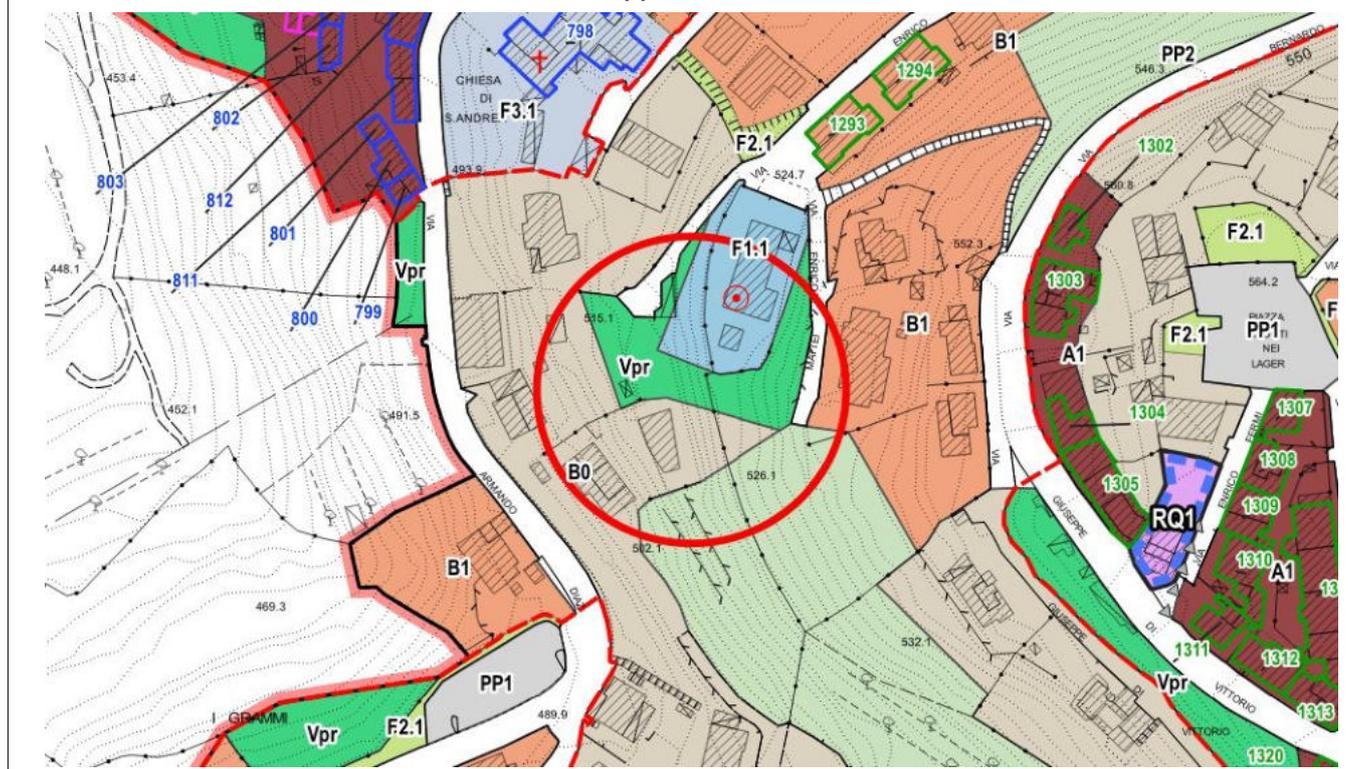
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto trattasi di un'area priva di edificazione, che non costituisce pertinenza di edifici esistenti, e pertanto non riconducibile alle zone B0 che identificano tipologie di tessuti insediativi esistenti. Inoltre l'area indicata dall'osservante presenta caratteristiche paesaggistiche e morfologiche non idonee a consentire interventi edificatori prestazionali.

Infine non si ritiene pertinente la richiesta di accoglimento dell'osservazione al PO n. 163, demandando alla stessa controdeduzione gli esiti dell'osservazione.

Elaborati modificati: -----

Estratto in approvazione – Oss. 169



----- FINE OSSERVAZIONE N.169 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	170	Data presentazione:	07/01/2021	Prot.	423
	Proponente:	Tacconi Saturnina				
	Titolo:	proprietaria				
	Ubicazione:	Pian di Melosa – Piazza Caduti nei Lagher				
	Dati catastali:	C.T. Fg 9 part 159/290				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 2
------------------------	-------	--------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

Le particelle osservate vengono classificate nel PO come zona F2.1.

L'osservante chiede che vengano classificate come B0.

Contemporaneamente richiede di accogliere le osservazioni depositate dall'arch. Fabrizio Barbacci relativamente alla modifica della superficie territoriale minima (oss. 162) e al numero delle unità immobiliari (oss. 163).

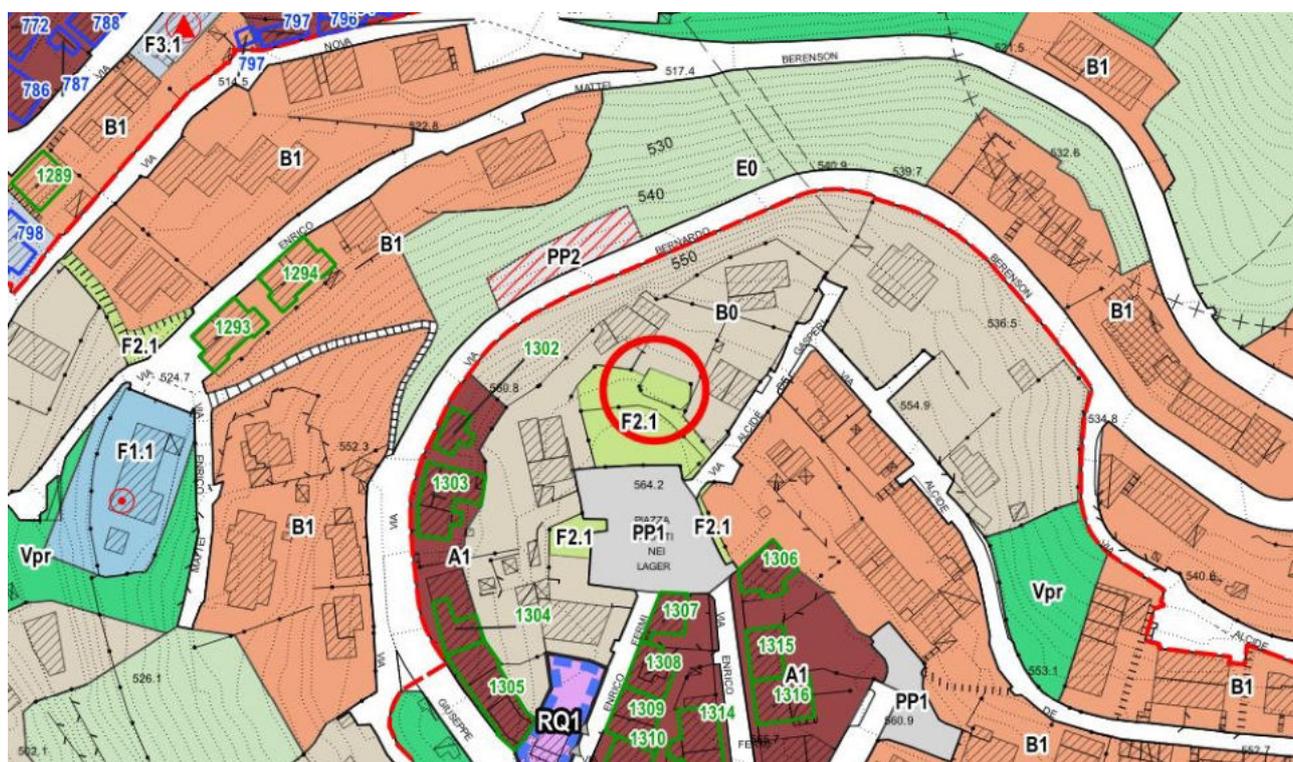
L'osservante si dichiara inoltre disponibile alla cessione delle aree all'Amministrazione Comunale relative al Verde Pubblico, mantenendo invariato l'indice della zona B0

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Accolta**

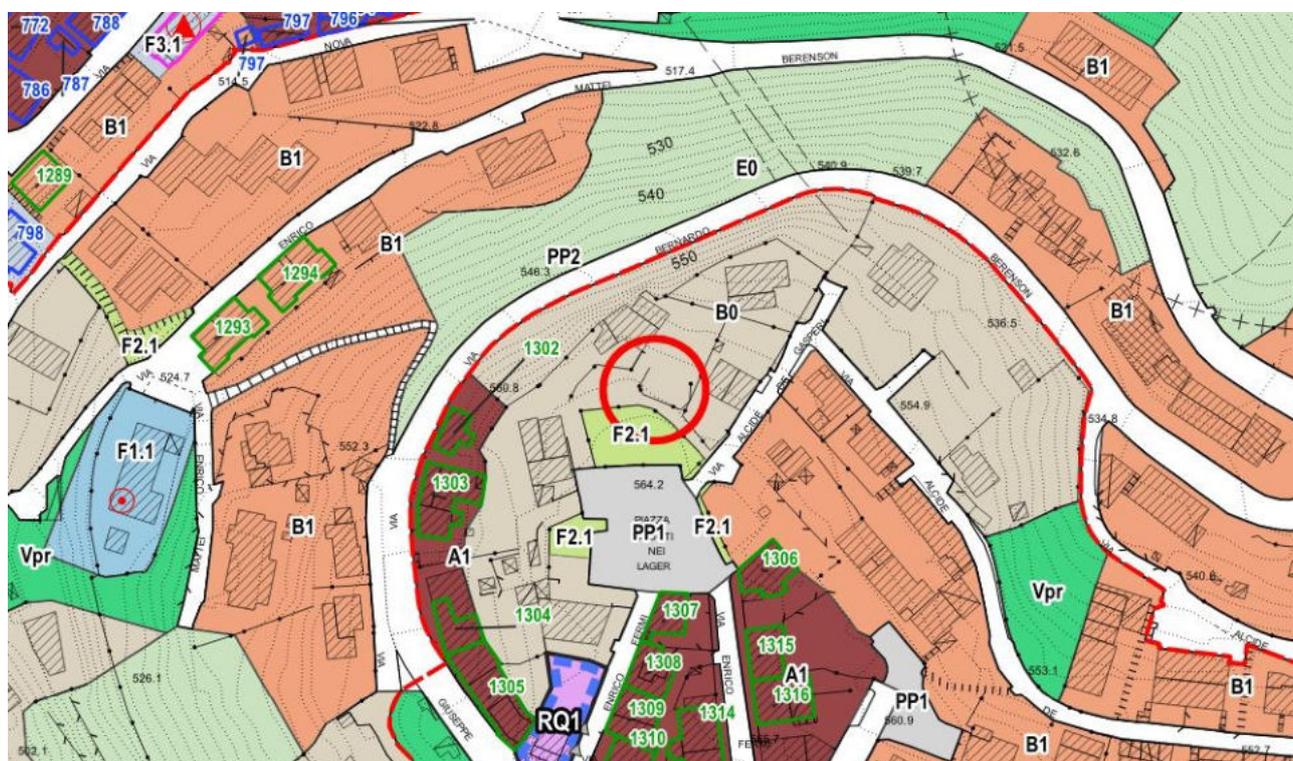
Si ritiene l'osservazione accoglibile a seguito di verifiche effettuate sulla reale consistenza del verde pubblico in oggetto. Pertanto si ritiene opportuno deperimetrare da verde pubblico l'area a nord e accopparla alla limitrofa zona B0, in quanto non è effettivamente di proprietà pubblica.

Elaborati modificati: Tav. 2, All. D – Dimensionamento e verifica standards

Estratto adottato – Oss. 170



Estratto in approvazione – Oss. 170



----- FINE OSSERVAZIONE N.170 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	171	Data presentazione:	07/01/2021	Prot.	424
	Proponente:	Nocentini Daphne				
	Titolo:	proprietaria				
	Ubicazione:	Via B. Latini, 68				
	Dati catastali:	C.F Fg 71 part 1316 sub 1, 2 e 3				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav. 12
------------------------	-------	---------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'osservazione è riferita all'edificio e al lotto di pertinenza di proprietà dell'osservante che il PO classifica in zona B1.

L'osservante chiede di poter intervenire sull'edificio attraverso un intervento diretto di ristrutturazione edilizia che il DPR 380/2001 come modificato dal DL semplificazioni assimila agli interventi di ristrutturazione edilizia anche la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, caratteristiche planivolumetriche etc.

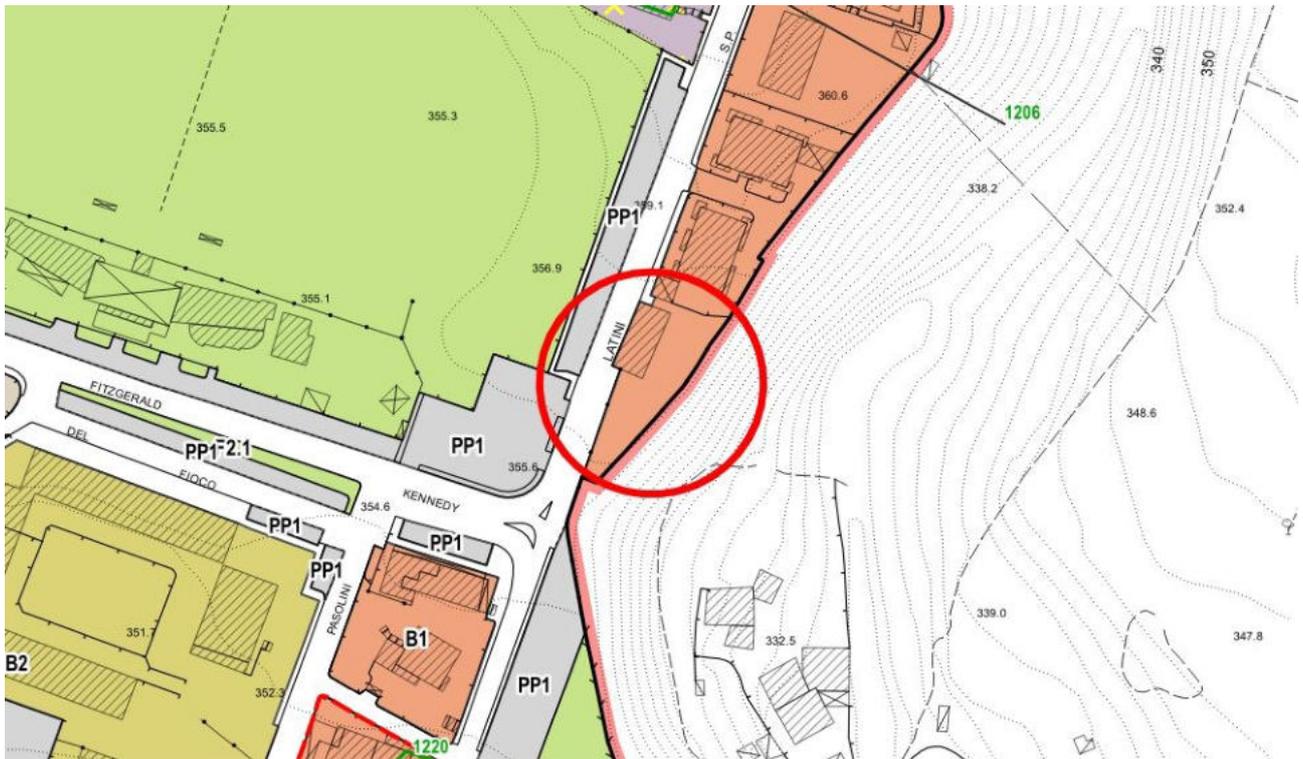
L'osservante chiede pertanto una specifica scheda norma relativa all'edificio, che consenta tale possibilità di intervento. Allega all'osservazione una proposta di scheda.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Accolta**

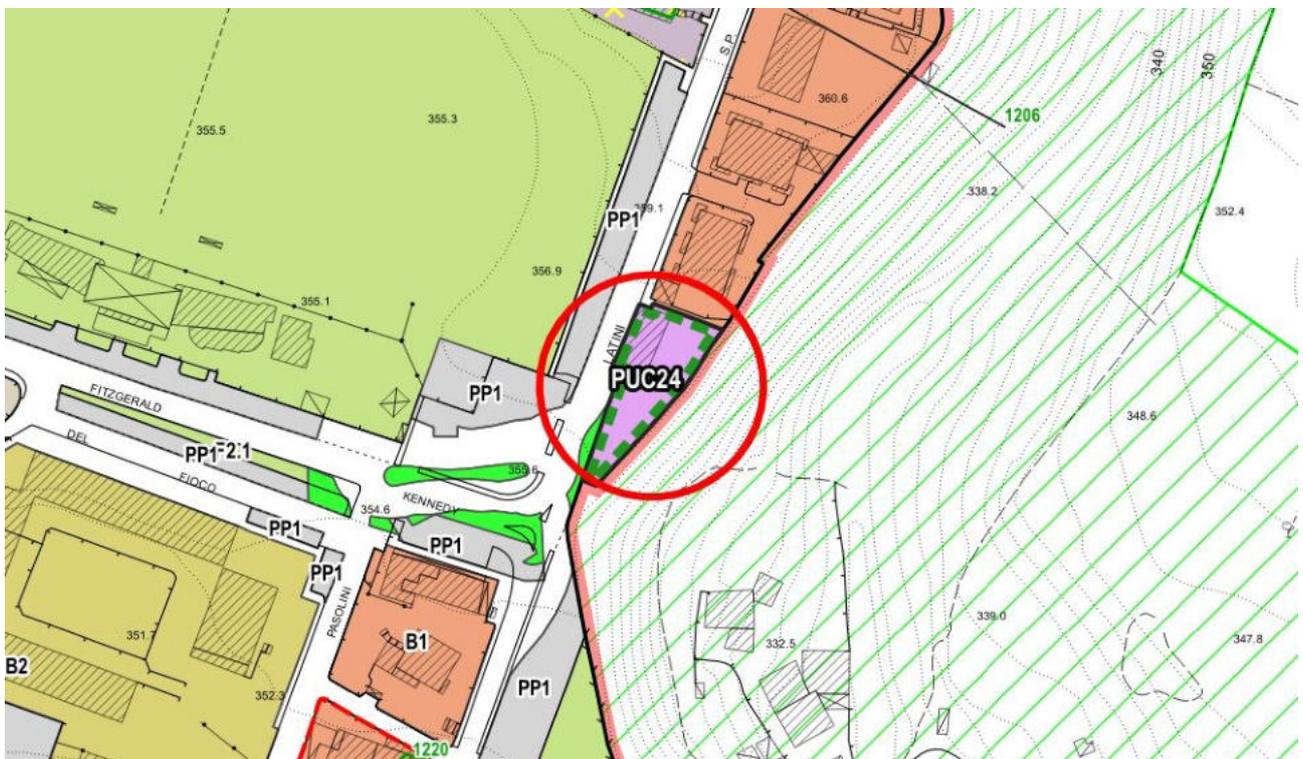
Si ritiene l'osservazione accoglibile in quanto, valutata la reale situazione di fatto, si ritiene opportuno prevedere uno specifico intervento PUC finalizzato alla riqualificazione del fronte strada di Via Brunetto Latini, che consenta la demolizione e ricostruzione dell'attuale volumetria posta in fregio alla viabilità che nel tempo ha subito interventi di ampliamento con l'inserimento di una nuova rotatoria, con cessione alla Pubblica Amministrazione della porzione di area fronte strada oggetto di demolizione. Inoltre si ammette l'ampliamento della SE esistente del 30% e una altezza del fronte HF massima di 6,5 ml, prescrivendo comunque l'allineamento sul fronte strada con i volumi esistenti limitrofi.

Elaborati modificati: Tav. 12, All. B – Normativa Urbanistica Specifica, All. D – Dimensionamento e verifica standards

Estratto adottato – Oss. 171



Estratto in approvazione – Oss. 171



----- FINE OSSERVAZIONE N.171 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	172	Data presentazione:	07/01/2021	Prot.	425
	Proponente:	Geom. Sarri Diego				
	Titolo:	Tecnico incaricato				
	Ubicazione:	Vaggio Pianuglia				
	Dati catastali:	C.T. Fg 107 part 525 e 1103 C.F Fg 107 part 525				
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	Tav 18 – Art 41.2.1
------------------------	-------	---------------------

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

L'area osservata viene classificata dal PO in zona B0 con una superficie territoriale pari a mq 1800.

Il lotto di riferimento (mq 1800) può essere suddiviso in tre lotti (mq 600) ed eseguire l'intervento secondo i parametri dell'art. 41.2.1 quindi arrivare a realizzare 6 nuove unità abitative oltre ad una già esistente, trattando però l'area come unico lotto, in modo da poter meglio distribuire le volumetrie.

L'osservante chiede se l'interpretazione della norma come sopra risulta coerente con lo spirito della norma stessa.

In alternativa chiede l'individuazione di una specifica scheda norma.

L'osservante chiede comunque di poter considerare il lotto nel suo insieme, mantenendo le indicazioni di intervento dell'art. 41.2

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Non accolta**

L'intervento può essere considerato anche lotto unico ma il limite definito dalla disciplina prevede che in ogni caso gli interventi realizzati non possono generare più di due unità immobiliari complessivi sul lotto di riferimento. Non si ritiene pertanto nel caso in oggetto coerente con la disciplina la realizzazione di sette unità immobiliari.

Elaborati modificati: -----

----- FINE OSSERVAZIONE N.172 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	172BIS	Data presentazione:	03/02/2022	Prot.	02843
	Proponente:	Comune – Ufficio Lavori Pubblici				
	Titolo:					
	Ubicazione:	Reggello				
	Dati catastali:					
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	
------------------------	-------	--

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

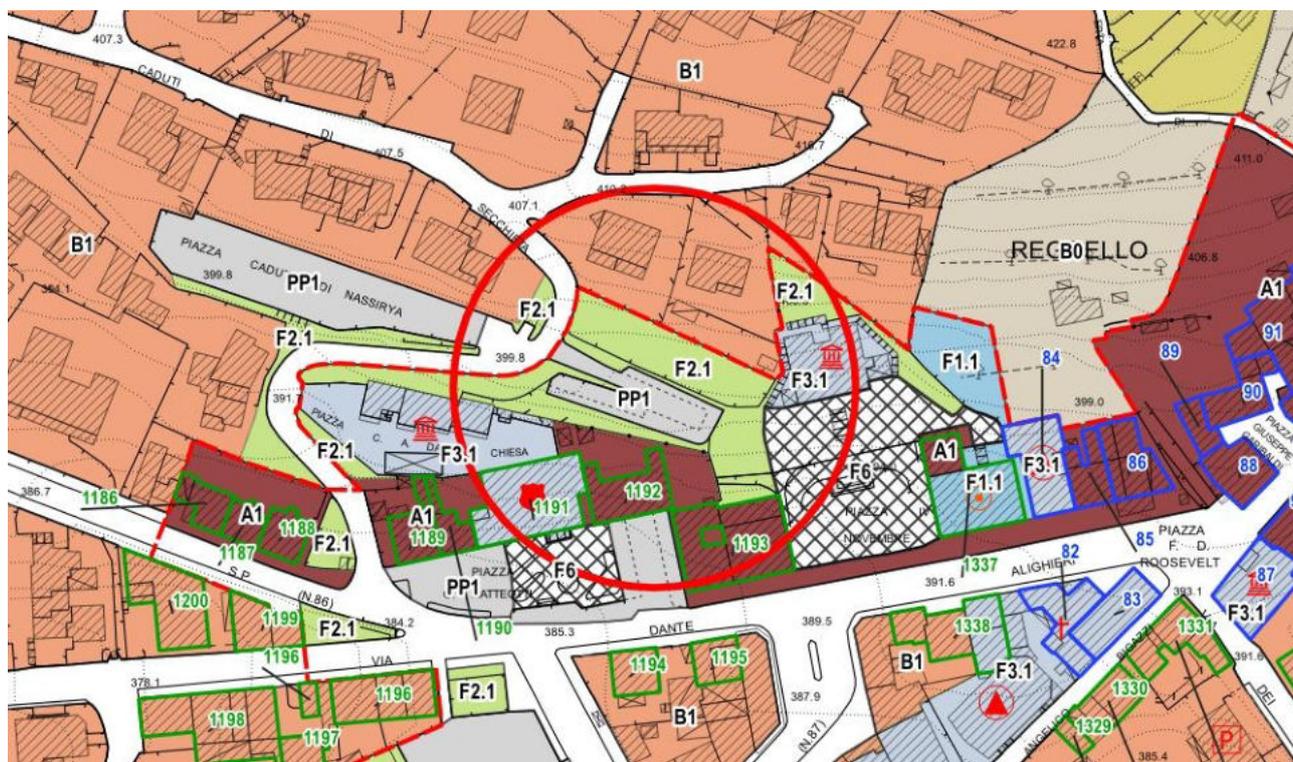
Individuazione in località Reggello di nuova area per palestra scolastica, su area già di proprietà pubblica.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Accolta**

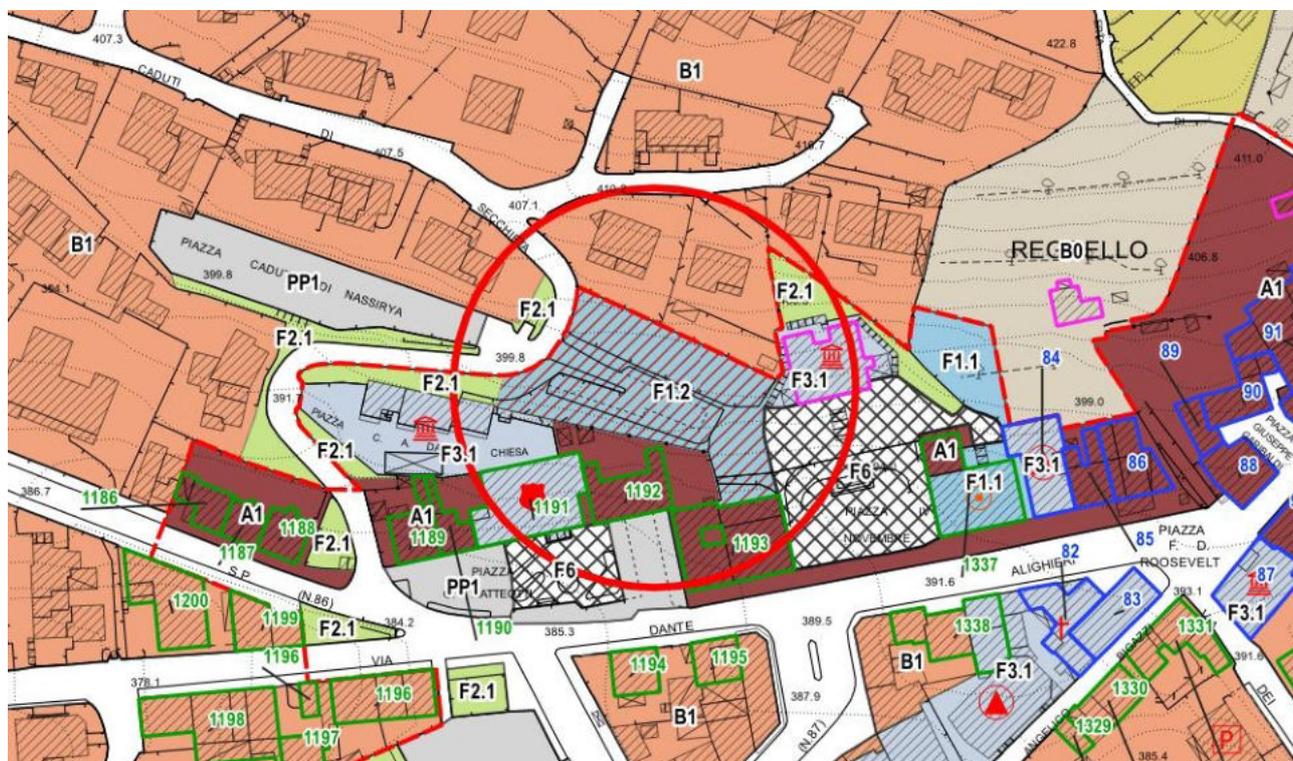
Si ritiene l'osservazione accoglibile in quanto perfezionamento di standard pubblici.

Elaborati modificati: Tav. 12, All. D

Estratto adottato – Oss. 172BIS



Estratto in approvazione – Oss. 172BIS



----- FINE OSSERVAZIONE N.172BIS -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione:	173	Data presentazione:	15/02/2022	Prot.	03811
	Proponente:	Comune				
	Titolo:					
	Ubicazione:	Intero territorio				
	Dati catastali:					
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)					

PIANO OPERATIVO	Zona:	
------------------------	-------	--

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

1) Si chiede di aggiornare le NTA del Piano Operativo alla luce delle recenti modifiche alla L.R. 65/014 con la L.R. n. 47 del 3/12/2021

2) A seguito della trasmissione degli elaborati di V.I.A. da parte della Regione Toscana della nuova cassa di espansione del Fiume Arno denominata "Leccio" risulterebbe l'intervento diretto "ID20" ricadere all'interno delle aree allagabili, pertanto si propone in questa fase di stralciare la previsione.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

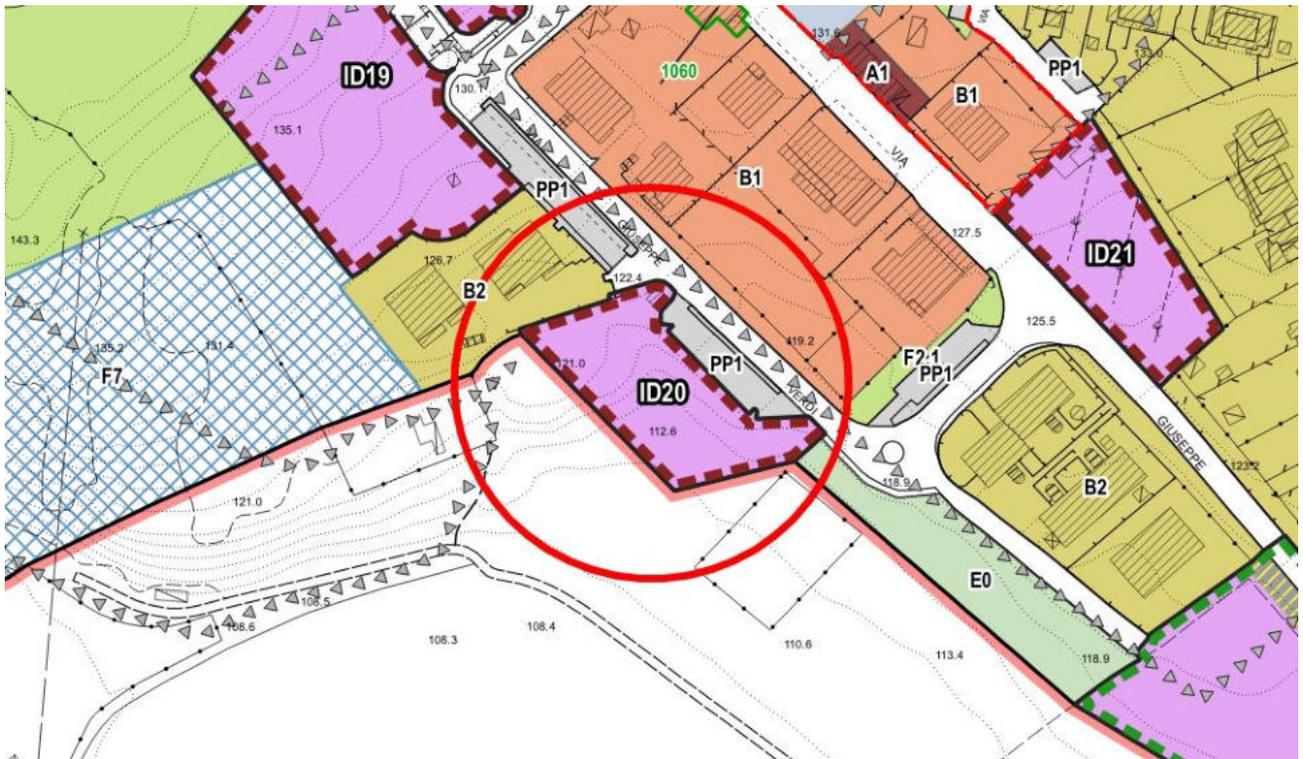
1) Si prende atto delle modifiche apportate alla L.R. 65/2014 e si aggiornano le NTA di conseguenza. **Accolta**

2) Visto il progetto in fase di definizione della cassa di espansione denominata "Leccio", si concorda in questa fase, in via cautelativa, stralciare la previsione ID20, **Accolta**

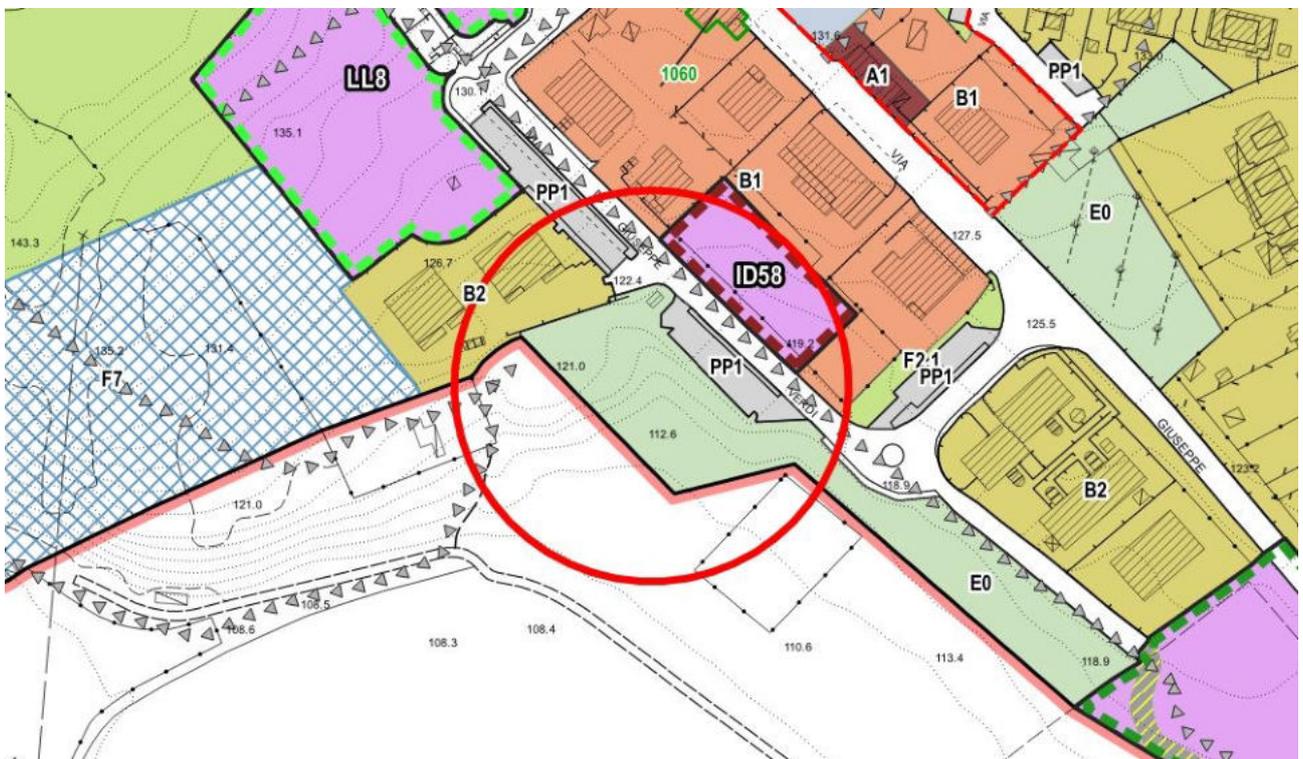
Viste le motivazione di cui ai punti precedenti, si ritiene l'osservazione **accolta**.

Elaborati modificati: Tav. 6, All. B e D

Estratto adottato – Oss. 173



Estratto in approvazione – Oss. 173



----- FINE OSSERVAZIONE N.173 -----

Istruttoria osservazione al Piano Operativo adottato

DATI	n. osservazione: 174		Data presentazione: 28/02/2022	Prot. 04913
	Proponente:	Comune		
	Titolo:			
	Ubicazione:	Reggello – San Clemente		
	Dati catastali:			
	Osservazione riferita anche al P.S. (rif. Prot.)	X	Oss. 40	

PIANO OPERATIVO	Zona:	
------------------------	-------	--

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROPOSTA

- 1) Si chiede di aggiornare la cartografia riportando l'area oggetto del comparto convenzionato C-17B a Reggello.
- 2) A seguito della trasmissione degli elaborati di V.I.A. da parte della Regione Toscana della nuova cassa di espansione del Fiume Arno denominata "Leccio" risulterebbe l'intervento diretto "ID20" ricadere all'interno delle aree allagabili, pertanto si propone in questa fase di stralciare la previsione.

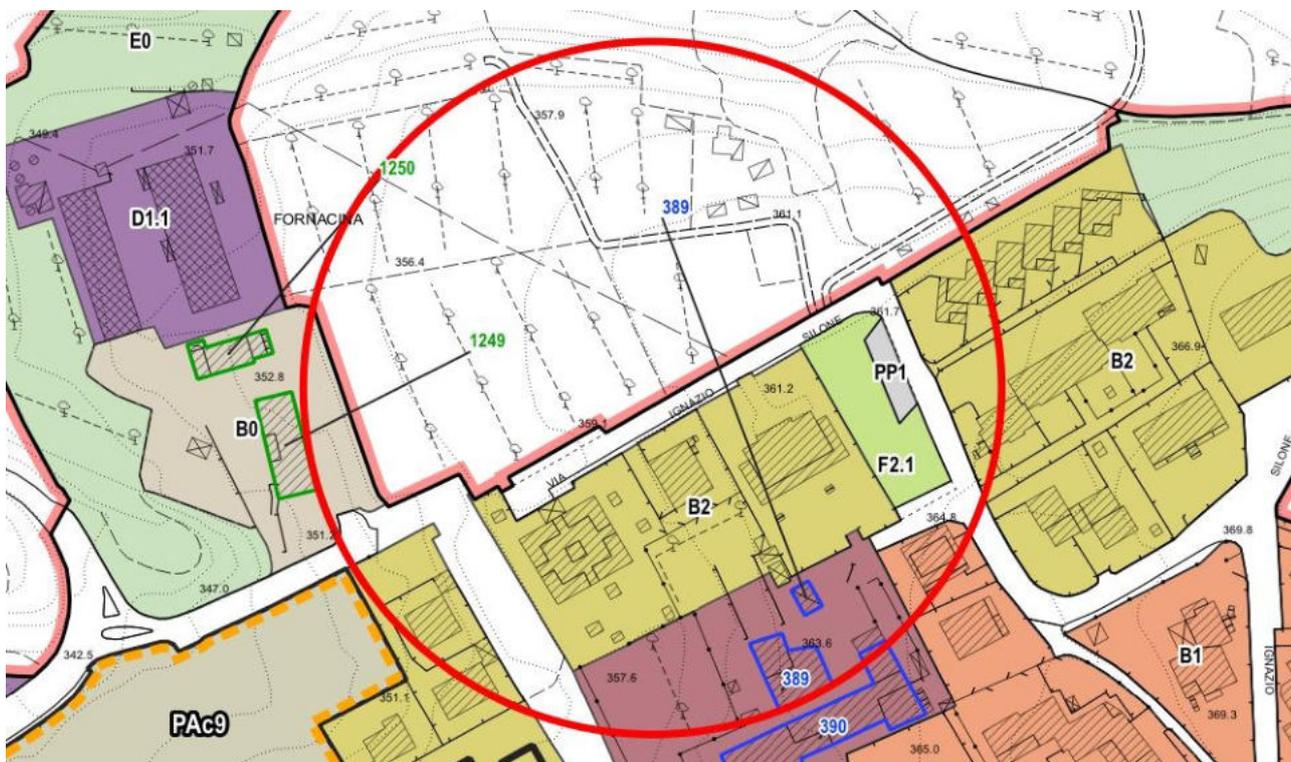
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

- 1) Si prende atto della convenzione in atto e si modifica la cartografia in tal senso. **Accolta**
- 2) Trattasi di ripetizione dell'osservazione n.173, **Accolta**

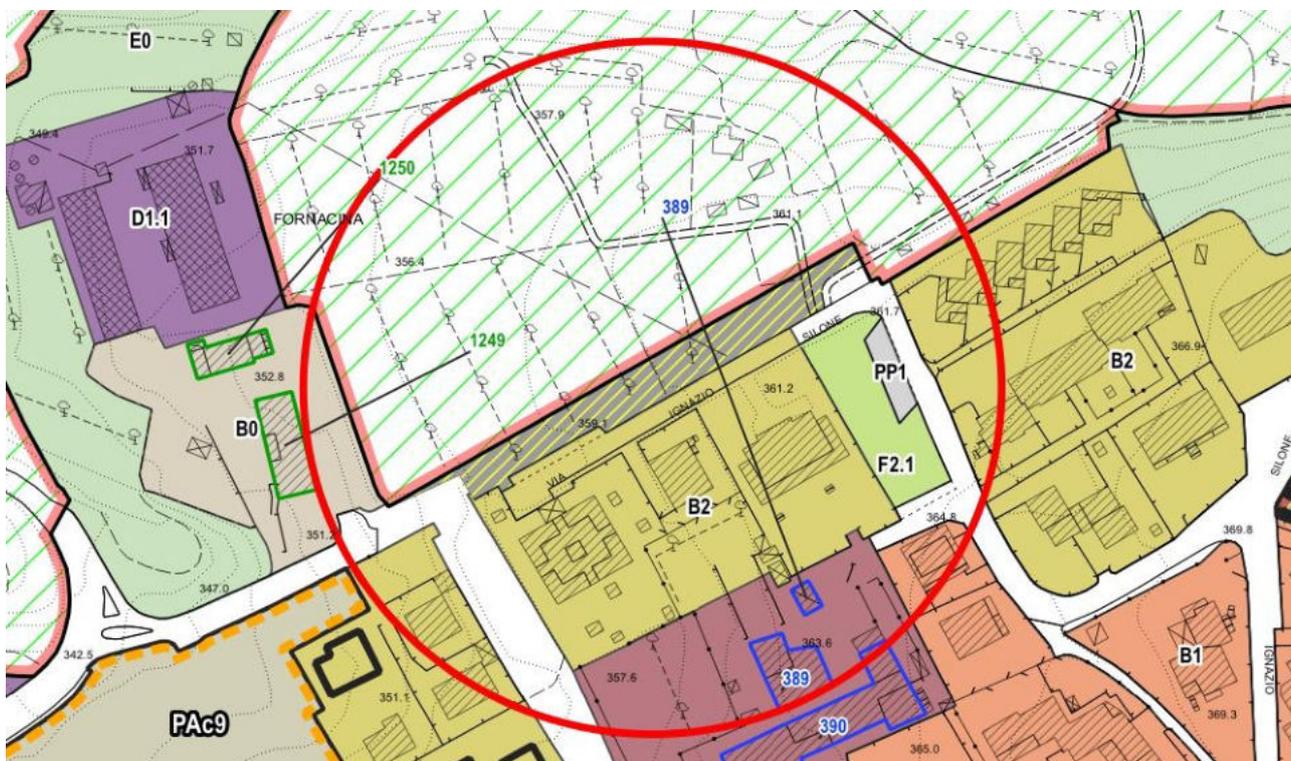
Viste le motivazioni di cui ai punti precedenti, si ritiene l'osservazione **accolta**.

Elaborati modificati: Tav. 11, All. B e D

Estratto adottato – Oss. 174



Estratto in approvazione – Oss. 174



----- FINE OSSERVAZIONE N.174 -----