



Oggetto: PIEVE SANTO STEFANO (AR) – “Variante generale al Piano Strutturale del Comune di Pieve Santo Stefano” - adozione ai sensi dell’art. 19 della l.R. 65/2014 con Deliberazione di CC n. 34 del 26/10/2018 - BURT N. 30 del 24/7/2019

Osservazione ai sensi dell’art. 19 della l.r. 65/2014

Il Comune di Pieve Santo Stefano (AR) ha approvato l’avvio del procedimento di” Variante generale del Piano Strutturale con delibera di C. C. n. 34 del 21/12/2016 (ns. prot. 116298 del 6/3/2017) e ha adottato l’atto di governo del territorio con Del di C.C. n. 34 del 26/10/2018, procedendo alla pubblicazione sul BURT n. 30 del 24/7/2019 e trasmettendo la relativa documentazione in data 26/6/2019 ns. prot. 253192.

La presente osservazione, che evidenzia le carenze e gli elementi da approfondire in relazione alle disposizioni della legge regionale 65/2014 e del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico approvato con D.C.R. n. 37 del 27/3/2015 e pubblicato sul Burt n. 28 del 20/5/2015, è formulata anche nello spirito dell’articolo 53 della legge allo scopo di favorire lo scambio delle conoscenze per il miglioramento progressivo della qualità tecnica degli strumenti della pianificazione territoriale e l’omogeneità dei criteri metodologici, nonché per l’efficacia dell’azione amministrativa.

Il Piano strutturale nella L.R. 65/2014

Il Comune di Pieve Santo Stefano ha adottato la Variante al Piano Strutturale, ai sensi della L.R. 65/2014; si chiedono chiarimenti in merito alla natura di “variante” dell’atto di governo del territorio in quanto, essendo avviato secondo i disposti della nuova legge sul governo del territorio e del PIT, ed adottato decorsi cinque anni dall’entrata in vigore della legge, avrebbe dovuto denominarsi “Piano strutturale”.

I contenuti del piano strutturale individuati dalle disposizioni dell’art. 92 sono costituiti da: quadro conoscitivo, statuto del territorio e strategia di sviluppo sostenibile.

In particolare lo statuto del territorio contiene, specificando rispetto al PIT e al PTC:

- b) la *perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell’art. 4*
- c) la *perimetrazione dei centri e dei nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza di cui all’art. 66*

inoltre la strategia dello sviluppo sostenibile deve contenere:

- *le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni collegate agli interventi di trasformazione urbana come definiti dal regolamento di cui all’art. 130, previste all’interno del territorio urbanizzato, articolato per UTOE e per categorie funzionali.*

Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato

Nell’ambito degli atti di avvio del procedimento di cui all’articolo 17 per la formazione del piano strutturale, l’amministrazione comunale avrebbe dovuto già definire una prima ipotesi di individuazione del perimetro del territorio urbanizzato, allo scopo di verificare la presenza di previsioni subordinate al parere della conferenza di copianificazione, di cui all’articolo 25 della l.r. 65/2014.



Con riferimento agli elaborati *Allegato H III Invariante dal PIT al PS TERRITORIO URBANIZZATO e alle tavv. U12 a e U 12b*, nei quali è individuato il perimetro del territorio urbanizzato, si ritiene opportuno apportare i contributi che seguono ai fini della corretta definizione del margine dei centri abitati.

L'individuazione del perimetro è effettuata nel rispetto dell'articolo 4, commi 3, 4 e 5 della L.R. 65/2014, tenendo conto delle perimetrazioni contenute nella carta del territorio urbanizzato e delle disposizioni dell'articolo 12 della Disciplina di Piano del PIT, che richiamano le *"Indicazioni metodologiche per l'applicazione della carta alla perimetrazione del territorio urbanizzato alla scala comunale"* di cui all'Abaco dell'invariante strutturale *"Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali"*, nonché alla luce delle analisi di quadro conoscitivo del territorio, utilizzando riferimenti cartografici e topografici a scala adeguata.

Il tema non è soltanto quello di disporre di indicazioni chiare per perimetrare il territorio urbanizzato, passaggio necessario per poter concentrare l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sulla riqualificazione delle aree interne, ma anche quello di capire come vadano trattati progettualmente i margini esistenti in relazione ai diversi tipi di tessuto individuato.

Infatti, nel caso di alcuni tessuti di frangia, i confini spesso casualmente definiti dal disegno dei lotti edificabili richiedono di essere ridefiniti, attraverso specifiche attenzioni progettuali, per acquisire una maggior qualità anche dal punto di vista paesaggistico.

Il PIT oltre alla carta del territorio urbanizzato, fornisce un contributo operativo alla perimetrazione del territorio urbanizzato attraverso l'"Abaco dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee" con gli obiettivi di qualità riferiti ad ogni tipo di tessuto e le *"Linee guida per la riqualificazione paesaggistica del margine dei tessuti urbani della città contemporanea"*, allegate al Piano.

Per quanto concerne la definizione dei margini urbani, le linee guida di raccordo tra le disposizioni contenute nella l.r. 65/2014 di cui alla Delibera n. 26 del 26/06/2017, includono nella definizione del perimetro del territorio urbanizzato le previsioni di piani attuativi o di puc, già approvati se di iniziativa pubblica, o già convenzionati se di iniziativa privata.

Per quanto concerne i contenuti degli elaborati adottati con riferimento a:

1. territorio urbanizzato
2. ambiti periurbani con funzioni non agricole
3. nuclei rurali

si esprimono le osservazioni che seguono:

per il punto 1.) si richiede di rivalutare le perimetrazioni adottate in quanto in taluni casi risultano discostarsi dai criteri dettati dalla legge e dal PIT; si ricorda che il rispetto dei criteri per l'individuazione dei perimetri è evidenziata e certificata nella relazione tecnica del Responsabile del procedimento di cui all'articolo 18, comma 2 della legge, con la descrizione delle operazioni compiute, adeguatamente motivate, e con riferimento all'eventuale inserimento di aree funzionali alle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, di cui all'articolo 4, comma 4 della l.r. 65/2014.

Si sottolinea che non costituiscono territorio urbanizzato:

- a) aree rurali intercluse
- b) l'edificato sparso o discontinuo e le relative aree di pertinenza

Si segnala che per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato è vigente il D.P.G.R. 32/R/2017 che declina i contenuti degli strumenti della pianificazione territoriale oltre ad individuare le linee guida di raccordo tra le disposizioni contenute nella legge regionale 65/2014 e la disciplina del PIT;



per i punti 2 e 3.) premesso che lo Statuto di Piano strutturale individua la perimetrazione dei nuclei rurali e degli ambiti periurbani, si ricorda a titolo di contributo che l'individuazione dei nuclei rurali di cui all'articolo 65 della l.r. 65/2014 è effettuata dagli strumenti della pianificazione territoriale sulla base del riconoscimento nel territorio rurale della presenza di nuclei o insediamenti, costituiti da un gruppo di edifici contigui o vicini e caratterizzati da un impianto urbanistico costituitosi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale; ai sensi del regolamento 32/R/2017 gli ampliamenti dei nuclei rurali assicurano equilibrate relazioni dimensionali con l'insediamento esistente e sono finalizzati a:

- a) fornire alla popolazione residente un'adeguata dotazione di servizi ed infrastrutture;
- b) favorire l'attuazione di progetti di riqualificazione del territorio rurale di rilevanza comunale.

Gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici, di cui all'articolo 66 della l.r. 65/2014, sono definiti attraverso l'individuazione cartografica delle aree in stretta relazione morfologica, percettiva e storicamente funzionale con il patrimonio insediativo di valore storico-culturale, identitario e testimoniale dei centri e dei nuclei storici.

Gli ambiti periurbani di cui all'articolo 67 della l.r. 65/2014 sono definiti dagli strumenti della pianificazione territoriale attraverso l'individuazione cartografica delle aree caratterizzate dalla prossimità con il territorio urbanizzato in cui sono presenti elementi del paesaggio rurale da valorizzare e salvaguardare o che hanno funzione di connessione ecologica o fruitiva tra il territorio urbanizzato e quello rurale oppure che hanno funzione di riqualificazione e valorizzazione paesaggistico-ambientale.

Dimensionamento

Le trasformazioni della variante generale risultano derivare dal Piano Strutturale del 2006 per le previsioni non ancora attuate; le stesse sono individuate sia in cartografia che nelle norme tecniche con la denominazione "ambiti di rafforzamento del sistema urbano residenziale o produttivo concorrendo al dimensionamento del piano quali quote funzionali".

Si osserva che ai sensi del DPGR 32/2017, per omogeneità di elaborazione dei piani strutturali, la definizione delle dimensioni massime sostenibili deve essere riconducibile alle seguenti categorie funzionali:

- a) residenziale
- b) industriale e artigianale
- c) commerciale al dettaglio
- d) turistico – ricettiva
- e) direzionale di servizio
- f) commerciale all'ingrosso e depositi

Le dimensioni massime devono essere espresse in metri quadri di S.E. ai sensi del successivo DPGR 39/R/2018. Ai fini delle valutazioni di sostenibilità, la funzione turistico ricettiva che deve essere sempre espressa in SE può essere, ulteriormente, espressa anche in posti letto.

Si evidenzia pertanto che qualora alcune previsioni, alla luce di una rivalutazione congrua e rispondente ai disposti della legge regionale 65/2014 e del PIT, risultino ricadere internamente al perimetro del territorio urbanizzato, i relativi dimensionamenti andranno indicati, come sopra riportato, nelle tabelle di cui al DPGR suddetto.



Per singole UTOE si riportano le seguenti previsioni rispetto alle quali si rende necessario produrre gli approfondimenti sopra richiamati :

VALSAVIGNONE

- 2.200 mc nuova residenza
- 2.200 mc attività commerciali
- 350 mq rafforzamento attrezzature pubbliche

VALDAZZE

- 270 mq strutture di servizio
- 2.000 mq nuova residenza

MONTALONE

- 2.200 mc nuova residenza
- 3.000 mq ambiti di rafforzamento del sistema urbano residenziale

CAPOLUOGO

- 18.000 mq di rafforzamento del sistema urbano in un'area tutelata per legge (area boscata per la quale non è stata prodotta alcuna relazione tecnica da parte di un forestale che ne giustifichi la revisione cartografica)
- 10.000 mq di rafforzamento del sistema produttivo

DAGNANO

- 128.000 mq di superficie territoriale massima utilizzabile ("Superficie I. Ut fond. tra 0,5 e 0,85) per rafforzamento del sistema produttivo

PIAN DI GUIDO

- 45.000 mq di superficie territoriale massima utilizzabile ("Superficie I. Ut fond. tra 0,5 e 0,85) per rafforzamento del sistema produttivo

MADONNUCCIA (area tutelata per legge per la presenza del Lago di Montedoglio)

- 5.700 mq di sul per nuova residenza
- 270 mq di attrezzature pubbliche
- volumetrie in ampliamento finì a 2.000 mc

Qualora, alla luce della corretta individuazione del perimetro del territorio urbanizzato, le previsioni residenziali risultassero esterne al ptu, le stesse dovranno essere stralciate perché in contrasto con i principi della legge regionale.

Per le previsioni che dovessero risultare esterne al perimetro del territorio urbanizzato con destinazioni diverse dalla residenziale, occorrerà verificare se per le loro caratteristiche debbano essere assoggettate al parere della conferenza di copianificazione ex art. 25, in quanto in assenza di detto parere favorevole le stesse non potranno essere portate in approvazione.

Quanto sopra premesso, si invita l'Amministrazione Comunale ad effettuare le dovute verifiche e valutazioni. Il settore si riserva di apportare ulteriori contributi successivamente alla corretta individuazione del perimetro del territorio urbanizzato e alla definizione delle tabelle di dimensionamento come sopra richiamato.



Misure di salvaguardia del Piano strutturale

L'art. 67 delle Norme Tecniche "Disposizioni transitorie e norme di salvaguardia" dovrà essere rivisto per rendere maggiormente leggibile e più fluida la norma, nonché coerente ai disposti della legge regionale 65/2014, a titolo d'esempio si richiama:

- comma 4, esclude dalle disposizioni transitorie gli interventi e le trasformazioni del territorio discendenti da piani e programmi realizzati; a riguardo si presuppone che se tali interventi sono già stati realizzati non sia conseguentemente necessario richiamarli nelle norme di salvaguardia.
- comma 4, esclude dalle disposizioni transitorie i piani attuativi che alla data di adozione del Piano strutturale siano stati approvati o adottati dall'Amministrazione comunale ed ancora vigenti ed efficaci; a riguardo le Linee guida di raccordo tra le disposizioni contenute nella l.r. 65/2014 e la disciplina del PIT, includono nella definizione del perimetro del territorio urbanizzato le previsioni di piani attuativi o di puc, già approvati se di iniziativa pubblica, o già convenzionati se di iniziativa privata; la norma di salvaguardia dovrà pertanto essere rimodulata in coerenza con le disposizioni regionali.
- comma 6, secondo alinea non risulta comprensibile;
- comma 7, per assicurare la continuità della gestione della pianificazione, la norma di salvaguardia sembra consentire interventi di completamento, saturazione e sostituzione ove concessi dal RU vigente, in moltissimi ambiti ed aree del territorio comunale. Si segnala che il comune di Pieve Santo Stefano risulta ricadere nelle disposizioni transitorie di cui all'art. 228 della l.r. 65/2014, ovvero risulterebbe che il regolamento urbanistico fosse già decaduto al momento dell'entrata in vigore della legge regionale nel 2014. In tal caso le previsioni del RU ai sensi dell'articolo 55, commi 5 e 6 della l.r. 1/2005 avrebbero perduto da quel tempo la loro efficacia.

Ulteriori considerazioni

Si comunica che sono pubblicati i regolamenti di attuazione della l.r. 65/2014 :

- d.p.g.r. 63/R/2016
- d.p.g.r. 32/R/2017
- d.p.g.r. 39/r/2018

Si informa che è vigente la L.R. 41/2018.

Si allegano i contributi dei settori regionali:

- Settore Forestazione. Usi civici. Agroambiente
- Settore "Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti
- Settore Programmazione Viabilità
- Settore Pianificazione e controlli in materia di cave
- Settore Genio Civile Valdarno Superiore
- Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio

I referenti per l'istruttoria

Arch. Maria Antonietta Tarantino, Assistente tecnico

Arch. Lucia Meucci, responsabile di P.O. per la Toscana centro est

Il Dirigente
Arch. Marco Carletti