



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

DIREZIONE GENERALE  
GOVERNO DEL TERRITORIO

*Settore Pianificazione del Territorio*

AOO-GRT Prot.  
*da citare nella risposta*

Data

Allegati

Risposta al foglio  
Numero

**Oggetto: Adozione della Variante al Piano Strutturale e Variante Organica al Regolamento Urbanistico di cui alla DCC n. 13 del 08/04/2015 – Osservazione regionale ai sensi dell'art. 20 della LR 65/14**

Al Direttore Generale Governo del Territorio  
Dott.ssa Maria Sargentini

Si trasmette in allegato l'osservazione relativa alla *Variante al Piano Strutturale e Variante Organica al Regolamento Urbanistico* - adottate con Delibera C.C. n. 13 del 08/04/2015 dal comune di Serravalle Pistoiese, predisposta dal Settore Pianificazione del Territorio ai sensi dell'art. 20 della LR 65/14.

Il Settore resta a disposizione per gli approfondimenti che saranno ritenuti opportuni nel quadro della collaborazione istituzionale tra la strutture tecniche prevista dalla Legge Regionale sul Governo del Territorio.

Cordiali saluti

Il Dirigente del Settore  
Arch. Antonella Turci

BG/RM  
*Bg RM*

Referenti:

responsabile di P.O. arch. Barbara Galligani (tel. 055 438 3106, e-mail [barbara.galligani@regione.toscana.it](mailto:barbara.galligani@regione.toscana.it))  
funzionario per il territorio arch. Roberta Medde (tel. 055 438 5082, e-mail [roberta.medde@regione.toscana.it](mailto:roberta.medde@regione.toscana.it)).



Oggetto: **L.R. n. 65 del 10.11.2014 – Comune di Serravalle Pistoiese – Adozione della Variante al Piano Strutturale e Variante Organica al Regolamento Urbanistico di cui alla DCC n. 13 del 08/04/2015 – Osservazione regionale ai sensi dell'art. 20 della LR 65/14**

Il Comune di Serravalle Pistoiese ha approvato il Piano Strutturale con DCC n. 54 del 29/08/2003 secondo le disposizioni della L.R.T. 5/1995.

Il Regolamento Urbanistico è stato approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n.36 del 06/11/2006 nel rispetto della LR 1/2005 e del Piano di Indirizzo Territoriale approvato con D.C.R.T. n. 72 del 24/07/2007, allora vigente.

Al Regolamento Urbanistico ed al Piano Strutturale è seguita la Variante n.1 approvata con le Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 31 e 32 del 11/06/2009.

Il RU è stato successivamente modificato con la Variante n.2 approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 56 del 16/10/2012, contenente “la disciplina delle trasformazioni” valida fino al 2017.

Con DCC n. 13 del 08/04/2015, il Comune ha adottato la “ *Variante al Piano Strutturale e Variante Organica al Regolamento Urbanistico* ”, intervenendo perciò nell'arco temporale di efficacia del RU.

A partire dal 27 novembre 2014, con l'entrata in vigore della nuova legge di governo del territorio n. 65 del 15/11/2014, le varianti agli atti di governo del territorio devono rispettare il regime transitorio della legge citata, pertanto il Comune di Serravalle Pistoiese può adottare e approvare varianti al PS e al RU ai sensi del Titolo IX Capo I della LR 65/14, individuando il perimetro del territorio urbanizzato come definito nell'art. 224.

Dopo l'adozione della variante in oggetto, è stato approvato e pubblicato sul BURT (20 maggio 2015) il “PIT con valenza di piano paesaggistico”, pertanto, nel rispetto dell'art. 23 c.2 della disciplina del PIT, la variante dovrà essere approvata “nel rispetto delle prescrizioni, delle prescrizioni d'uso e delle direttive contenute della disciplina dello Statuto del territorio”. Inoltre, ai sensi dell'art. 18 della stessa disciplina, le disposizioni sopra citate “prevalgono sulle disposizioni difformi contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica”.

La variante al Piano Strutturale in oggetto consegue alcune finalità specifiche:

- adeguare lo strumento di pianificazione territoriale ai regolamenti attuativi della legge di governo del territorio ancora vigenti, con conseguente aggiornamento dei parametri e del dimensionamento delle aree residenziali, produttive e commerciali,
- definire il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014, entrata in vigore nel periodo intercorso tra l'avvio del procedimento e l'adozione della variante in oggetto,
- adeguare i contenuti del PS al “PIT con valenza di piano paesaggistico” approvato dopo l'adozione dello strumento in esame.

La variante organica al RU, a conclusione del monitoraggio dell'attuazione delle previsioni (quindi delle quantità prelevate dal dimensionamento del Piano Strutturale), ridistribuisce la capacità edificatoria nei diversi ambiti già previsti dalla Variante al RU n. 2 , e introduce nuove previsioni.

### Osservazione

A seguito dell'esame degli elaborati adottati con la presente Variante, si evidenziano alcuni elementi da approfondire in relazione alla coerenza con gli atti della programmazione e pianificazione territoriale regionale con particolare riferimento alla L.R. 65/2014, al “PIT con valenza di piano paesaggistico”, nonché ai regolamenti applicativi della L.R. 1/05 pubblicati sul BURT n. 2 del 14/02/07 e ancora vigenti.

La presente osservazione tiene conto anche dei contributi forniti dalle articolazioni organizzative regionali di settore competenti per materia.

## PIANO STRUTTURALE

Nella tavola 00 della variante al PS, è evidenziata una modifica del sistema insediativo in località Redolone, corrispondente ad un ampliamento del perimetro del territorio urbanizzato definito dall'art. 224 della LR. 65/2014. Tale variazione è finalizzata all'inserimento di una nuova previsione con destinazione d'uso produttiva e fa riferimento all'art. 25 c. 2 lett. c della LR. 65/14.

Nelle more della nuova legge di governo del territorio, che ha come obiettivo primario il contenimento del consumo di suolo, tutte le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato devono avere il parere positivo della "conferenza di copianificazione" di cui all'art. 25 della LR 65/14.

Le eccezioni previste al comma 2 dello stesso articolo riguardano, tra l'altro, "gli ampliamenti di strutture esistenti artigianali o industriali" con cui si possa garantire il mantenimento di funzioni produttive in essere. Poiché nel caso specifico la modifica non riguarda "l'ampliamento di una struttura esistente", ma riguarda l'estensione di una zona produttiva, con insediamento di attività ex novo tramite piano attuativo, si ritiene non possa essere applicato il comma 2 dell'art. 25 della LR 65/14.

*Si rende perciò necessario riconsiderare tale previsione valutando l'opportunità, per l'AC, di richiedere il parere della conferenza di copianificazione ai fini dell'eventuale successiva modifica del PS.*

*Si ricorda che detta conferenza, in fase di formazione del PS, non valida le scelte localizzative (che sono contenuto proprio della pianificazione urbanistica), ma si esprime sulle scelte strategiche che qualificano il PS e ne rendono necessaria la modifica.*

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### • Considerazioni generali

Nell'ambito della formazione della "variante organica al Regolamento Urbanistico" è stata eseguita una verifica puntuale dello stato di attuazione delle previsioni in essere, che ha portato a reimpostare l'assetto progettuale del RU. Infatti, dalla lettura parallela degli elaborati (in particolare Relazione Generale, NTA, Allegati A e B), emerge che, a fronte dell'eliminazione di un indice estensivo per tutte le zone B, in cui sarà ammesso solo l'ampliamento, sono stati perimetrati, all'interno delle zone B, alcuni "lotti liberi", a cui è stata associata una "scheda norma" (All.B) e una determinata capacità edificatoria da attuare prevalentemente con intervento diretto (ID) o piano unitario concordato (PUC). La variante organica ha inoltre confermato, senza modificarne i contenuti, tutte le previsioni da attuarsi tramite Piani Attuativi con validità coincidente con quella del regolamento urbanistico. Infine sono state introdotte alcune nuove previsioni, tra cui le "ATD- aree a trasformazione differita".

### • Previsioni in territorio extraurbano

L'area di "riqualificazione urbanistica soggetta a piano di recupero" (art. 29.8 NTA) **RF1 a Masotti**, è una previsione con destinazione d'uso residenziale già presente nella variante n.2 del RU. L'intervento diretto verrà attuato mediante la demolizione di un edificio esistente (RF1\_D), costruito in fregio all'Autostrada Firenze Mare, in una zona caratterizzata dalla presenza di edifici produttivi, e la sua ricostruzione senza ampliamento in un'area esterna al perimetro del territorio urbanizzato al confine con l'abitato di Masotti.

Analogamente, con la nuova previsione **RF2 in località Castellina-Marrazzano**, si propone di demolire un edificio a destinazione residenziale per ricostruirlo a parità di SUL in un'area individuata nella tavola 01N, che si configura come zona agricola collinare.

La previsione **RF3 lungo la via Collina di Vinacciano**, è una conferma derivante dalla Variante n. 2 al RU che prevede la demolizione di volumi in una zona soggetta a vincolo paesaggistico (RF3\_D) presso la località Romitino e la ricostruzione in area più idonea in località Vinacciano, senza aumento della SUL.

Ai sensi dell'art. 134 della LR 65/2014, le previsioni sopra elencate sembrano inquadrarsi nella categoria di "ristrutturazione urbanistica": infatti, oltre alle opere di natura edilizia, comportano anche la realizzazione di trasformazioni permanenti del territorio quali le opere di urbanizzazione, cioè "la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale" (art. 134 c.1 lett. f, l).

*Ricordando le limitazioni imposte dalla LR 65/2014 per le nuove edificazioni residenziali (art. 4 c.3) in territorio rurale e per i nuovi impegni di suolo (art. 4 c.7), si chiede di chiarire se le opere previste negli ambiti citati siano solo di natura edilizia e non necessitino adeguamenti di carattere urbanistico: in tal caso si*

configurerebbero come interventi di sostituzione edilizia ammissibili in territorio rurale ai sensi dell'art. 79 c.1 lett. h. in caso contrario occorre valutare le previsioni alla luce delle limitazioni disposte dalla LR 65/2014. Inoltre si ritiene opportuno integrare la scheda norma assumendo i contenuti del PIT che indicano le azioni volte alla tutela e alla conservazione dei sistemi rurali, nel rispetto delle prescrizioni, prescrizioni d'uso e direttive, della "disciplina generale" del PIT e della "disciplina d'ambito".

Rispetto alla sola previsione RF3 si chiede inoltre di chiarire se l'attuazione della previsione debba avvenire mediante intervento diretto, come indicato nella "scheda norma", oppure tramite Piano di Recupero, come indicato all'art. 29.8 delle norme del RU, anche con riferimento all'art. 107 e 134 c.1 lett. f della LR 65/2014.

Il perimetro che definisce la previsione PUC7 a Ponte di Serravalle ricomprende anche una porzione di territorio extraurbano che la variante in oggetto destina alla viabilità pubblica. Poiché le trasformazioni comportanti nuovi impegni di suolo esterni al perimetro del territorio urbanizzato definito dall'art.224 sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014, si rende necessario richiedere detto parere ai fini dell'inserimento della previsione nel RU, qualora non sia dimostrato che rientri nei casi di esclusione previsti dalla LR 65/2014.

- **Previsioni nel sistema insediativo**

Per quanto riguarda la previsione DPA 2 in via del Redolone a Cantagrillo, come già segnalato nella prima parte della presente relazione, la LR 65/2014 dispone che le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato siano soggette al preventivo assenso della "conferenza di copianificazione" di cui all'art. 25 della LR 65/14, da cui si escludono "gli ampliamenti di strutture esistenti artigianali o industriali" che garantiscono il mantenimento di funzioni produttive in essere. La previsione DPA2 consiste nell'ampliamento di una zona produttiva, con insediamento di attività ex novo tramite piano attuativo, pertanto non rientra nei casi di esclusione dalla conferenza di cui al comma 2 dell'art. 25 della LR 65/14.

Si rende perciò necessario riconsiderare la previsione valutando l'opportunità, per l'AC, di richiedere il parere della conferenza di copianificazione ai fini dell'eventuale successivo inserimento nel RU.

Nello spirito di collaborazione ed al fine di contribuire al miglioramento progressivo della qualità tecnica degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, nonché per l'efficacia dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 53 della L.R. 65/2014, si fa presente quanto segue.

## **PIANO STRUTTURALE**

Contestualmente al monitoraggio dell'attività edilizia svolto in fase di redazione della presente variante, sono stati aggiornati i parametri per la quantificazione della capacità insediativa (da "volume" espresso in metri cubi a "superficie utile lorda" espressa in termini di metri quadri). Inoltre è stato aggiornato il dimensionamento distinguendo la capacità insediativa in: "quote attribuite al sistema insediativo" e "quote attribuite al territorio aperto".

Considerato che, nella nuova articolazione del dimensionamento, una quota di SUL afferisce al territorio rurale, essendo intervenuta la nuova normativa regionale di governo del territorio, si suggerisce di aggiornare le norme tecniche del PS (ancora riferite alla LR 1/05) verificandone la coerenza rispetto alle "condizioni per le trasformazioni in territorio rurale" di cui al Titolo IV Capo III della LR 65/2014.

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

- **Dimensionamento**

Poiché il monitoraggio dello stato di attuazione del RU ha evidenziato alcune incongruenze tra lo stato di fatto e lo stato di diritto delle previsioni si è reso necessario verificare e ridefinire il dimensionamento del RU, articolandolo in "previsioni nel sistema insediativo" e "previsioni nel territorio aperto". Queste previsioni di nuova introduzione esterne al sistema insediativo equivalgono ad una quota di 600 mq di SUL nell'UTOE 1 e 800 mq nell'UTOE 2.

Per una migliore comprensione di quanto previsto nella variante, sarebbe opportuno definire più chiaramente tale dimensionamento anche in riferimento alle funzioni e alle attività consentite nel territorio agricolo ai sensi

del Titolo IV Capo III della LR 65/14. Si specifica altresì che l'art. 4 c.2 della LR 65/14 dispone che "non sono comunque consentite nuove edificazioni residenziali fuori dal territorio urbanizzato".

- **Previsioni in territorio extraurbano**

Il **parcheggio pubblico OP1** introdotto con la variante organica in oggetto, avente estensione di 2.713 mq, rientra tra gli interventi non soggetti a conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 c.2 lett. d.

*Però, essendo localizzato in un ambito extraurbano collinare (sottosistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua E2), si ritiene opportuno che, in fase di approvazione della variante, si confronti la scheda norma con la "disciplina d'uso" della "Scheda d'ambito n. 06" del PIT assumendone i contenuti, ai fini della salvaguardia del paesaggio collinare e della conservazione degli spazi agricoli del territorio.*

L'ambito di "riqualificazione urbanistica esterno al territorio urbanizzato" **RQ 2.1 in località Pantano** è una previsione riconfermata della Variante n. 2 al RU approvata con DCC n. 56 del 16/10/2012 e perciò ancora vigente. La previsione è da realizzarsi tramite un piano attuativo di iniziativa privata, approvato il 25/02/2010 e non ancora convenzionato, che prevede il recupero della SUL esistente ai fini della conversione di edifici produttivi in edifici residenziali. In base all'art. 64 c.7, trattandosi di "aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato" (art.64 c.1 lett.d della LR 65/2014), non si applica la disciplina del Capo III della LR 65/2014.

*Si ricorda tuttavia che, in base all'art. 95 c. 11 della LR 65/2014, i piani attuativi di iniziativa privata scadono dopo 5 anni qualora non sia stata sottoscritta la convenzione. Pertanto la previsione deve essere considerata come nuova, soggetta quindi al rispetto della normativa regionale di recente approvazione (LR 65/2014) e della "disciplina d'ambito" del PIT con valenza di piano paesaggistico: si invita a verificarne la conformità.*

- **Previsioni nel sistema insediativo**

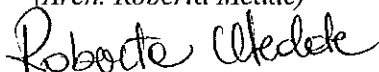
In generale molte previsioni sono state introdotte con la presente variante individuando i lotti liberi localizzati nelle zone B di completamento o nelle zone F ai margini dell'edificato. (PUC 14, 15, 16, 17, 18, 20, 26, 28, RQ1.6, PUCP1...) ed andranno in attuazione tramite intervento diretto o piano unitario concordato (PUC). Poiché il sistema insediativo individuato dal PS racchiude aree molto più ampie di quelle realmente edificate, queste previsioni sono collocate in zone agricole, talvolta collinari, non sempre in continuità con l'urbanizzato, come nel caso dei **PUC 21 e PUC 22 a san Biagio e del PUC 23**. *In relazione a questa caratteristica, e al fine di favorire la riqualificazione dei margini urbani, si suggerisce di rafforzare gli elementi normativi del RU con regole e indicazioni sulla qualità degli interventi o sulla distribuzione dell'edificato e delle urbanizzazioni, inserendole nella "schede norma" del RU come riferimento per le convenzioni da sottoscrivere. Si chiede inoltre di confrontare le previsioni ricadenti in area di vincolo paesaggistico con le prescrizioni del PIT, integrando inoltre le "schede norma" del RU con regole e condizioni assunte dalla "disciplina d'uso" della Scheda d'ambito n. 06 del PIT.*

L'ambito di **nuova previsione RQ 1.4 a Masotti** ricade nel perimetro del territorio urbanizzato definito ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014, ma si trova all'interno di un'area agricola periurbana. La variante prevede di intervenire tramite piano attuativo con demolizione e parziale ricostruzione del volume in diversa area di sedime. Poiché una parte dell'ambito ricade in area soggetta a vincolo ex art. 143 c. 1 lett. b del DL 42/2004 "fascia di terreno ai lati dell'autostrada", e vincolo ex art 142 c.1 lett. c del Codice (corsi d'acqua), *occorre verificare il rispetto delle "prescrizioni d'uso" e delle "direttive" del PIT contenute nella scheda di vincolo (All. 3B- Elaborati di "Ricognizione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate ai sensi dell'art. 142 del Codice"- Sezione 4) e nell'art. 8 della "disciplina dei beni paesaggistici" del PIT (Allegato 8B). Con riferimento all'intero ambito RQ 1.4, si ricorda la necessità di rispettare le disposizioni del PIT ed in particolare delle direttive e prescrizioni contenute nella "disciplina d'uso" della "Scheda dell'ambito 06", laddove si chiede che il piano attuativo sia elaborato in modo da garantire la tutela dell'identità agro-paesaggistica della zona collinare, il mantenimento dei varchi visivi esistenti, nonché delle relazioni territoriali tra il sistema collinare e la pianura. Tali disposizioni sovraordinate potranno essere tradotte in indicazioni per il piano attuativo riguardanti, in particolare, la coerenza delle trasformazioni con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e la necessità del mantenimento delle visuali connotate da elevato valore estetico percettivo.*

Si allegano alla presente i contributi delle articolazioni regionali dei settori:

- *Settore Produzioni agricole vegetali*
- *Settore Energia, tutela della qualità dell'aria e dell'inquinamento elettromagnetico ed acustico*
- *Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio*
- *Settore Disciplina, politiche e incentivi del commercio e attività terziarie*
- *Settore viabilità di interesse regionale*
- *Settore Rifiuti e bonifiche dei siti inquinati*

Il funzionario per il territorio  
(Arch. Roberta Medde)



Il Responsabile P.O.  
(Arch. Barbara Galligani)

