

# **COMUNE DI CARMIGNANO**

REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO CON D.C.C. N. 47/2013

## **RELAZIONE ESPLICATIVA DELLE OSSERVAZIONI PRESENTATE**

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott. Ing. Leonardo Mastropieri

CONSULENTI

Dott. Arch. Bianca Ballestrero

Dott. Arch. Alessandro Bertini



## INDICE

1	- CONSIDERAZIONI GENERALI .....	1
2	- ARTICOLAZIONE DELLE OSSERVAZIONI.....	1
3	- ISTRUZIONE DELLE OSSERVAZIONI.....	4
4	- CRITERI DI VALUTAZIONE .....	4
5	- SINTESI RIEPILOGATIVA.....	6
6	- MODIFICHE AL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO .....	7
7	- DIMENSIONAMENTI .....	9
8	- MODIFICHE AL TESTO NORMATIVO.....	10

## **1 - CONSIDERAZIONI GENERALI**

A seguito della pubblicazione del Regolamento Urbanistico (16/10/2013) adottato con D.C.C. n. 47/2013, come previsto dalle norme vigenti si è aperta la fase di presentazione delle Osservazioni conclusa nel termine di 60 giorni (16/12/2013).

Le Osservazioni pervenute in data successiva sono state ritenute "non esaminabili" con l'eccezione di una integrazione ad Osservazione presentata entro i termini di scadenza, di una seconda alla quale, in considerazione di situazione di interesse generale che necessita una sollecita soluzione, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di dovere comunque dare risposta e di una Osservazione Generale" presentata dall'Ufficio Tecnico Comunale Settore 4 al fine di apportare correzioni, modifiche e/o integrazioni al testo normativo anche in relazione all'entrata in vigore di nuove norme a livello nazionale o regionale.

Con l'avviso di apertura delle Osservazioni l'A.C. ha dettato regole precise per la presentazione rendendo obbligatori i riferimenti alle documentazioni catastali e agli elaborati di Piano.

Nello stesso periodo, con l'obiettivo di fornire un aiuto ai tecnici e/o ai rappresentanti delle proprietà per la formulazione delle Osservazioni e per accelerarne l'iter di valutazione, l'Amministrazione Comunale ha promosso presso la sede comunale incontri a cadenza settimanale con i progettisti del Regolamento Urbanistico incaricati di redigere un parere tecnico sulle singole Osservazioni e i funzionari degli Uffici Tecnici. Sono stati effettuati n. 12 incontri dedicando ad ogni intervenuto un tempo prefissato per esporre le proprie istanze e/o ricevere chiarimenti in merito a eventuali dubbi o difficoltà interpretative del testo normativo anche in relazione al rapporto tra le disposizioni del Regolamento Urbanistico e il Piano Strutturale.

I principali problemi emersi da tali incontri riguardano:

- Territorio Aperto:
  - deruralizzazione di fabbricati non più utilizzati a fini agricoli;
  - nuova edificazione per abitazioni rurali;
  - annessi e manufatti precari per agricoltori amatoriali;
  - recupero di edifici diruti;
  - realizzazione di piscine per edifici a destinazione non agricola;
- Insediamenti:
  - recupero delle potenzialità edificatorie del P.d.F.;
  - interventi consentiti nei diversi tipi di ristrutturazione edilizia comprese le addizioni funzionali;
  - cambio di destinazione a residenza di rimesse o locali accessori;
  - modifiche alle disposizioni delle Schede Norma nelle aree di trasformazione.

## **2 - ARTICOLAZIONE DELLE OSSERVAZIONI**

Sono pervenute n. 266 Osservazioni (alle quali si aggiungono le Osservazioni pervenute oltre la scadenza dei termini e ritenute esaminabili) la quasi totalità delle quali da soggetti privati (persone fisiche o società) per lo più riferite a situazioni specifiche di singole aree.

N. 15 Osservazioni sono pervenute dai seguenti "soggetti istituzionali":

- Regione Toscana
- Provincia di Prato
- Pro Loco Carmignano
- Venerabile Fraternita di Misericordia di Carmignano
- Circolo Ricreativo A. Naldi - Poggio alla Malva
- Associazione Parco Museo Quinto Martini
- ENEL
- Ordine Dottori Agronomi e Dottori Forestali Prato
- Partito della Rifondazione Comunista - Circolo di Carmignano.

Si tratta per lo più di Osservazioni a carattere generale.

In particolare, per quanto riguarda le Osservazioni formulate dalla Regione Toscana e dalla Provincia di Prato si tratta di argomentazioni articolate che toccano alcuni aspetti significativi del Regolamento Urbanistico e per le quali si è reso di conseguenza necessario predisporre delle relazioni di controdeduzione anche sulla base di chiarimenti e confronti scaturiti da specifici incontri con i funzionari responsabili dei due Enti.

N. 8 Osservazioni sono pervenute dagli Uffici Tecnici Comunali (Settore IV° e V°) e dall'Assessorato dell'Ambiente. Da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale Settore 4 è stata inoltre presentata, con una osservazione a carattere generale, la richiesta di interventi sul testo normativo, attinenti a:

- correzione dei refusi e/o errori;
- integrazione di lacune o chiarimenti nel testo normativo;
- adeguamento a nuove normative;
- modifiche per:
  - adeguamento a pareri legali (richiesti dall'Amministrazione Comunale a chiarimento di alcuni articoli);
  - eliminazione di possibili ambiguità di interpretazione;
  - coerenza con le disposizioni del Piano Strutturale.

Per quanto riguarda l'entrata in vigore di nuove normative si ricorda in particolare la L. 98/2013 ("Decreto del fare") che interviene con interazioni e modifiche sul Testo Unico per l'Edilizia e l'integrazione del PIT Regionale relativamente alla formazione del "Parco Agricolo della Piana" (DCR 61/2014) all'interno del quale ricade parte del territorio del Comune di Carmignano.

La maggior parte delle Osservazioni (circa il 65%) si concentra nelle UTOE "urbane" di Seano (UTOE 1), Comeana (UTOE 2) e Carmignano (UTOE 5) con una netta prevalenza di richieste che interessano gli insediamenti rispetto al territorio aperto.

Un certo numero di Osservazioni riguarda richieste di modifiche o integrazioni del testo normativo a volte supportate da un'ottica generale di semplificazione o migliore comprensione di un singolo articolo, a volte mirate a dare soluzione a problemi specifici.

Un numero esiguo di Osservazioni, infine, si concentra sulle problematiche della viabilità ed in particolare sulle strade che attraversano il territorio aperto richiedendo norme specifiche integrative nell'ottica della salvaguardia degli aspetti paesistici, ambientali e culturali del territorio, della fruibilità dei percorsi, della disincantazione del traffico meccanizzato a favore di una mobilità alternativa.

## **Insedimenti**

### **- Insediamenti esistenti**

- la quasi totalità delle Osservazioni riguarda la richiesta di capacità edificatoria residenziale come incremento di quella assegnata dal Regolamento Urbanistico o come previsione di nuovi lotti di completamento. Alcune invocano la conferma delle fabbricabilità attribuite dal P.d.F. o richiamano Pratiche Edilizie (annose) attualmente sospese;
- vengono richieste modifiche o integrazioni delle N.T.A. relative alle categorie di intervento, prevalentemente finalizzate a consentire ampliamenti e/o frazionamenti degli edifici in tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- viene richiesto cambio di destinazione d'uso a residenza negli interventi di ristrutturazione che interessano fabbricati impropri presenti all'interno di lotti residenziali;

### **- Aree di trasformazione**

#### **- interventi disciplinati da Scheda Norma:**

Vengono prevalentemente richieste:

- modifiche dei mix funzionali (introduzione di residenza; variazioni delle quantità di ricettività e/o attrezzature commerciali);
- suddivisione del Piano Attuativo in più interventi indipendenti.

Comportano Variante al Piano Strutturale ove incidano sui dimensionamenti (residenza - ricettività) e sugli elementi dichiarati Invarianti dall'Art. 8.1 delle N.T.A.;

#### **- Parco Museo Quinto Martini**

Viene richiesto (Assessore Ambiente - Associazione Parco Museo) di riportare l'area del Parco alla previsione del Piano Strutturale. Si sottolinea che la riduzione dell'area è stata effettuata in sede di Regolamento Urbanistico su indicazione dell'Amministrazione Comunale per contenere le aree di verde pubblico nell'UTOE. Onde conservare l'integrità paesaggistica dell'area viene inoltre richiesto il divieto di realizzazione le nuove attrezzature a supporto dell'attività del Parco previste dal Regolamento Urbanistico per agevolare la realizzazione e la gestione.

#### **- Polo scolastico Comeana**

Viene richiesta una sensibile riduzione dell'area. La richiesta comporta una Variante al Piano Strutturale;

#### **- Polo universitario-culturale Via Pistoiese (Assessore Ambiente)**

Si richiede il ripristino della previsione del Piano Strutturale in parte modificata dal Regolamento Urbanistico, tenendo conto che la classificazione PI4 (Rischio idraulico molto elevato) delle aree comporta forti limitazioni agli interventi necessari per realizzare le previsioni del Piano Strutturale. Si sottolinea che la questione trascende le competenze comunali investendo altri Enti (Autorità di Bacino dell'Arno, Genio Civile).

- Aree classificate ad alto rischio idraulico (PI4) escluse dalla pianificazione del 1° Regolamento Urbanistico.

Le Osservazioni (Fattoria di Capezzana proprietaria della quasi totalità di tali aree) richiedono all'Amministrazione Comunale interventi di mitigazione del rischio idraulico che comportino una diversa classificazione delle aree e la conseguente possibilità di realizzare le previsioni del Piano Strutturale.

Anche in questo caso la questione investe competenze di altri Enti.

### **Territorio aperto**

#### **- aree agricole**

Le problematiche generali prevalentemente emergenti riguardano:

- deruralizzazioni di edifici che, censiti come rurali, sono a tutti gli effetti civili abitazioni senza alcuna attinenza alla attività dell'azienda agricola;

- cambio di destinazione a residenza di annessi non più necessari all'attività agricola.

Tali richieste, incidendo sul dimensionamento residenziale dell'UTOE (L.R. 1/2005 Art. 45) comportano una Variante al Piano Strutturale.

- realizzazione di nuove abitazioni rurali previa formazione di PMAA;

- realizzazione di piscine per edifici di civile abitazione nel territorio aperto e comunque non solo a servizio delle attrezzature di ospitalità;

#### **- aree soggette a disciplina particolare (Aree Attrezzate; Capisaldi Turistici; Ricettività extraurbana; Parchi)**

Vengono richieste modifiche alle norme che consentano l'effettiva realizzabilità degli interventi previsti tenendo conto delle situazioni catastali o di attività presenti e consolidate.

Viene richiesto, con Osservazione d'Ufficio, l'inserimento nel Regolamento Urbanistico dei "Parchi Tematici" come individuati nel progetto "Le Vie dell'Acqua" promosso dall'Amministrazione Comunale in una ottica prevalente di salvaguardia ambientale e valorizzazione culturale del territorio.

### **A - RIEPILOGO OSSERVAZIONI PERVENUTE**

(comprese n. 2 Osservazioni presentata oltre la scadenza dei termini ma ritenute esaminabili e l'Osservazione generale dell'Ufficio tecnico Comunale)

	<b>ISTITUZIONI</b>	<b>PRIVATI</b>	<b>UFFICIO</b>	<b>TOTALI</b>
UTOE 1	1	73	3	<b>77</b>
UTOE 2	1	35	0	<b>36</b>
UTOE 3	1	6	0	<b>7</b>
UTOE 4	2	26	0	<b>28</b>
UTOE 5	1	60	0	<b>61</b>
UTOE 6	0	10	0	<b>10</b>
GENERALI	7	0	1	<b>8</b>
N.T.A.	0	30	2	<b>32</b>
MOBILITA'	2	7	2	<b>11</b>
<b>TOTALE</b>	<b>15</b>	<b>247</b>	<b>8</b>	<b>270</b>

TOTALE RICHIESTE N. 267

Per ragioni di semplificazione nella formulazione del parere e della conseguente valutazione, alcune Osservazioni sono state suddivise in due diverse richieste.

OSSERVAZIONE **35A – 35B** - UTOE 5 - TERRITORIO APERTO

OSSERVAZIONE **95A - 95B** - UTOE 2

OSSERVAZIONE **128A MOBILITA' - 128B** UTOE 5 - TERRITORIO APERTO

### **B- ARTICOLAZIONE OSSERVAZIONI PERVENUTE DA PRIVATI**

	<b>INSEDIAMENTI</b>	<b>TERRITORIO APERTO</b>	<b>TOTALE</b>
UTOE 1	70	3	<b>73</b>
UTOE 2	28	7	<b>35</b>
UTOE 3	2	4	<b>6</b>
UTOE 4	22	4	<b>26</b>
UTOE 5	38	22	<b>60</b>
UTOE 6	1	9	<b>10</b>
<b>TOTALE</b>	<b>161</b>	<b>49</b>	<b>210</b>

### 3 - ISTRUZIONE DELLE OSSERVAZIONI

L'istruzione tecnica delle Osservazioni ha seguito il seguente iter:

#### a) - **evidenziazione cartografica**

Tutte le aree oggetto delle Osservazioni sono state evidenziate su riduzioni degli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico con l'attribuzione a ciascuna di esse del numero corrispondente all'ordine di presentazione al Comune. Per la loro esatta localizzazione è stata utilizzata la documentazione fornita dall'Osservante come richiesto dall'Amministrazione Comunale. Ciò, oltre a fornire una immediata percezione della dislocazione delle Osservazioni sul territorio comunale ed evidenziarne le zone di maggiore concentrazione, ha permesso una valutazione comparata delle richieste;

#### b) - **analisi sintetica della richiesta:**

- **insediamenti esistenti:** sono state evidenziate le richieste di nuova fabbricabilità di completamento o di integrazione della fabbricabilità assegnata dal Regolamento Urbanistico;
- **aree di trasformazione:** sono state in particolare evidenziate le richieste di modifica delle disposizioni contenute nelle Schede Norma;
- **aree sospese dalla pianificazione del presente Regolamento Urbanistico:** sono state evidenziate le Osservazioni riguardanti le aree classificate "a molto elevato rischio idraulico" (P14) dall'Autorità di Bacino e come tali soggette alla disciplina della L.R. 21/2012;
- **territorio aperto:** le Osservazioni sono state suddivise nei seguenti ambiti:
  - **territorio rurale:** richieste riguardanti modifiche alle disposizioni delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico per le aree soggette alla disciplina del Titolo IV Capo III della L.R. 21/2005;
  - **Aree soggette a disciplina particolare:** Osservazioni riguardanti in particolare le Aree Attrezzate e i Capisaldi del Turismo;

#### c) - **formazione del data base**

Per ciascuna Osservazione sono stati immessi in un data base (elaborato con programma File Maker) i seguenti dati:

- numero di protocollo e numero corrispondente all'ordine di presentazione al Comune;
- nominativo del richiedente con sottoarticolazione in "privati", "istituzioni", "Uffici Comunali";
- riferimento al Regolamento Urbanistico con articolazione delle richieste afferenti alle singole UTOE, alle N.T.A., a tematiche generali, alla mobilità;
- sintesi della richiesta;
- parere tecnico motivato;
- valutazione sintetica espressa nelle categorie: accoglibile - parzialmente accoglibile - non accoglibile;
- eventuale modifica degli elaborati grafici e/o delle N.T.A. nel caso di accoglimento totale o parziale della Osservazione.

La valutazione di "parzialmente accoglibile" è stata espressa nel caso di osservazioni con più richieste delle quali non tutte sono accoglibili; ovvero di richieste Accoglibili solo per una parte dell'area oggetto d'osservazione; ovvero di richieste di modifiche al testo normativo solo in parte ritenute accoglibili.

La struttura del data-base ha consentito l'immediata riorganizzazione delle osservazioni secondo le necessità di lettura e valutazione comparativa.

### 4 - CRITERI DI VALUTAZIONE

Premesso che sono state ovviamente accolte (come del resto richiesto dall'Osservazione Generale dell'Ufficio Tecnico):

- le richieste di correzione di errori di trascrizione cartografica nelle Tavole del Regolamento Urbanistico di errori o refusi nel testo normativo;
  - le richieste di adeguamento del Regolamento Urbanistico a situazioni derivanti da titoli abilitativi già concessi;
  - le richieste di adeguamento della disciplina all'entrata in vigore di nuove normative;
- per la valutazione delle Osservazioni sono stati seguiti i seguenti criteri:

a) **Criteri generali**

I criteri generali adottati fanno riferimento all'obiettivo primario della coerenza con le linee-guida del P.S. ed in particolare

- **territorio aperto**: tutela dell'ambiente, del paesaggio, degli aspetti storico-culturali anche in funzione di una valorizzazione turistica e dello sviluppo di una agricoltura di qualità;
- **insediamenti**: recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio, disincentivazione di nuove proliferazioni insediative;

b) **Criteri specifici**

- **Territorio aperto**

- per le osservazioni riguardanti aree ricadenti nel "Sistema Funzionale dei Luoghi del Turismo" previsto dal P.S. la valutazione tiene conto della ricaduta dell'eventuale accoglimento della richiesta sull'intero Sistema che viene confermato negli obiettivi e negli indirizzi come elemento qualificante del Piano;
- per quanto riguarda le osservazioni incentrate sulle problematiche del "Turismo" nelle sue diverse declinazioni (Capisaldi del turismo; Aree della ricettività; Aree attrezzate), è stata decisa una valutazione positiva delle richieste mirate ad agevolare la fattibilità degli interventi previsti tuttavia nell'ottica dell'obiettivo primario di salvaguardia ambientale e paesistica del territorio;
- per le osservazioni riguardanti il territorio rurale la valutazione, pur nell'ottica di sostenere l'attività agricola in una fase di importanti mutamenti negli assetti aziendali e di consentire la permanenza nel territorio delle produzioni di eccellenza, tiene conto delle disposizioni del Piano Strutturale che il presente Regolamento Urbanistico non può che confermare. In particolare il divieto di edificazione di nuove residenze rurali potrà trovare soluzione in una prossima Variante al Piano Strutturale.  
Per quanto riguarda la deruralizzazione di fabbricati non più necessari all'attività agricola e l'attribuzione di destinazione a civile abitazione, i dimensionamenti definiti dal Piano Strutturale per ciascuna UTOE non consentono l'accoglimento di richieste in tal senso;
- per quanto riguarda le osservazioni relative alla mobilità sono state ritenute accoglibili le richieste relative alla definizione degli interventi ammessi sulle "strade bianche" e alla fruibilità dei "percorsi di fruizione";

- **Insedimenti**

Poiché la maggior parte delle Osservazioni riguarda la richiesta di nuova fabbricabilità residenziale all'interno delle aree urbane consolidate, il criterio di valutazione tiene conto delle singole situazioni di contesto (attentamente verificate attraverso sopralluoghi diretti e documentazione fotografica aggiornata) nonché del dimensionamento che il Regolamento Urbanistico attribuisce a ciascuna UTOE secondo le disposizioni inderogabili del Piano Strutturale.

Si sottolinea a questo proposito che nel periodo intercorso tra l'approvazione del Piano Strutturale (luglio 2010) e l'adozione del Regolamento Urbanistico (settembre 2013) sono stati assentiti e/o realizzati numerosi interventi diretti consentiti dalle norme di salvaguardia del Piano Strutturale.

In insediamenti già notevolmente saturi risulta quindi assai ridotto il numero di aree ancora suscettibili di nuova edificazione di completamento e contemporaneamente esigua la fabbricabilità disponibile per ogni singola UTOE.

Per quanto riguarda gli interventi di trasformazione di iniziativa privata disciplinati da Schede Norma le modifiche richieste risultano palesemente in conflitto con specifiche disposizioni del Piano Strutturale e pertanto sono state ritenute non accoglibili;

- **Norme Tecniche di Attuazione**

Per quanto riguarda integrazioni o modifiche al testo normativo sono state ritenute accoglibili le richieste finalizzate ad una semplificazione e/o ad una più chiara interpretazione della norma, all'adeguamento a nuove normative o a colmare alcune lacune del testo. Altre modifiche sono derivate dall'accoglimento delle osservazioni della Regione Toscana e della Provincia di Prato circa la necessità di maggiore chiarezza nella definizione delle aree marginali o di frangia dei centri abitati come appartenenti al territorio agricolo e come tali costituenti "Invarianti strutturali" ai sensi del PIT Regionale. Ciò comporta la modifica degli elaborati grafici con l'inserimento delle aree suddette nel territorio aperto quali ambiti particolari delle aree agricole (aree agricole periurbane). Sono state inoltre inserite nel testo normativo le integrazioni relative a nuovi lotti di completamento derivanti dall'accoglimento di specifiche osservazioni;

**b) Osservazioni non accolte**

Sono state ritenute non accoglibile le richieste che palesemente confliggono con le disposizioni del Piano Strutturale che il presente Regolamento Urbanistico conferma o con la classificazione di pericolosità idraulica molto elevata attribuita dall'Autorità di Bacino a compimento degli studi di dettaglio.

**5 - SINTESI RIEPILOGATIVA**

<b>UTOE 1 - Seano</b>		Totale osservazioni	n°	77
accolte	n°	18		
parzialmente accolte	n°	24		
non accolte	n°	35		
<b>UTOE 2 - Comeana</b>		Totale osservazioni	n°	36
accolte	n°	11		
parzialmente accolte	n°	11		
non accolte	n°	12		
non valutabili (fuori tempo)	n°	2		
<b>UTOE 3 - Artimino</b>		Totale osservazioni	n°	7
accolte	n°	2		
parzialmente accolte	n°	2		
non accolte	n°	3		
<b>UTOE 4 - Bacchereto</b>		Totale osservazioni	n°	28
accolte	n°	8		
parzialmente accolte	n°	6		
non accolte	n°	14		
<b>UTOE 5 - Carmignano</b>		Totale osservazioni	n°	61
accolte	n°	14		
parzialmente accolte	n°	20		
non accolte	n°	26		
non valutabili (fuori tempo)	n°	1		
<b>UTOE 6 - Montalbano</b>		Totale osservazioni	n°	10
accolte	n°	4		
parzialmente accolte	n°	4		
non accolte	n°	2		
<b>Osservazioni Generali</b>		Totale osservazioni	n°	8
accolte	n°	1		
parzialmente accolte	n°	2		
non accolte	n°	5		
<b>Mobilità</b>		Totale osservazioni	n°	11
accolte	n°	3		
parzialmente accolte	n°	4		
non accolte	n°	4		
<b>N.T.A.</b>		Totale osservazioni	n°	32
accolte	n°	14		
parzialmente accolte	n°	5		
non accolte	n°	13		
<b>RIEPILOGO GENERALE</b>				
accolte	n°	75		
parzialmente accolte	n°	78		

non accolte	n°	114
non valutabili (fuori tempo)	n°	3
Totale osservazioni	n°	270

## 6 - MODIFICHE AL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO

L'accoglimento totale o parziale di Osservazioni ha determinato qualche modifica nell'assetto del territorio prefigurato dal Regolamento Urbanistico adottato.

Si tratta comunque di modifiche non sostanziali e prive di effetti significativi sul quadro generale degli indirizzi del Piano come si evince da quanto segue:

### UTOE 1 - Seano

Ambito territoriale quasi totalmente urbano nel quale la prevalenza delle osservazioni risulta mirata alla conservazione delle potenzialità edificatorie concesse dal P.d.F., alla possibilità di ottenere nuova edificazione o aumentare la fabbricabilità assegnata dal Regolamento Urbanistico adottato.

L'accoglimento totale o parziale che riguarda circa il 30% di tali richieste, si concretizza nella previsione di alcuni possibili completamenti a saturazione di lotti ancora liberi ricomponendo così il continuum edilizio.

Si tratta di interventi di modesta entità che generalmente consentono la realizzazione di singoli edifici mono-bifamiliari coerenti con il contesto circostante e scarsamente incidenti sul carico urbanistico e sul sistema infrastrutturale del centro urbano.

In quanto oggetto di progetto finanziato è stata accolta l'istanza dell'Ufficio Lavori Pubblici del Comune di ripermetrazione della Cassa di Espansione lungo il Fosso Collecchio non è stata viceversa ritenuta accoglibile l'Osservazione dell'Ufficio Tecnico Comunale relativa alla ripermetrazione della Cassa di Espansione prevista nell'area in parte destinata alla realizzazione di struttura socio-sanitaria in quanto tale ripermetrazione sarà oggetto di futura revisione da parte dell'Autorità di Bacino.

Nel frattempo, tuttavia, la deroga concessa dalla stessa Autorità di Bacino (23/02/2006 - Prot. n° 921) al vincolo di inedificabilità rende possibile la realizzazione della sola struttura socio-sanitaria con le quantità indicate all'Art. 30.6 comma 2 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

### UTOE 2 - Comeana

Comprende il centro urbano di Comeana con le appendici residenziali di Cerviata e Loretino ed una vasta estensione di territorio aperto nell'ambito del quale si situano alcune aree destinate ad attrezzature inserite dal P.S. nel "Sistema Funzionale dei Luoghi del Turismo".

Per quanto riguarda il centro abitato le osservazioni accoglibili attengono generalmente ad aspetti specifici e sostanzialmente marginali comunque di nessuna incidenza sul contesto insediativo. Trattandosi di un tessuto urbani ormai saturo risultano inoltre quasi del tutti assenti richieste di nuova fabbricabilità di completamento.

Per adeguamento alle disposizioni integrative del PIT Regionale per la formazione del "Parco Agricolo della Piana" (DCR 61/2014) e in accordo con la Regione Toscana è stata modificata la Scheda Norma n. 6 eliminando dal perimetro della Porta Turistica l'area posta alla sua estremità Ovest (Intervento n. 3) per la quale si conferma la situazione attuale (oliveto) con la classificazione V3.

Sono state ritenute accoglibili le richieste di limitati ampliamenti nell'area produttiva La Lombarda nell'ottica di agevolare la permanenza e lo sviluppo di attività manifatturiere storicamente presenti nell'area.

Nel territorio aperto l'accoglimento delle Osservazioni che riguardano l'Area Attrezzata AT.1 "Centro ippico podere dell'orto" e il Caposaldo CT.2 "Villa il Granduca" nell'ottica di incentivare lo sviluppo turistico agevolando la fattibilità degli interventi, non produce effetti significativi sul contesto territoriale trattandosi di modifiche dell'articolazione interna dell'area AT.1 e di incremento della fabbricabilità concessa al Caposaldo CT.2 per consentire la realizzazione dei posti letto attribuiti dal Piano Strutturale e delle necessarie attrezzature accessorie.

### UTOE 3 - Artimino - Poggio alla Malva

Si tratta di un ambito quasi totalmente rurale di notevole valenza paesaggistica e culturale caratterizzato dalla presenza dei Boschi del Barco Mediceo, degli estesi vigneti della fattoria di Artimino, dalla Villa Medicea di recente inclusa nell'elenco dei patrimoni UNESCO nell'ambito della tematica delle Ville Medicee e dall'antico borgo di Artimino, dal sito archeologico di Prato Rosello (ancora oggetto di approfondimento conoscitivo) importante testimonianza della presenza etrusca nel territorio.

L'unico centro urbano è rappresentato dal piccolo nucleo di Poggio alla Malva.

L'esiguo numero di Osservazioni pervenute e la tipologia delle richieste ritenute accoglibili non produce alcun effetto significativo sulle previsioni del Regolamento Urbanistico.

#### **UTOE 4 - Bacchereto - Capezzana - Vannucci - Colle**

L'UTOE si estende in ambito territoriale prevalentemente rurale dominato dalla presenza della Fattoria di Capezzana e, in misura minore, dalla Fattoria di Bacchereto.

Oltre all'abitato urbano di Bacchereto sono presenti i nuclei di Vannucci e Colle e i modesti insediamenti di Le Barche e Spazzavento.

Per quanto riguarda gli insediamenti l'accoglimento delle osservazioni riguarda un numero esiguo di interventi di completamento del tessuto insediativo nell'abitato di Bacchereto e nei nuclei di Vannucci e Colle. Anche in ragione della modesta fabbricabilità assegnata, tali interventi non comportano alcuna significativa modifica dell'assetto urbanistico degli abitati.

Per quanto riguarda il territorio aperto, poiché per motivi di evidente conflitto con le indicazioni del Piano Strutturale nessuna osservazione è stata ritenuta accoglibile, non si segnala alcuna modifica al Regolamento Urbanistico adottato.

#### **UTOE 5 - Carmignano - S. Cristina - La Serra**

L'UTOE comprende una vasta estensione di territorio tra i torrenti Furba ed Elzana caratterizzata dal continuum edilizio di crinale costituito dai centri urbani di Carmignano e S. Cristina con le appendici residenziali di Il Bagno, Montalbiolo e Poggio dei Colli e il nucleo di La Serra.

Per quanto riguarda i centri abitati, gli interventi maggiormente significativi derivano dall'accoglimento di richieste di nuova fabbricabilità di completamento nell'area urbana di Santa Cristina dove il contesto edilizio e infrastrutturale è stato ritenuto idoneo a consentire gli interventi richiesti del resto generalmente di modesta entità.

Nel territorio aperto le Osservazioni ritenute accoglibili si concentrano prevalentemente sulla riorganizzazione interna di alcune aree attrezzate con la conferma di destinazioni d'uso già in essere e/o la modifica delle modalità attuative nell'ottica di consentire la effettiva fattibilità degli interventi e accelerarne la realizzazione.

L'accoglimento dell'Osservazione relativa al Caposaldo Turistico Il Casino-La Borriana (CT.13), attraverso il rafforzamento e la diversificazione delle attrezzature previste rende possibile la formazione di un sistema integrato di offerta turistica con l'area ricreativa-culturale Canaiola (AT.14) e con l'area sportiva-ricreativa Centro Ippico di Montalgeto (AT.15), con la formazione della nuova area attrezzata "Lago Lillo" (AT.19) destinata alla pesca sportiva.

#### **UTOE 6 - Montalbano**

Si tratta di un ambito esclusivamente appartenente al territorio aperto, caratterizzato dalle pendici boscate del Montalbano, dai boschi del Barco e dalla presenza di piccole isole agricole.

Al confine Sud-Ovest del territorio comunale è presente una attrezzatura ricettiva (Albergo Montalbano) attualmente non in funzione per la quale il Regolamento Urbanistico ha previsto la destinazione a RSA, opzione consentita dal Piano Strutturale e per la quale non è stata ritenuta accoglibile la richiesta di aumento della fabbricabilità assegnata che risulta adeguata alla capienza massima di 70 posti letto previsti dal Piano Strutturale.

Nell'ambito delle poche Osservazioni pervenute sono state ritenute accoglibili in particolare le richieste riguardanti la riarticolazione interna dell'Area Attrezzata AT.15 (Centro Ippico Montalgeto) per la quale si ribadiscono le considerazioni precedentemente espresse (UTOE 5) relative alla realizzazione di un sistema integrato di offerta turistica concretizzato nella sinergia con l'area ricreativa-culturale di Canaiola (AT.14) e il Caposaldo Turistico Il Casino La Borriana (CT.13).

E' stato inoltre ritenuta accoglibile la realizzazione in località le Case di una struttura di ospitalità per i gatti e ricovero randagi.

Il Quadro Sintetico Riepilogativo in appendice alla presente relazione dà conto delle modifiche agli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico adottato derivanti dall'accoglimento delle Osservazioni.

#### **Testo normativo**

L'accoglimento di Osservazioni incentrate su specifiche disposizioni ha comportato integrazioni e/o modifiche di alcuni articoli delle N.T.A. il cui elenco dettagliato è contenuto nel Quadro Sintetico Riepilogativo in appendice alla presente relazione al quale si rimanda.

Si sintetizzano di seguito gli interventi maggiormente significativi:

- sostituzione del "Progetto Unitario di Recupero" (PUR) con "Progetto Unitario Convenzionato" (PUC) relativa definizione;

- adeguamento della disciplina degli interventi di ristrutturazione edilizia alla L. 98/2013 (Decreto del Fare);
- integrazione delle norme per la ricostruzione degli edifici diruti con eliminazione dell'obbligatorietà del Piano di Recupero;
- realizzazione degli interventi diretti assentiti con titolo abilitativo valido con le disposizioni contenute nel titolo abilitativo stesso;
- modifica della definizione del parametro "volume";
- integrazione delle disposizioni relative alla mobilità ed in particolare:
  - uso pubblico dei percorsi di fruizione;
  - conferma dei tracciati indicati dal Piano Strutturale;
  - disciplina per le strade bianche;
  - definizione delle aree verdi di corredo stradale;
- inserimento nelle singole articolazioni delle aree agricole di ambiti riferiti ad aree interstiziali o di raccordo tra gli insediamenti e il territorio aperto (aree periurbane);
- inserimento nelle aree del territorio aperto soggette a disciplina particolare dei "Parchi Tematici - Le vie dell'Acqua";
- integrazione e/o modifica degli articoli relativi alla disciplina nelle singole UTOE (insediamenti e territorio aperto) con l'inserimento degli interventi derivanti dalle osservazioni ritenute accoglibili..

## 7 - DIMENSIONAMENTI

### a) - *Interventi di completamento*

Viene di seguito riportata una sintesi riepilogativa delle previsioni di fabbricabilità nelle diverse UTOE derivanti dagli interventi di completamento all'interno degli ambiti urbani previsti dal Regolamento Urbanistico adottato e dalle modifiche e/o integrazioni apportate con l'accoglimento, totale o parziale, di singole Osservazioni.

Si sottolinea che l'entità di tali integrazioni, comportando modesti incrementi demografici, come evidenziato dalla successiva tabella, incide solo in misura trascurabile sugli standards urbanistici che si mantengono comunque superiori a quelli di legge (D.M. 1444/68):

#### INTEGRAZIONE DI FABBRICABILITA' DI COMPLETAMENTO (SUL)

UTOE	SUL assegnata dal R.U. mq.	SUL assegnata da Osservazioni accolte mq.	Incremento demografico (n° abitanti)
UTOE 1 - Seano	1.300	2.170	65
UTOE 2 - Comeana	1.300	400	12
UTOE 3 - Artimino - Poggio alla Malva	700	50	3
UTOE 4 - Bacchereto - Capezzana - Vannucci - Colle	1.150	850	26
UTOE 5 - Carmignano - S. Cristina - La Serra	1.700	511	15
UTOE 6 - Montalbano	450	---	----
<b>TOTALE</b>	<b>6.600</b>	<b>3.981</b>	<b>121</b>

Emerge dai dati la modesta entità delle integrazioni sia in termini di fabbricabilità di completamento che di incremento demografico derivanti dall'accoglimento delle osservazioni;

### b) - *Interventi nelle aree di trasformazione*

Non essendo stata ritenuta accoglibile nessuna delle Osservazioni relative a tali interventi i dati dimensionali restano immutati rispetto a quanto previsto dal Regolamento Urbanistico;

### c) - *Standards urbani*

L'accoglimento di Osservazioni specifiche in relazione a verifiche e valutazioni dell'effettivo stato dei luoghi e/o delle condizioni di fattibilità tecnica ed economica, ha comportato unicamente il reinserimento di poche modeste aree di verde pubblico nei resedi privati degli edifici e l'eliminazione di alcuni parcheggi. Situazioni comunque irrilevanti nell'assetto urbano.

Non sono state viceversa ritenute accoglibili:

- le richieste di riduzione delle aree per l'istruzione di base (il relativo parametro per l'intero territorio comunale è di poco superiore allo standard di legge);

- le richieste di eliminazione dagli standards urbani di aree pubbliche inserite dal Piano Strutturale nel "Sistema Funzionale delle attrezzature e dei servizi" in accoglimento di specifiche richieste degli Uffici Tecnici Comunali;

d) - *Attrezzature ricettive*

L'accoglimento di Osservazioni riguardanti i Casisaldi turistici non modifica la quantità dei posti letto assegnati dal Piano Strutturale a ciascuna attrezzatura e confermati dal Regolamento Urbanistico.

Sono state ritenute accoglibili alcune richieste finalizzate al miglioramento delle attrezzature di ospitalità concedendo in qualche caso (e comunque dopo attenta valutazione a livello paesaggistico e ambientale dello stato dei luoghi) un incremento della fabbricabilità assegnata dal Regolamento Urbanistico per le dotazioni accessorie o per il raggiungimento dei posti letto previsti.

## **8 - MODIFICHE AL TESTO NORMATIVO**

Dall'accoglimento di Osservazioni derivano modifiche e/o integrazioni al testo normativo adottato che vengono evidenziate nell'elaborato "Norme Tecniche di Attuazione - Modifiche e/o integrazione" mediante barratura delle parti eliminate e coloritura in rosso delle parti aggiunte, onde consentire una immediata comparazione dei testi.