



Allegati

Risposta al foglio
Numero

Oggetto: Comune di Reggello (FI) – Nuovo Piano Operativo - Adozione con D.C.C. n° 56 del 22.07.2020 ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014 - avviso pubblicato su BURT n° 41 del 06.10.2020. Osservazioni ai sensi dell'art. 19 L.R. 65/2014.

Il Comune di Reggello è dotato di Piano Strutturale approvato con DCC n. 25 del 28.03.2018, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014.

Con DCC n. 45 del 08.05.2019, l'A.C. ha dato avvio anche al procedimento di formazione del nuovo Piano Operativo ed ora, con DCC n. 56 del 22.07.2020, il Comune ha adottato il procedimento di cui all'oggetto ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014 e trasmesso la relativa documentazione, pervenuta con nota ns prot. 284291 del 17/08/2020, L'avviso di adozione è stato pubblicato sul BURT n. 41 del 06.10.2020.

Con DCC n. 55 del 22.07.2020, il Comune ha adottato anche il procedimento di Variante al Piano Strutturale.

La presente osservazione è formulata nello spirito di collaborazione, in rapporto reciproco di sinergia, favorendo lo scambio delle conoscenze per il miglioramento progressivo della qualità tecnica di tutti gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica e l'omogeneità dei criteri metodologici, nonché per l'efficacia dell'azione amministrativa.

Relazione del Responsabile procedimento

Con riferimento ai contenuti della Relazione del Responsabile procedimento si segnala che risulta impropria la dichiarazione di coerenza del PO rispetto ai perimetri del territorio urbanizzato di cui all'art. 224 della L.R. 65/14 (articolo riferito a strumenti predisposti ai sensi delle disposizioni transitorie) e non pertinente la dichiarazione di coerenza del PO con le previsioni del RU (strumento redatto prima dell'approvazione del PIT/PPR ed in attuazione delle previgenti norme sul governo del territorio).

Si richiede quindi la revisione dell'elaborato.

Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo

Art. 39 - Elenco degli interventi di cui alla conferenza di copianificazione

AT-R 3 loc. Donnini- S.P. 88 di Sant'Ellero (Vedi anche Osservazione al PS)

Coerentemente con quanto rilevato in merito alla variante al PS si osserva quanto segue.

La variante introduce la modifica relativa al bypass alla viabilità esistente SP88 di Sant'Ellero, che ha ricevuto il parere favorevole della conferenza di copianificazione del 13/11/2019. Con la variante inoltre si delimita una porzione di territorio rurale, ricompresa tra la stessa nuova viabilità ed il tessuto urbanizzato, destinandola a rigenerazione urbana mediante edilizia residenziale, quindi con l'annessione della stessa porzione di territorio rurale al TU.

Si fa presente che già in sede di Conferenza di Copianificazione questa possibilità era stata espressamente respinta, come riporta la nota istruttoria del verbale in data 13/11/2019 relativo alla medesima area:

Si ritiene perseguibile la strategia di individuare un tracciato che funga da bypass rispetto al centro abitato, oggetto di conferenza di copianificazione. Per quanto riguarda la strategia della variante di PS (non oggetto di conferenza), ovvero di associare alla nuova viabilità l'individuazione di aree di rigenerazione urbana nelle quali poter fare atterrare la volumetria a destinazione residenziale, si ritiene la stessa non conforme ai dettami della legge regionale.

La previsione di cui alla Scheda Norma AT-R 3 non risulta possedere i requisiti di legge per essere accolta.

Previsioni di ampliamento di attività esistenti, F8.1 - F8.2 - F8.3 - ID 7

Con riferimento alle previsioni di seguito indicate si chiede di verificare se le stesse debbano essere assoggettate al previo parere della conferenza di copianificazione, in quanto non direttamente ascrivibili alla fattispecie "attività produttive esistenti" di cui all'art. 25 della l.r. 65/2014. Rispetto al dettato normativo che all'art. 25 della LR 65/2014 al co.



2 specifica “Non sono soggette alla conferenza di cui al comma 1 le previsioni che comportano impegni di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato nei seguenti casi ...

c) *ampliamento delle strutture esistenti artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi, purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive ...*”, si richiama quanto previsto dall'art. 1 lettera i) del DPR 160/2010 che definisce come attività produttive “*le attività di produzione di beni e servizi, incluse le attività agricole, commerciali e artigianali, le attività turistiche e alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari e i servizi di telecomunicazioni (di cui alla lettera b), comma 3 dell'articolo 38 della medesima legge*”.

Art.38.3.1- Santa Maddalena Foundation – F8.1

Si prevede di ampliare la struttura esistente, dando “*la possibilità di realizzare una nuova struttura contenente le seguenti funzioni: alloggio del direttore e alloggio del custode; uffici; cucina e sala pranzo per gli ospiti, biblioteca, archivio e sala per incontri e riunioni*”, per un totale di nuovi 400 mq di SE, oltre il 30% di ampliamento dell'esistente.

Non è specificato a quale destinazione d'uso attualmente si debba riferire l'attività esistente, né tantomeno quella di previsione. L'area interessata è in territorio rurale, ricade parzialmente in zona boscata. Dalla lettura dei documenti adottati le attività previste risulterebbero ascrivibili alla destinazione d'uso direzionale e servizi; la previsione non risulta tra quelle che sono state oggetto di conferenza di copianificazione.

Si chiedono le opportune verifiche e necessari chiarimenti.

Art.38.3.2- Circolo A.N.S.P.I. - Cascina Vecchia – F8.2

Si prevede un ampliamento del 30% e la nuova dotazione di: “*strutture di accoglienza, sala ricreativa e culturale, servizi igienici e spogliatoi, nonché di tutte le strutture di adeguamento alle normative vigenti in materia igienico sanitaria e standards funzionali alle attività esistenti*”.

Anche in questo caso l'area interessata è in territorio rurale ed in zona boscata. Non risulta chiaro se si tratti di mero ampliamento o di interventi di nuova edificazione.

Si chiedono le opportune verifiche e necessari chiarimenti.

Art.38.3.3- Centro Don Bosco - Gra – F8.3

Si prevede un ampliamento del 30% e la nuova dotazione di: “*strutture di accoglienza, sala ricreativa e culturale, nonché di tutte le strutture di adeguamento alle normative vigenti in materia igienico sanitaria e standards funzionali alle attività esistenti*”. L'area interessata è in territorio rurale ed è circondata dalla zona boscata.

Anche in questo caso non risulta chiaro se si tratta di mero ampliamento o di interventi di nuova edificazione.

Si chiedono le opportune verifiche e necessari chiarimenti.

Scheda norma ID 7 Loc. S.Donato in Fronzano – Casa di riposo Villa Poggio Adorno

La casa di riposo risulta interna al ptu di PS, la previsione di ampliamento ricade esternamente al ptu.

La scheda ID specifica che “*L'intervento è finalizzato all'ampliamento dell'attrezzatura di interesse collettivo Casa di riposo – Villa Poggio Adorno, situata in San Donato in Fronzano*”. Dato che l'ampliamento previsto è relativo alla Casa di riposo, si fa presente che questa non rientra nella fattispecie individuata dall'art. 25 co, 2 lett c) che contempla l'ampliamento delle sole attività “*artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi*”.

Art.38.3.4- Area di insediamento Vallombrosa/Saltino – Il Vignale – F8.4

L'area interessata è in territorio rurale ed è circondata dalla zona boscata. Allo stato attuale l'area è occupata da alcune attrezzature sportive nonché da un punto ristoro e dall'ex Cascina. Si prevede la dotazione di “*ambulatori, fisioterapia e riabilitazione, servizi e soggiorni per la terza età, servizi e soggiorni per attività culturali, auditorium, palestra, piscina coperta e attività funzionali a quelle già dette*”.



Si rileva fin da ora che, vista la molteplicità e la complessità delle attività previste ed i relativi dimensionamenti, considerata inoltre la carenza dell'infrastruttura viaria, valutato il contesto paesaggistico ambientale di riferimento, la previsione presenta profili di criticità rispetto alla legge regionale ed alla disciplina del PIT.

Poiché la proposta prevede la realizzazione di una nuova struttura e quindi un intervento di nuova edificazione in territorio rurale, si ritiene che detta previsione e debba essere assoggettata al previo parere della conferenza.

AT 15 Loc. Reggello – Via Pietro Nenni

Previsione interna al ptu di PS per intervento finalizzato al potenziamento dell'attività commerciale nei pressi del capoluogo comunale.

Data la compresenza di una struttura di vendita che sembra analoga nell'area contigua a quella d'intervento, si chiede di verificare che questo non si configuri come aggregazione di medie strutture di vendita aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, come specificato dall'art. 26, co. 1 lett b) LR 65/2014.

Art. 38.2 - Attività turistiche in zona agricola -T

Circa le previsioni relative alle attività turistiche in zona agricola, da T1 a T12, si chiede di specificare in base a quali disposti normativi si consentano gli ampliamenti e di verificare se questi siano soggetti a conferenza di copianificazione.

Per quanto concerne la previsione del Castello di Sammezzano (art. 38.2.1) si chiedono chiarimenti relativi al piano unitario d'intervento del 2000 ed una maggiore definizione delle previsioni relative alla realizzazione di strutture sportive quali piscina, campi da tennis e campo da golf ed ampliamenti volumetrici.

Per tutte le previsioni si segnala l'opportunità di integrare il Piano Operativo delle relative schede norma.

Art. 29.2 - Piccoli impianti sportivi e opere pertinenziali ad uso privato

A) Piscine

Nel caso di complessi Turistico-Ricettivi si fa cenno alla possibilità di realizzare più di una piscina ad uso del complesso turistico, ma non si chiarisce quali siano le motivazioni utili all'ottenimento in deroga alla norma generale di una piscina per ogni esercizio. Si indica come superficie dello specchio d'acqua il limite di 180 mq.

Per ogni unità residenziale la norma prevede un massimo di superficie dello specchio d'acqua di 160 mq, anche in questo caso si rileva il dimensionamento superiore a quello di altre realtà territoriali.

Si ritiene che tali previsioni, anche in considerazione delle significative dimensioni ammesse, debbano essere oggetto di specifiche valutazioni al fine di garantire il corretto inserimento paesaggistico che tenga in debito conto delle diverse caratteristiche del territorio comunale.

Art. 30.1 Agriturismo e Agricampeggio

Per gli Agriturismo ed Agricampeggio si prevede di *“dotare gli edifici a ciò destinati di strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero, quali piscine, campi da tennis ecc., il tutto commisurato alle oggettive esigenze dell'azienda ed al numero dei posti letto assentito.”* Non vengono però qualificati e quantificati i criteri atti a stabilire le oggettive esigenze cui si fa riferimento.

Art. 33.1 Abitazioni rurali – NTA di PO

Il comma 2 dell'articolo riporta: *“La realizzazione delle nuove abitazioni rurali di cui ai commi precedenti è ammessa esclusivamente, per gli imprenditori agricoli professionali attraverso la presentazione di un Programma aziendale, (ed indipendentemente dalla loro superficie con P.A.P.M.A.A.).”* La formulazione della norma non appare chiara ed una sua interpretazione possibile potrebbe essere: *“La realizzazione delle nuove abitazioni rurali di cui ai commi precedenti è ammessa esclusivamente, per gli imprenditori agricoli professionali (ed indipendentemente dalla loro superficie), attraverso la presentazione di un P.A.P.M.A.A.”*



Sempre dal medesimo articolo non risulta inoltre chiara la disciplina di cui al comma 5, lett. e) dove si precisa che per ogni fabbricato deve essere prevista una superficie di pertinenza minima pari a 2.000 mq ed alla lettera f) che la superficie permeabile deve risultare al minimo del 25% della superficie di pertinenza. Dalla stessa sembra che si possa concedere la possibilità di impermeabilizzare i 3/4 della superficie di pertinenza. Si richiedono chiarimenti.

Art.35.3.1- Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso residenziale non agricola – NTA di PO

Il comma 10 recita: *“Per gli edifici esistenti già destinati a civile abitazione alla data di adozione del presente POC, è consentita “una tantum” la realizzazione di un manufatto ad uso garage con altezza massima di 2,4 ml. e una SE non superiore al 30% della superficie coperta dell’abitazione, per un massimo di 50 mq. Detto manufatto dovrà essere completamente interrato su tutti i lati, con la sola eccezione delle rampe di accesso e nel caso di garages realizzati entro terrapieni, terrazzamenti o saltini già esistenti, è ammesso un lato fuori terra corrispondente alla parete esterna del terrapieno.*

di non modificata destinazione d'uso di garage e di non alienare il manufatto separatamente all’abitazione. l’intervento è comunque subordinato all’eliminazione di eventuali baracche e box esistenti nell’area di pertinenza anche se condonati.”

La parte sottolineata risulta incompleta e non comprensibile ai fini della definizione della norma.

Art.42.2 - Interventi di rigenerazione urbana

Con riferimento alla rigenerazione urbana, si precisa fin d’ora che, come previsto dagli art. 125 e seguenti della LR 65/2014, le aree destinate all’atterraggio di volumetrie per la rigenerazione urbana sono possibili soltanto all’interno della compagine del territorio urbanizzato, come già si evince dal riferimento al tipo di variante richiamata al co. 2 dell’art. 125 *“I comuni, ancorché dotati solo di piano strutturale approvato, in coerenza con i suoi contenuti, possono provvedere all’individuazione delle aree e degli edifici di cui al comma 1, tramite una ricognizione da effettuare con apposito atto da approvarsi con il procedimento della variante semplificata al vigente strumento di pianificazione urbanistica cui all’articolo 32 e nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina urbanistica.”*

e come ulteriormente precisato all’art. 126 co. 6” *Gli interventi di rigenerazione urbana di cui al presente articolo non possono comportare la trasformazione del territorio rurale, comunque definito negli strumenti urbanistici comunali, in aree con caratteristiche di zonizzazione urbana, salvo quanto previsto all’articolo 4, comma 4.”* ovvero per il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.

Gli interventi, infine, sono principalmente promossi quali alternativa strategica al nuovo consumo di suolo e devono consistere in:

- a) riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente ;
- b) riqualificazione delle aree degradate ;
- c) riorganizzazione funzionale delle aree dismesse ;
- d) recupero e riqualificazione degli edifici di grandi dimensioni o complessi edilizi dismessi;
- e) riqualificazione delle connessioni con il contesto urbano.

Con riferimento ai trasferimenti di volumi ed alle relative aree di decollo e di atterraggio, si fa presente che in alcuni casi sono state individuate aree di atterraggio collegate alla rigenerazione urbana in contesti interni al ptu del PS, rispetto ai quali è necessario valutarne la coerenza con le specifiche disposizioni di Piano strutturale.

Da questo punto di vista, le nuove aree individuate come destinazione di volumetrie esistenti, quali ad esempio l’AT-R 3 in località Donnini, non possono costituire aree di atterraggio.

Art.42.2.1 – Trasferimenti di volumi. Aree di decollo e di atterraggio – NTA di PO

Il comma 8, al terzo alinea specifica: *“- volumi di edifici da delocalizzare da fasce di rispetto di corsi d’acqua pubblica e dai margini della viabilità pubblica : incremento 300%,”*

Si chiede se la percentuale indicata sia dovuta ad un refuso o corrisponda alla reale premialità riconosciuta in questo specifico caso.



Ampliamento di attività produttive esistenti

ID-16, ID-17 ed ID-30

Nelle Schede Norma relative agli interventi ID-16, ID-17 ed ID-30 si prevede “*nuova edificazione con funzione produttiva-artigianale, in ampliamento alle attività esistenti*”.

Trattandosi di interventi di ampliamento delle attività produttive esistenti in territorio rurale, le stesse per legge risultano escluse dalla conferenza di copianificazione; al riguardo si ritiene necessario precisare che il dispositivo di legge fa riferimento all'ampliamento della specifica attività presente nel comparto produttivo interessato, ovvero l'ampliamento non può genericamente essere riferito alla zona produttiva esistente.

Schede Norma (Allegato B)

Interventi di trasformazione all'interno del territorio urbanizzato a destinazione residenziale

Con riferimento al Piano strutturale vigente si ritiene necessario chiarire che lo stesso in sede di conformazione al PIT-PPR in adeguamento agli esiti della conferenza paesaggistica, contiene:

- 1) individuazione dei perimetri del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4;
- 2) individuazione dei morfotipi insediativi;
- 3) obiettivi specifici connessi ai morfotipi.

Tali contenuti di Piano strutturale sono prescrittivi per la redazione del Piano operativo.

Quanto sopra premesso si rileva che le previsioni di cui alle schede norma dell'allegato B del PO adottato non verificano la coerenza rispetto al PS, con particolare riferimento a morfotipi e specifici obiettivi agli stessi correlati.

E' pertanto necessario che ogni intervento di trasformazione contenuto nel PO verifichi in maniera puntuale ed esauritiva la coerenza interna tra PO e PS, procedendo ove necessario con modifiche alle previsioni stesse.

Per ogni intervento ID, PUC, AT ed RQ, si richiede di integrare la relativa scheda di intervento con un puntuale riferimento agli articoli del Piano Strutturale e dell'attestazione di coerenza col medesimo PS.

Fin da ora, nonostante le carenze evidenziate che non consentono una compiuta valutazione delle previsioni, si rilevano criticità relativamente agli interventi di cui alle schede norma di seguito indicate:

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.

Ad integrazione della presente osservazione si allegano i rilievi di cui all'elaborato “Rilievi sui contenuti dell'Allegato B – schede norma ID PUC AT RQ” che costituiscono un approfondimento istruttorio da ritenersi non esaustivo in considerazione delle carenze sopra evidenziate.

Crediti edilizi

Per quanto concerne le previsioni urbanistiche di PO, laddove risultino coerenti con i dispositivi di PS, che attivano le facoltà edificatorie di cui all'art. 101 della legge regionale 65/2014, si ricorda che le facoltà edificatorie, ivi compresi i crediti edilizi, attribuite per compensazione urbanistica sono esercitabili solo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e sono ricomprese nell'ambito degli interventi soggetti a PA e a PUC oppure dagli interventi di rigenerazione urbana. Tali facoltà edificatorie sono soggette alla decadenza quinquennale di cui all'art. 95, comma 9 della l.r. 65/2014.

Ulteriori contenuti del Piano Operativo

Si ricorda che ai sensi dell'art. 95 LR 65/2014 la previsioni del Piano Operativo sono supportate dal monitoraggio dei dati della domanda e dell'offerta dell'edilizia residenziale sociale e dall'individuazione delle azioni conseguenti.

A tale riguardo l'art. 79 delle NTA definisce le caratteristiche degli interventi di edilizia sociale ma in fase istruttoria non sono state riscontrate previsioni di interventi di edilizia residenziale sociale. Si chiede pertanto di evidenziare quali piani attuativi e/o PUC contemplino detta fattispecie. Anche l'elaborato relativo al dimensionamento ed alla verifica degli standard di PO non appare riportare i dati relativi al monitoraggio della domanda e dell'offerta di ERS e dell'individuazione delle azioni conseguenti, come previsto dall'art. 95, co. 5 lett d) della LR 65/2014.



Allo stesso modo non si vedono individuati i criteri di coordinamento tra le scelte localizzative e la programmazione dei servizi di trasporto collettivo e di connessione intermodale, così come prescritto dal medesimo art. 95, co. 5 lett e) della legge in parola.

Cartografia

Gli ambiti periurbani sono riportati in cartografia nelle tavole della Disciplina del territorio rurale *Tavola 1 Nord.pdf* e *Tavola 1 Sud.pdf* (scala 1:10.000) ma non in quelle relative al territorio urbano (scala 1:2.000). Si ritiene che per una maggiore leggibilità del territorio sia opportuno integrare la cartografia esistente, comprendendo gli ambiti periurbani anche nelle tavole a scala maggiore.

Il Funzionario referente per l'istruttoria
Architetto Giorgio Cappelli

La Responsabile di P.O. Toscana centro est
Architetto Lucia Meucci

*Il Dirigente del Settore
Pianificazione del Territorio
Architetto Marco Carletti*