

Comune di Bucine

Revisione puntuale del Piano Strutturale  
e nuovo Piano Operativo

Proposta di controdeduzione alle osservazioni

dicembre 2017

Il sindaco: Pietro Tanzini

**Assessore all'urbanistica: Stefania Valentini**

Assessore ai Lavori Pubblici: Nicola Benini

Progettisti:

Meri Nocentini (responsabile Ufficio Urbanistica)

Stefania Rizzotti (Idp studio) • studio delle aree di trasformazione, revisione degli edifici specialistici, delle **ville e dell'edilizia rurale di pregio e Valutazione ambientale strategica**

Ufficio Urbanistica: Manuela Casarano

Ufficio Lavori Pubblici: Luca Niccolai

Consulenti:

**Loriano Maccari** • **revisione normativa** PO e coordinamento del gruppo di lavoro

**ProGeo Associati** • **indagini geologiche di supporto**

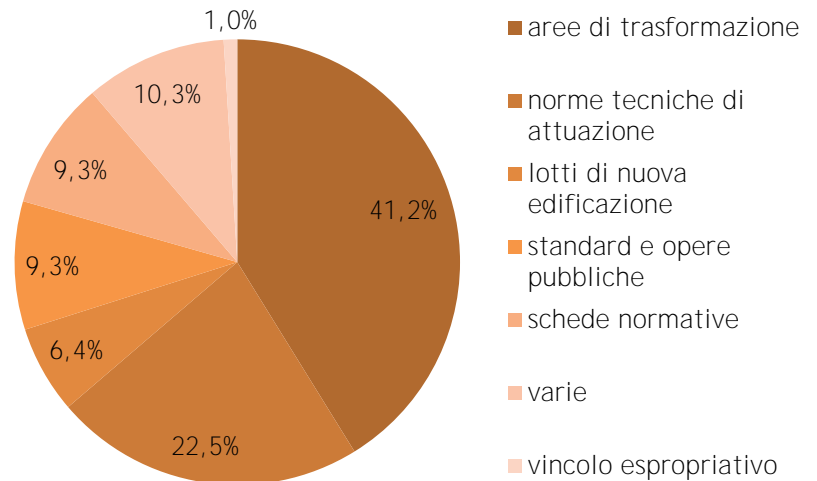
Ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014, nel termine di sessanta giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso di adozione della revisione puntuale del PS e del nuovo Piano Operativo, sono pervenute n. 116 osservazioni; oltre i termini di legge sono pervenute n. 21 osservazioni, che **l'Amministrazione ha ritenuto comunque di esaminare e di controdedurre**. Le osservazioni sono complessivamente 137, oltre quella del Settore IV - Pianificazione e Sviluppo del Territorio. Tenendo conto che alcune di esse avanzano più richieste, le istanze complessivamente da esaminare sono 204.

A queste si aggiungono i contributi degli Enti ed i contributi specifici alla Valutazione Ambientale Strategica.

La maggior parte delle osservazioni sono state presentate da soggetti privati (184 istanze), in minima parte da enti e da associazioni (20 istanze).

Dall'analisi delle osservazioni presentate è stato possibile **strutturare l'esame delle istanze raggruppandole in temi**, in modo da garantire omogenei criteri di valutazione:

TEMA	N°	%
aree di trasformazione	84	41,2%
norme tecniche di attuazione	46	22,5%
lotti di nuova edificazione	13	6,4%
standard e opere pubbliche	19	9,3%
schede normative	19	9,3%
varie	21	10,3%
vincolo espropriativo	2	1,0%
TOTALE	204	100,0%



Il tema maggiormente richiamato è quello delle aree di trasformazione (41,2%); la maggior parte delle istanze richiede **l'esclusione del terreno di proprietà da tali aree**, altre chiedono modifiche dei parametri e delle condizioni previste per la realizzazione degli interventi.

Una consistente quantità di osservazioni (22,5%) riguarda le norme tecniche di attuazione, soprattutto relativamente alla definizione dei parametri urbanistici, alle disposizioni per la realizzazione di annessi rurali o agli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Le osservazioni relative alle schede normative (9,3%) chiedono in genere una modifica degli interventi consentiti.

Poco più del 6% delle osservazioni riguarda i lotti di nuova edificazione e sono in gran parte richieste di esclusione da tali previsioni.

Nessuna delle osservazioni presentate è riferita alla Variante puntuale al Piano Strutturale.

La proposta tecnica di controdeduzione alle osservazioni ritiene accoglibili o parzialmente accoglibili quasi la metà **di esse. Le modifiche conseguenti all'eventuale**



accoglimento non modificano sostanzialmente le previsioni del Piano Operativo, confermando l'impostazione e gli obiettivi assunti per la sua formazione; per quanto riguarda il dimensionamento comportano una riduzione dei valori massimi ammissibili per il quadro previsionale strategico quinquennale.

RESPONSO	N°	%
accolta	39	19,1%
parzialmente accolta	56	27,5%
non pertinente	33	16,2%
non accolta	76	37,3%
TOTALE	204	100,0%

Nelle pagine successive sono riportate le schede istruttorie di ogni osservazione presentata e dei relativi punti; alla **sintesi della richiesta ed all'individuazione del tema di riferimento** segue il responso di accoglimento (totale o parziale) o di respingimento proposti, insieme al parere che argomenta la valutazione espressa. Per le istanze accolte sono altresì riportati gli elaborati cartografici modificati delle tavole di progetto, messi a confronto con **l'estratto della cartografia del P.O.** e le modifiche proposte nel caso delle schede normative di edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio, edifici di valore storico artistico in ambito urbano, aggregati extraurbani ed urbani.

Si allega a seguire l'osservazione d'ufficio, corredata dagli estratti cartografici di confronto tra piano adottato e proposta di modifica per le situazioni segnalate dal Settore Pianificazione e sviluppo del territorio; tra queste ultime è inserita la modifica cartografica esito delle verifiche presso il Genio Civile, che ha comportato l'annullamento di una previsione di trasformazione ad Ambra, non attuabile in assenza di opere di messa in sicurezza idraulica.

Seguono infine le sintesi dei contributi della Regione e dei contributi alla Valutazione Ambientale Strategica con le relative controdeduzioni e, dove opportuno, gli estratti dei degli elaborati cartografici conseguentemente modificati.

Per le modifiche agli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione si rinvia al documento completo nel quale sono individuati i testi aggiunti (testo colorato) ed eliminati (testo evidenziato e barrato).

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
1	1	13743	22/11/2016	Caldelli Artemisio, Scala Vittorio Ambra

Si chiede che l'area di proprietà dei richiedenti e quelle immediatamente adiacenti, comprese in zona R1.2 A, siano inserite all'interno di una zona omogenea B, in quanto caratterizzate da un tessuto residenziale recente.

tema dell'istanza: varie

ACCOLTA

Ritenendo condivisibile quanto osservato, si modificherà la classificazione dell'area in oggetto, comprendendo la stessa nell'ambito R1.4 - insediamenti lineari a destinazione mista - zona omogenea B.



osservazione 1.1 · estratto dalla tavola Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione del Piano Operativo adottato e proposta di modifica (scala 1:2.000)



osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

2

1

13959

28/11/2016

Mugnaini Alessio

Si chiede la correzione all'art. 53 comma 5 della citazione dell'art. 38 invece che dell'art. 49.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

ACCOLTA

La richiesta è accolta, trattandosi di un mero errore materiale.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

2

2

13959

28/11/2016

Mugnaini Alessio

In riferimento all'art. 57 si chiede che sia consentita la possibilità di realizzare nuove tettoie in zona agricola, anche non a sostegno di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, considerando le necessità in ambito produttivo agricolo.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

NON ACCOLTA

La richiesta non è accoglibile in quanto non si ritengono sufficientemente fondate le motivazioni addotte, precisando che i manufatti previsti dall'art. 3 del D.P.G.R. 63/R sono disciplinati al Titolo X delle Norme del Piano Operativo.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

2

3

13959

28/11/2016

Mugnaini Alessio

Possibilità di realizzare strutture di sostegno per impianti fotovoltaici fino ad un massimo di 50 mq., con dimostrazione delle esigenze aziendali. Si fa presente che una superficie di 20 mq. corrisponde ad un impianto di 3 Kw di potenza, che potrebbero non essere sufficienti per l'azienda.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

NON ACCOLTA

La richiesta non è accoglibile in quanto non si ritengono sufficientemente fondate le motivazioni addotte, sottolineando l'opportunità di installare impianti fotovoltaici su edifici agricoli e manufatti strumentali esistenti o di nuova realizzazione ed evitando la creazione di strutture di grande dimensione adibite esclusivamente al supporto dei pannelli.



osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
2	4	13959	28/11/2016	Mugnaini Alessio

Si chiede di aumentare il limite di 7 metri per l'altezza massima degli edifici rurali per esigenze tecniche (silos, fienili, cantine automatizzate...), se adeguatamente motivate e documentate.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

NON ACCOLTA

La richiesta non è accoglibile in quanto non sufficientemente motivata, anche in considerazione della morfologia del territorio e della necessità di un adeguato inserimento paesaggistico delle strutture agricole produttive.



osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

2

5

13959

28/11/2016

Mugnaini Alessio

Si chiede la possibilità di realizzare nei territori rurali terrazzati annessi agricoli con superficie maggiore di 40 mq. e 2,50 ml. di altezza.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

NON ACCOLTA

La richiesta non è accoglibile in quanto tali disposizioni derivano dal Piano Strutturale al quale il Piano Operativo deve essere conforme.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

2

6

13959

28/11/2016

Mugnaini Alessio

Sostituire la dicitura "imprenditore a titolo principale" con "imprenditore agricolo professionale" all'art. 59 comma 2.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

ACCOLTA

La richiesta è accolta in quanto la dicitura proposta è coerente alla normativa sovraordinata.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
2	7	13959	28/11/2016	Mugnaini Alessio

Si chiede di chiarire il riferimento spaziale che debba considerarsi per lo spostamento di volumetria aziendale e il titolo di conduzione necessario.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

NON PERTINENTE

Per quanto riguarda il titolo di disponibilità, lo stesso è previsto dalla normativa.  
Per l'ambito di riferimento si intende il limite territoriale coincidente con i confini comunali. Eventuali interventi che interessano più territori comunali debbono essere valutati alla luce delle disposizioni vigenti nei singoli territori.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
2	8	13959	28/11/2016	Mugnaini Alessio

In riferimento al secondo periodo del comma 2 dell'art. 59 si chiede di confermare che:

- con volumetria "primitiva" si intende quella del titolo abilitativo primo/originale, quindi al netto di eventuali successivi ampliamenti una tantum;
- nel caso di ampliamento del 20% degli edifici aziendali la percentuale è calcolata rispetto all'edificio oggetto dell'intervento e che quindi tale intervento può assorbire più trasferimenti di piccoli manufatti demoliti.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

PARZIALMENTE ACCOLTA

La richiesta è accoglibile riformulando la norma in coerenza con le disposizioni riportate all'art. 71 della L.R. 65/2014.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
2	9	13959	28/11/2016	Mugnaini Alessio

Si richiede di modificare il quarto periodo del comma 2 dell'art. 59 legando la richiesta di impegnativa di 15 anni a non mutare la destinazione d'uso agricola nel caso di trasferimenti di volumetria per attività agrituristica, non alla figura dell'imprenditore agrituristico.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

ACCOLTA

La richiesta è accoglibile uniformando il testo normativo a quello della L.R. 65/2014.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

2

10

13959

28/11/2016

Mugnaini Alessio

Si chiede la possibilità di realizzare manufatti stabili come concimaie, vasche raccolta senza la necessità del PAPMAA.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

PARZIALMENTE ACCOLTA

La richiesta è accoglibile integrando opportunamente la normativa in merito ai manufatti aziendali temporanei in assenza di PAPMAA.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

2

11

13959

28/11/2016

Mugnaini Alessio

Si chiede l'eliminazione del numero massimale degli animali per la realizzazione di manufatti amatoriali.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

PARZIALMENTE ACCOLTA

Ritenendo in parte condivisibile quanto osservato, la norma di riferimento verrà così modificata:  
"sono utilizzabili come rimessaggio di prodotti, attrezzi e macchinari agricoli, nonché come ricovero di animali domestici a scopo amatoriale: equini, bovini (max 4 capi), ovini e caprini e cani (max 10), avicunicoli (max 20), suini (max 2). La concentrazione complessiva non può essere superiore a 20 unità".

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

2

12

13959

28/11/2016

Mugnaini Alessio

Si chiede la sostituzione del termine "proprietà" con "conduzione" per la realizzazione di manufatti amatoriali.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

NON PERTINENTE

La normativa di riferimento individua chiaramente il titolo di disponibilità.



osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

2

13

13959

28/11/2016

Mugnaini Alessio

Si chiede di individuare un diverso criterio di dimensionamento dei fabbricati amatoriali.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

PARZIALMENTE ACCOLTA

Pur essendo stato sperimentato con esito favorevole dagli uffici competenti il dimensionamento individuato per i manufatti amatoriali, si ritiene ammissibile accorpate le fasce di estensione superficiale dei fondi, prevedendo contestualmente un modesto incremento della superficie massima di tali manufatti nella classe con superficie fondiaria maggiore o uguale ad un ettaro.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
3	1	14415	12/12/2016	MF Ecologia s.r.l. (Marino Giancarlo) Pietraviva

Si evidenzia la non coerenza della classificazione acustica della zona con l'attività dell'azienda. Si chiede di rivedere tale classificazione.

tema dell'istanza: varie

NON PERTINENTE

Si precisa che la modifica richiesta non riguarda gli elaborati del Piano Operativo adottato, ma quelli del Piano di classificazione acustica, pertanto la modifica proposta verrà valutata in sede di revisione dello stesso.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

4

1

14433

13/12/2016

Segoni Luigi

Levane

Si chiede di inserire i terreni di proprietà nell'adiacente area di trasformazione AT1\_01.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

NON ACCOLTA

L'istanza non è accoglibile in quanto l'espansione proposta non rispetta i criteri di semplice ridefinizione del margine urbano assunti dal progetto di Piano Operativo in coerenza con le disposizioni del PIT/PPR; ciò comporterebbe inoltre un eccessivo incremento del carico urbanistico nel contesto.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

5

1

14439

13/12/2016

Morbidelli Thomas

loc. La Valle

Si chiede che per gli annessi identificati con i numeri 2 e 3 della scheda n°27, per i quali è previsto l'intervento di manutenzione straordinaria, siano consentiti interventi di ristrutturazione edilizia allo scopo di recuperarli impiegando materiali simili a quelli del fabbricato principale (pareti in pietra e copertura in legno e manto in coppi e tegole).

tema dell'istanza: schede normative

NON ACCOLTA

L'osservazione fa riferimento alla scheda del Regolamento Urbanistico vigente e non alla scheda del Piano Operativo adottato, nella quale vengono specificamente disciplinati solo gli interventi per l'edificio principale, mentre per gli annessi minori eventualmente compresi nell'ambito di pertinenza valgono le disposizioni generali definite dalle Norme tecniche del P.O. Queste ultime prevedono che "I manufatti pertinenziali di nessun valore, sempreché legittimi, possono essere demoliti e ricostruiti come superficie non residenziale o accessoria (Snr), a parità di volume, nell'ambito di pertinenza, anche in diversa collocazione, purché finalizzata alla complessiva razionalizzazione ed al riordino degli spazi e delle funzioni pertinenziali".

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
6	1	14564	15/12/2016	Arcangioli Anna Maria Levane

Si propone di mantenere, nell'ambito degli interventi previsti dal Piano Attuativo (AT1\_03), la fruizione di via del Palazzetto nel rispetto delle servitù attualmente esistenti.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

PARZIALMENTE ACCOLTA

Si ritiene che la richiesta, derivante da una comprensibile esigenza di accessibilità ad oggi resa critica non per cause imputabili all'Amministrazione Comunale, possa essere accolta precisando che nella redazione del Piano Attuativo dovranno essere verificate le servitù esistenti al fine di garantire l'accessibilità ai fondi contermini.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

7

1

14568

15/12/2016

Bigi Alfredo

Pogi

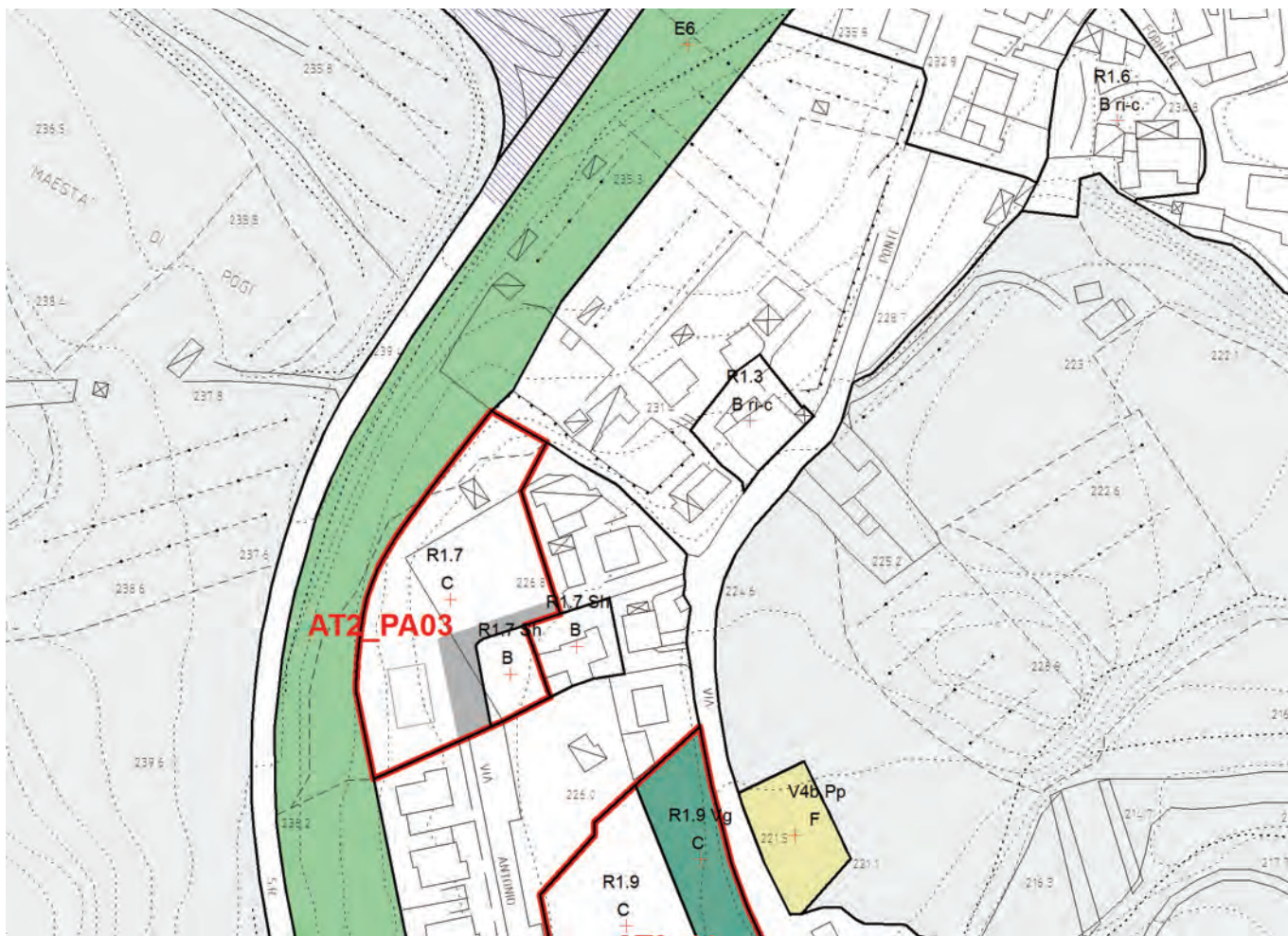
Si chiede di inserire un'area di nuova edificazione di tipo 3.

tema dell'istanza: lotti di nuova edificazione

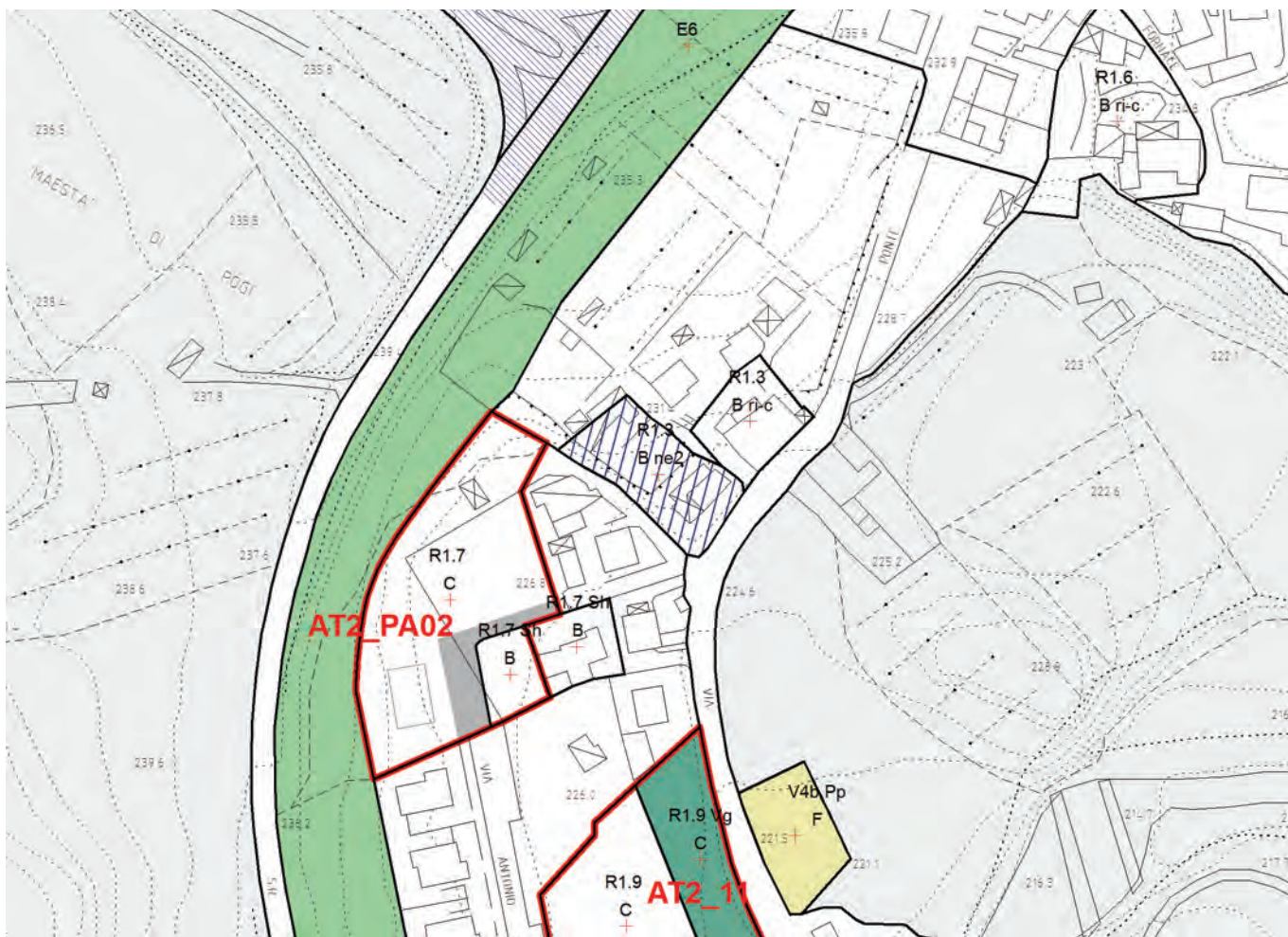
PARZIALMENTE ACCOLTA

Ritenendo parzialmente condivisibile quanto osservato sarà previsto, nella tavola "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione", un lotto di nuova edificazione di tipo 2.





osservazione 7.1 · estratto dalla tavola Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione del Piano Operativo adottato e proposta di modifica (scala 1:2.000)



osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

8

1

14616

15/12/2016

Peruzzi Pasqualino, Manganelli Anna

Capannole

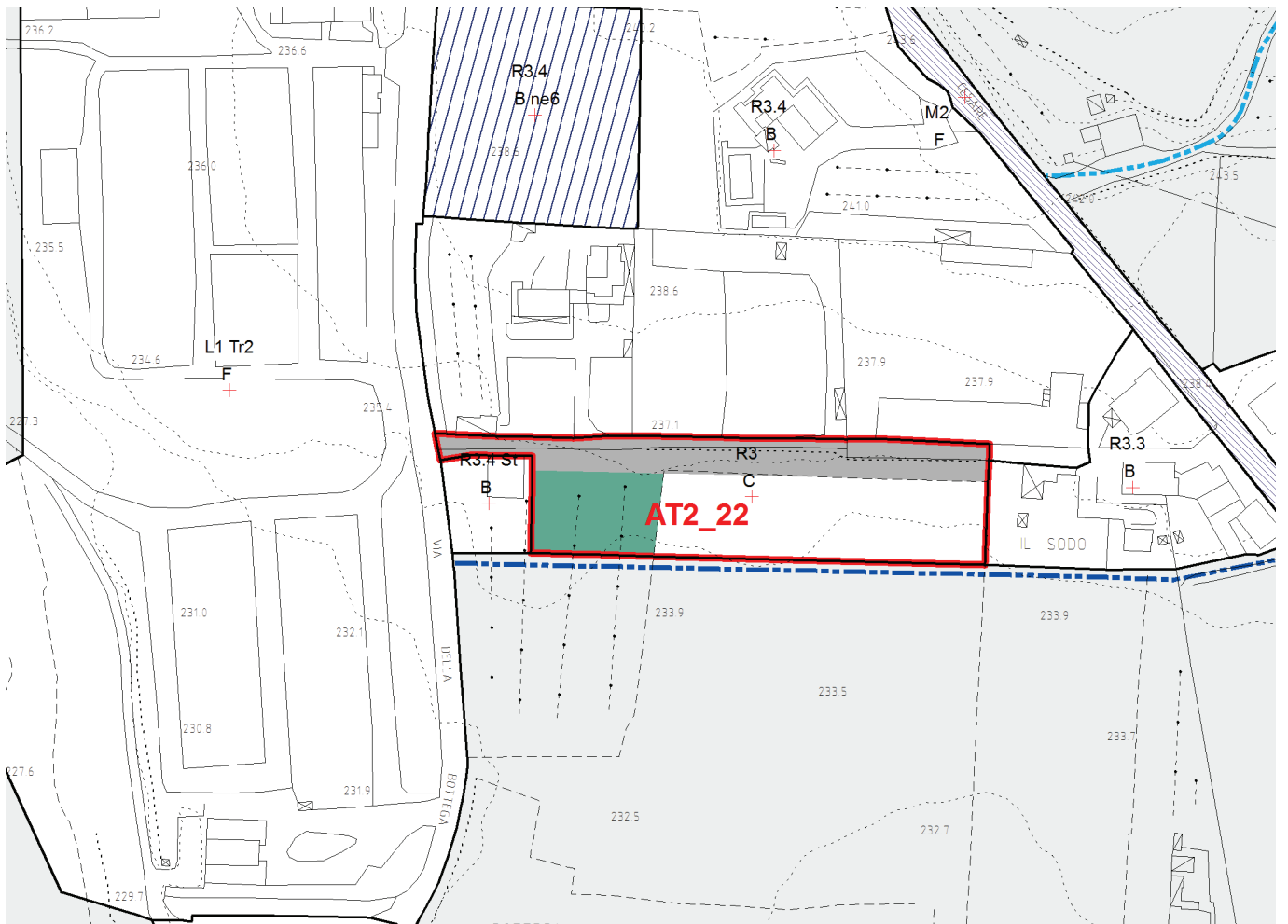
Si chiede l'esclusione della particella di proprietà dall'area di trasformazione AT2\_22, in quanto non interessati alla realizzazione del comparto edificatorio.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

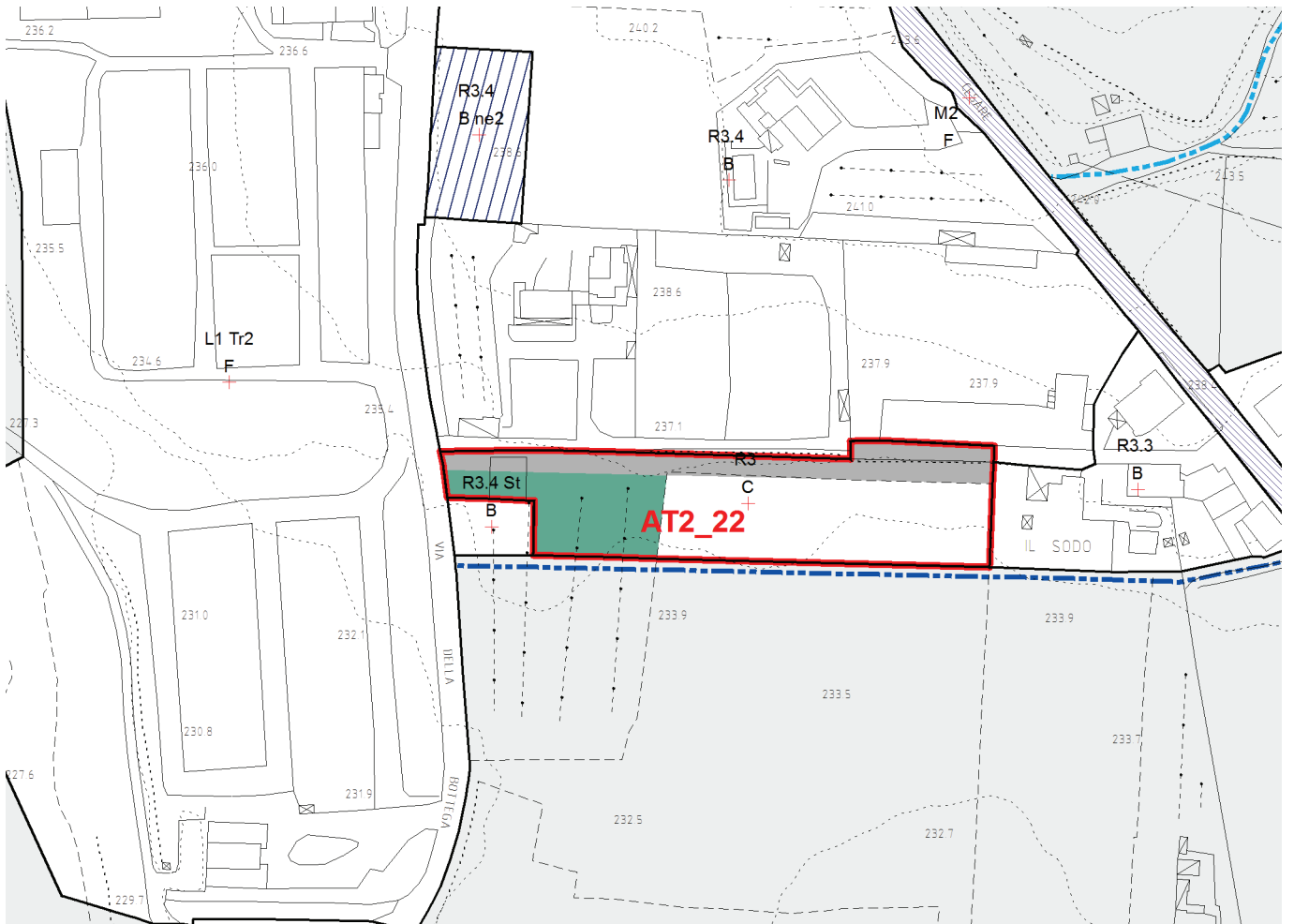
ACCOLTA

La richiesta è accoglibile in quanto si tratta di porzione marginale, non essenziale all'attuazione dell'intervento.





osservazione 8.1 - estratto dalla tavola Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione del Piano Operativo adottato e proposta di modifica (scala 1:2.000)



osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

9

1

14621

15/12/2016

Gori Fabrizio, Gori Massimo, Righi Gabriella, Papini Eda

Badia Agnano

I proprietari del 43% dell'area di trasformazione AT4\_01 chiedono l'eliminazione della stessa dalle previsioni del Piano Operativo, in quanto non interessati alla realizzazione del comparto edificatorio.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

ACCOLTA

Prendendo atto della volontà della maggioranza assoluta dei proprietari di non procedere all'attuazione dell'intervento, si provvede all'eliminazione della previsione dell'area AT4\_01, con conseguente modifica delle tavole e delle Norme tecniche del Piano Attuativo.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
10	1	14622	15/12/2016	Franci Giuliano Badia Agnano

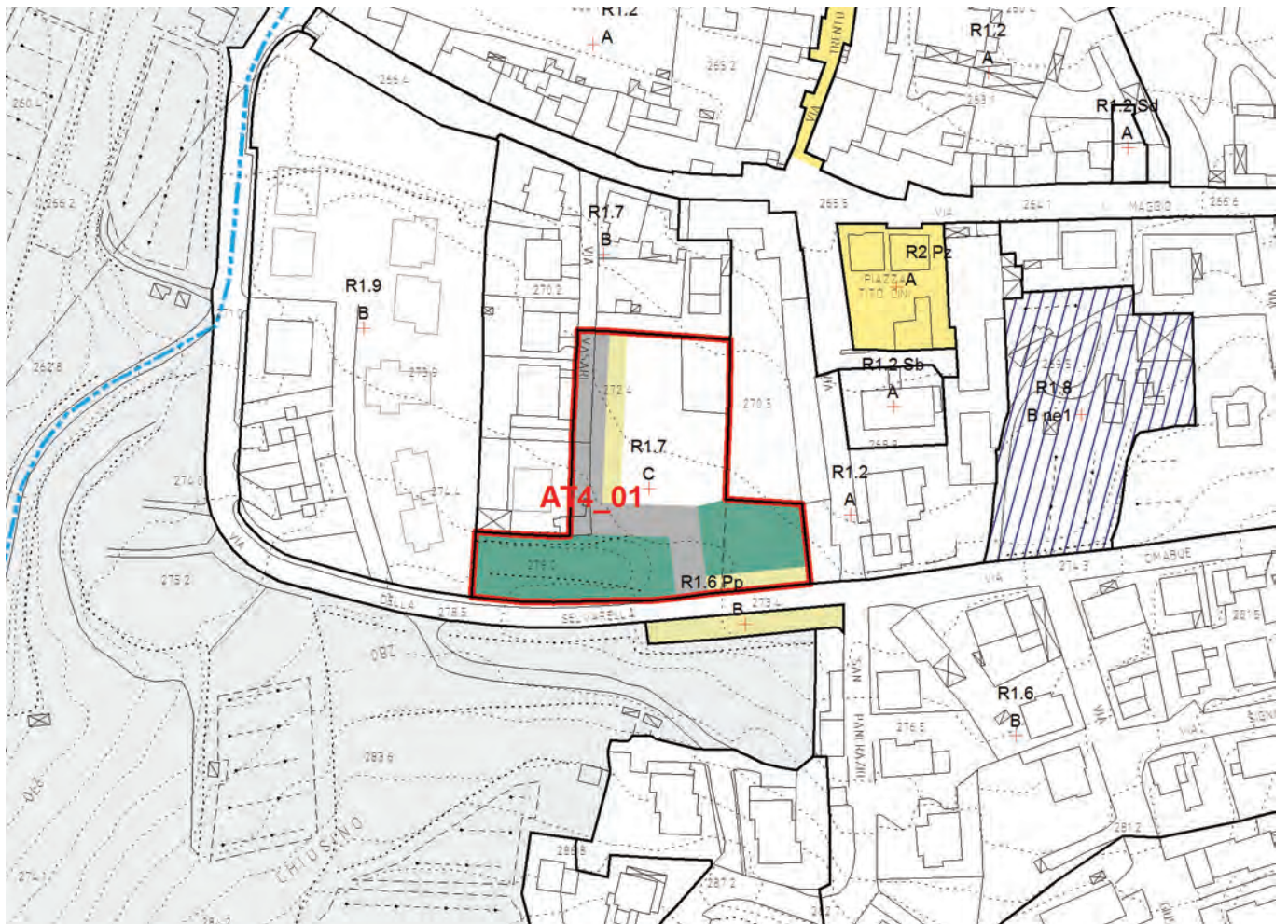
I proprietari del 19% dell'area di trasformazione AT4\_01 chiedono l'eliminazione della stessa dalle previsioni del Piano Operativo, in quanto non interessati alla realizzazione del comparto edificatorio.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

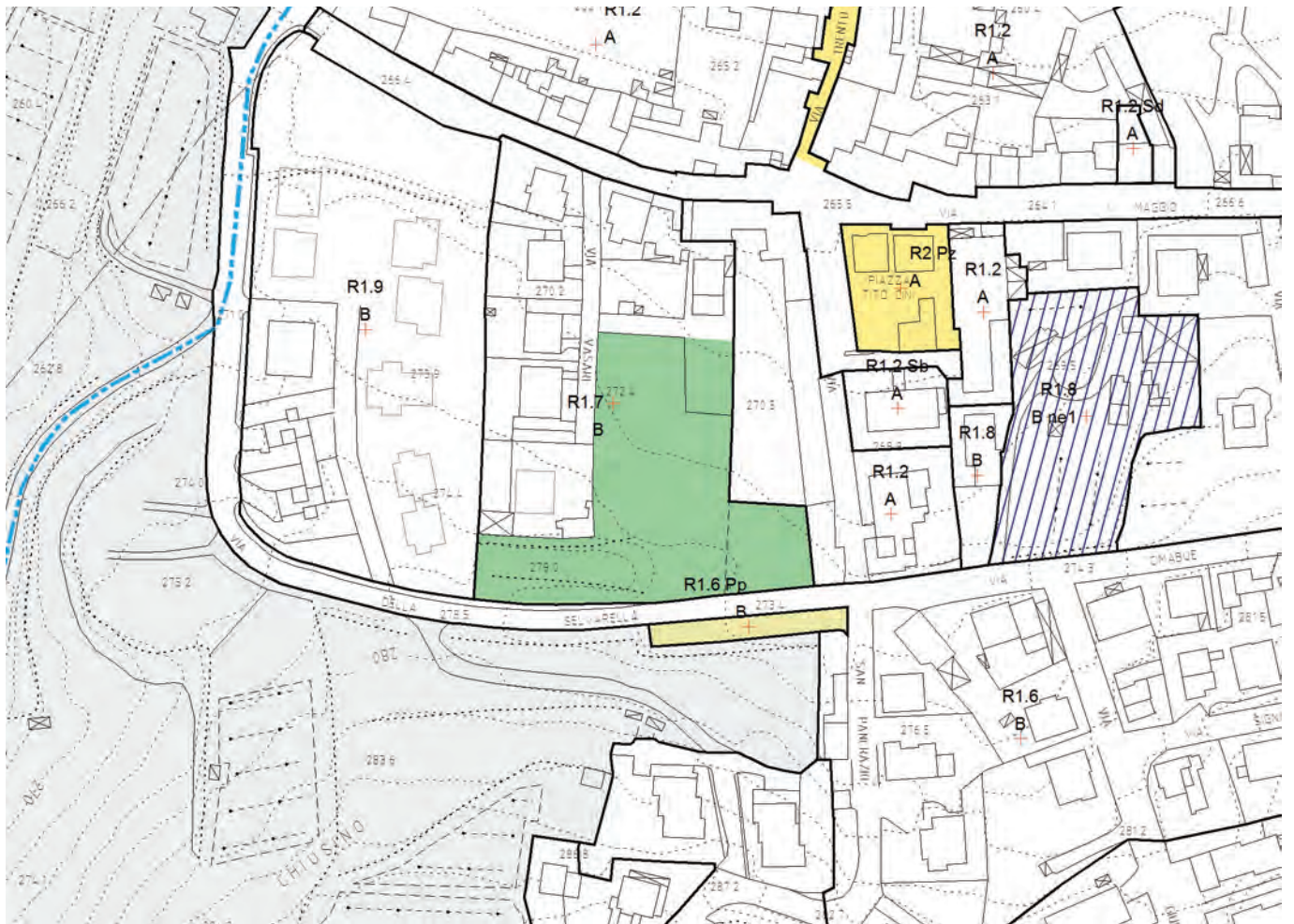
ACCOLTA

Prendendo atto della volontà della maggioranza assoluta dei proprietari di non procedere all'attuazione dell'intervento, si provvede all'eliminazione della previsione dell'area AT4\_01, con conseguente modifica delle tavole e delle Norme tecniche del Piano Attuativo.





osservazioni 9.1 e 10.1 - estratto dalla tavola Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione del Piano Operativo adottato e proposta di modifica (scala 1:2.000)



osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
11	1	14810	20/12/2016	Testi Vilma Pietraviva

Si chiede che dai terreni dei quali l'osservante è comproprietaria sia rimosso il vincolo a parcheggio pubblico in quanto in tale area non ci sono problematiche di parcheggio e per il paese tali parcheggi non sono funzionali.

Contestualmente si suggerisce che un'area destinata a parcheggio sia individuata nella parte a verde prossima al centro storico.

tema dell'istanza: standard e opere pubbliche

NON ACCOLTA

La richiesta non è accoglibile in quanto le obiezioni mosse non risultano fondate: l'area in oggetto si presta alla destinazione prevista sia per la prossimità al centro storico (raggiungibile con un percorso di circa 200 metri) sia per le caratteristiche morfologiche sia per la facile accessibilità.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

12

1

14846

21/12/2016

Taddei Francesco Saverio

Capannole

Si chiede di prevedere un diverso tracciato viario in modo da evitare il coinvolgimento di altre proprietà che rendano difficile la realizzazione dell'intervento AT2\_22.

Si fa presente inoltre che il numero di unità immobiliari massimo previsto comporta una sola tipologia edilizia che per le esigenze della proprietà non permettono di avere appartamenti a misura della propria clientela, avendo l'intento di metterli eventualmente a disposizione dell'azienda turistico-ricettiva.

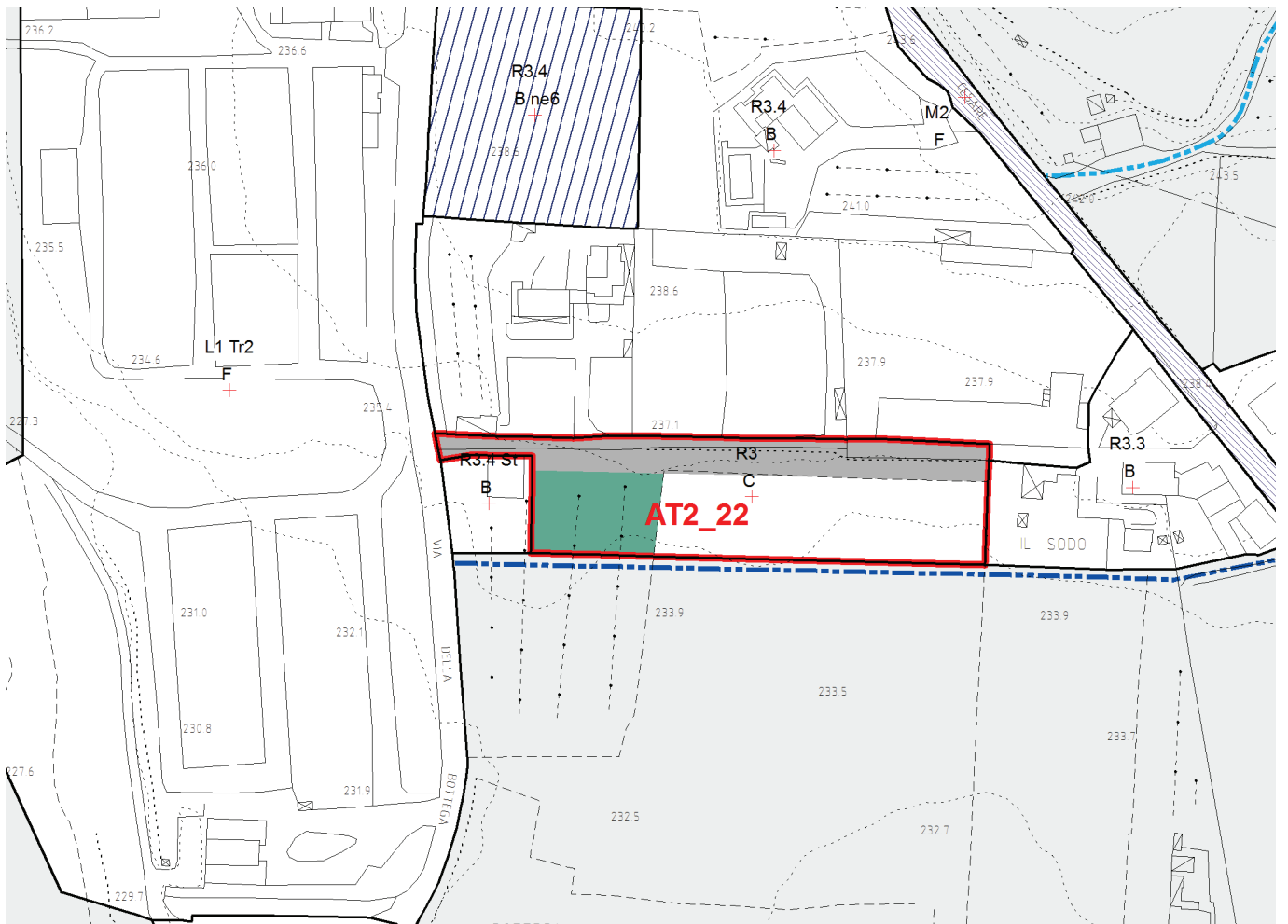
tema dell'istanza: Aree di trasformazione

PARZIALMENTE ACCOLTA

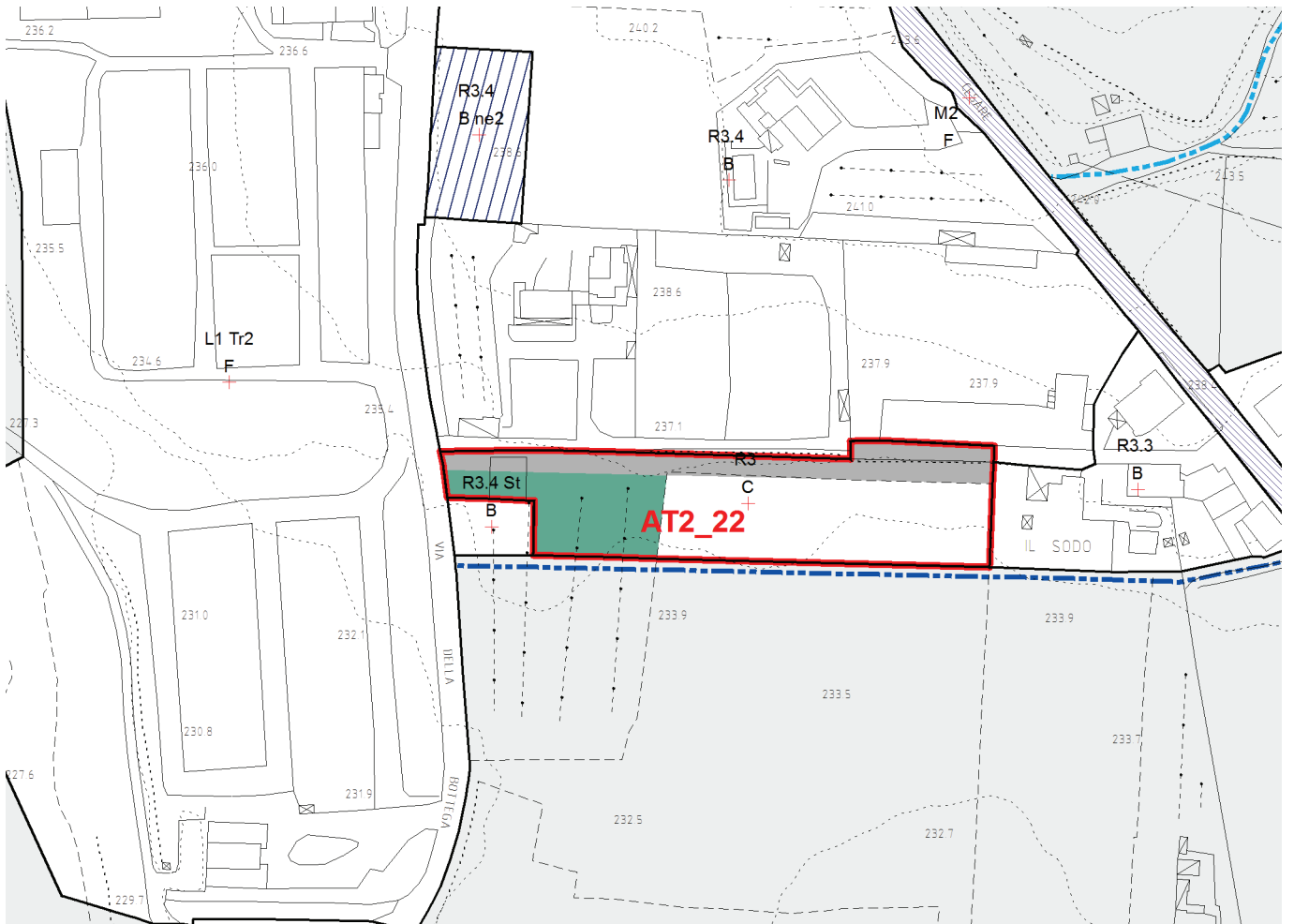
In considerazione anche delle altre istanze relative all'area, si ritiene accoglibile la richiesta di ripermimetrazione escludendo le proprietà non interessate, senza modifica dello schema progettuale, e con l'inclusione di una piccola porzione aggiuntiva ad ovest per consentire nei successivi approfondimenti di progetto la migliore definizione dell'intersezione sulla viabilità esistente e l'eventuale traslazione degli impianti tecnologici per poter realizzare un tracciato più regolare.

Non è invece accoglibile l'incremento del numero di alloggi in quanto non compatibile con il contesto, ricordando comunque che la destinazione prevista è esclusivamente residenziale.





osservazione 12.1 · estratto dalla tavola Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione del Piano Operativo adottato e proposta di modifica (scala 1:2.000)



osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

13

1

14898

22/12/2016

Mannucci Alessio, 4BM s.r.l.  
(Botarelli Paolo)

Levane

Si chiede di prevedere un'area di nuova edificazione con indice fondiario di 0,07 mq/mq con la contestuale realizzazione, da disciplinare mediante convenzione, di un corridoio infrastrutturale che colleghi la ex strada regionale 69 con via della Costa, integrando il disegno del perimetro urbano con un ampliamento del tessuto recente a densità bassa.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

NON ACCOLTA

La richiesta non può essere accolta in quanto in contrasto con le disposizioni della legge urbanistica regionale che si oppongono al consumo di nuovo suolo e più in particolare non ammettono la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali all'esterno del territorio urbanizzato.



osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

14

1

15030

27/12/2016

Pasquini Ugo

Ambra

Si chiede di eliminare dal perimetro dell'area di trasformazione AT3\_06 una piccola porzione di terreno marginale di altro proprietario.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

NON PERTINENTE

L'inevitabile non perfetta sovrapposibilità tra la Carta Tecnica Regionale - sulla quale è disegnato il Piano Operativo, come previsto dalla normativa - e la mappa catastale può determinare casi quali quello evidenziato dall'osservazione dove evidentemente il progetto non intende coinvolgere aree già definite come l'ambito di pertinenza residenziale esistente.

Nel caso in oggetto in particolare il perimetro indicato nella tavola del P.O. coincide con il segno grafico della Carta Tecnica Regionale che identifica (ovviamente con la precisione propria di una cartografia in scala 1:2.000) il muro di recinzione rilevato dal volo aereo, da intendersi con tutta verosimiglianza corrispondente al limite di proprietà.

A seguito delle verifiche svolte presso il Settore Genio Civile Valdarno Superiore della Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile della Regione Toscana è peraltro risultato che, in considerazione dell'elevato rischio idraulico presente nell'area lungo il Borro della Fonte, non è possibile confermare la previsione di nuova edificazione. Pertanto l'intervento AT3\_06 deve essere stralciato, in attesa della realizzazione a monte dell'abitato di Ambra di adeguate opere idrauliche.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

14

2

15030

27/12/2016

Pasquini Ugo

Ambra

Si chiede di aumentare la potenzialità edificatoria dell'area di trasformazione AT3\_06 fino a 600 mq di SUL.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

NON ACCOLTA

Al fine di mantenere un'equa ed omogenea applicazione dei parametri, non è possibile incrementare la potenzialità edificatoria già prevista, viste anche le caratteristiche dell'area in oggetto che non consentirebbero un significativo aumento del carico urbanistico.

A seguito delle verifiche svolte presso il Settore Genio Civile Valdarno Superiore della Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile della Regione Toscana è peraltro risultato che, in considerazione dell'elevato rischio idraulico presente nell'area lungo il Borro della Fonte, non è possibile confermare la previsione di nuova edificazione. Pertanto l'intervento AT3\_06 deve essere stralciato, in attesa della realizzazione a monte dell'abitato di Ambra di adeguate opere idrauliche.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

15

1

15031

27/12/2016

Baldi Massimo

Levane

Si chiede di inserire un'area di nuova edificazione di tipo 11.

tema dell'istanza: lotti di nuova edificazione

PARZIALMENTE ACCOLTA

Non si ritiene opportuno prevedere un lotto di nuova edificazione in un'area caratterizzata da un tessuto edilizio già abbastanza saturo.

Considerando, tuttavia, la necessità di sostenere e incentivare le attività produttive presenti sul territorio, si modificherà la norma relativa al sottosistema P1 - produttivo industriale - eliminando, in riferimento alle addizioni volumetriche, la seguente frase "comunque per una dimensione massima di 150 mq".

Si ritiene contestualmente opportuno precisare in dettaglio le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale richiesti nel caso di interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ampliamenti volumetrici, ristrutturazione edilizia con modifica della destinazione d'uso o frazionamento con aumento delle unità immobiliari, integrando opportunamente le Norme tecniche del Piano Operativo.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
16	1	15136	29/12/2016	Migliorini Alessio Badia a Ruoti

Il richiedente chiede di escludere i terreni di proprietà dal perimetro del lotto di nuova edificazione di tipo 7.

tema dell'istanza: lotti di nuova edificazione

PARZIALMENTE ACCOLTA

In considerazione delle esigue porzioni di terreno di proprietà del richiedente comprese nel perimetro del lotto di nuova edificazione in oggetto e dello sfalsamento della cartografia catastale rispetto alla carta tecnica regionale, si inserirà nelle norme tecniche di attuazione del piano operativo il seguente testo: "In sede di progettazione dell'intervento diretto, qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro dei lotti di nuova edificazione cadano in prossimità, ma non coincidano con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto o su mappe a scala di maggiore dettaglio, dette linee grafiche di perimetrazione potranno essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio; in tali casi la corrispondente rettifica non comporta variante al Piano Operativo."

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
17	1	15141	29/12/2016	Tardanico Lillo, Montigiani Sabina Badia a Ruoti

Il richiedente chiede di escludere i terreni di proprietà dal perimetro del lotto di nuova edificazione di tipo 7.

tema dell'istanza: lotti di nuova edificazione

PARZIALMENTE ACCOLTA

In considerazione delle esigue porzioni di terreno di proprietà del richiedente comprese nel perimetro del lotto di nuova edificazione in oggetto e dello sfalsamento della cartografia catastale rispetto alla carta tecnica regionale, si inserirà nelle norme tecniche di attuazione del piano operativo il seguente testo: "In sede di progettazione dell'intervento diretto, qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro dei lotti di nuova edificazione cadano in prossimità, ma non coincidano con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto o su mappe a scala di maggiore dettaglio, dette linee grafiche di perimetrazione potranno essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio; in tali casi la corrispondente rettifica non comporta variante al Piano Operativo."

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

18

1

15191

29/12/2016

Vannuccini Mario

Ambra

Il richiedente chiede che le particelle di sua proprietà siano escluse dalle aree di trasformazione AT3\_PA02 e AT3\_06 perché non interessato alla realizzazione dei relativi piani attuativi.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

NON PERTINENTE

L'inevitabile non perfetta sovrapposibilità tra la Carta Tecnica Regionale - sulla quale è disegnato il Piano Operativo, come previsto dalla normativa - e la mappa catastale può determinare casi quali quelli evidenziati dall'osservazione.

Nel caso dell'intervento AT3\_PA02 è tutt'ora vigente un Piano Attuativo (Ambra C3 comparto 6b) al quale si rinvia ed al quale si deve fare riferimento per l'individuazione di dettaglio delle proprietà coinvolte. L'area è da interpretarsi quindi già esclusa dall'intervento se non già inserita nella documentazione del Piano Attuativo approvato.

Nel caso dell'intervento AT3\_06 evidentemente il progetto non intende coinvolgere aree già definite come l'ambito di pertinenza residenziale esistente; in particolare il perimetro indicato nella tavola del P.O. coincide con il segno grafico della Carta Tecnica Regionale che identifica (ovviamente con la precisione propria di una cartografia in scala 1:2.000) il muro di recinzione rilevato dal volo aereo, da intendersi con tutta verosimiglianza corrispondente al limite di proprietà. L'area è da interpretarsi quindi già esclusa dall'intervento.

A seguito delle verifiche svolte presso il Settore Genio Civile Valdarno Superiore della Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile della Regione Toscana è peraltro risultato che, in considerazione dell'elevato rischio idraulico presente nell'area lungo il Borro della Fonte, non è possibile confermare la previsione di nuova edificazione. Pertanto l'intervento AT3\_06 deve essere stralciato, in attesa della realizzazione a monte dell'abitato di Ambra di adeguate opere idrauliche.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

19

1

15193

29/12/2016

Scala Vittorio

Si richiede di portare la dimensione minima dei manufatti amatoriali a mq. 20 per superficie fondiaria compresa da 500 mq a 5.000 mq.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

PARZIALMENTE ACCOLTA

Pur essendo stato sperimentato con esito favorevole dagli uffici competenti il dimensionamento individuato per i manufatti amatoriali, si ritiene comunque ammissibile accorpare le fasce di estensione superficiale dei fondi, prevedendo contestualmente un modesto incremento della superficie massima di tali manufatti nella classe con superficie fondiaria maggiore o uguale ad un ettaro.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

20

1

15194

29/12/2016

Scala Vittorio

Si chiede che venga aumentata la distanza massima prevista di 50 ml per gli interventi di sostituzione edilizia.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

NON ACCOLTA

La norma deve ritenersi di limitata applicazione, trattandosi di un intervento particolare che non deve incidere sulla dotazione esistente delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione primaria.



osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

21

1

15195

29/12/2016

Scala Vittorio

Si chiede l'eliminazione del limite temporale di 5 anni previsto per l'installazione dei manufatti temporanei.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

ACCOLTA

La richiesta è accolta, in considerazione delle disposizioni sovraordinate.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

22

1

15196

29/12/2016

Scala Vittorio

Si chiede di aumentare a mq 40 il limite per la realizzazione delle strutture di sostegno di impianti fotovoltaici.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

NON ACCOLTA

Si sottolinea l'opportunità di installare impianti fotovoltaici su edifici agricoli e manufatti strumentali esistenti o di nuova realizzazione, evitando la creazione di strutture di grande dimensione adibite esclusivamente al supporto dei pannelli.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

23

1

15198

29/12/2016

Magrini Marco

Badia Agnano

Si propone la reintroduzione delle previsioni edificatorie del comparto AT PA15 per la medesima consistenza già prevista nel Regolamento Urbanistico.

Il comparto è compreso nel territorio urbanizzato del Piano Strutturale e la sua attuazione costituisce il naturale completamento della preventivata crescita dell'abitato di Badia Agnano.

La previsione non è stata attuata nel quinquennio di validità del R.U. per la situazione di crisi della ditta proprietaria ma la valorizzazione delle aree è un aspetto rilevante nell'ambito della procedura concordataria.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

NON ACCOLTA

Pur comprendendo le motivazioni della richiesta, si ritiene l'istanza non accoglibile in quanto non completamente coerente con gli obiettivi assunti dall'Amministrazione per la formazione del Piano Operativo, in particolare per la riduzione del consumo di nuovo suolo, considerando anche la complessità morfologica dell'area in oggetto.

Inoltre per la frazione di Badia Agnano non si prefigura nel breve periodo uno sviluppo che necessiti di essere sostenuto da una consistente crescita edilizia.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

25

1

54

03/01/2017

Telari Rolando

Mercatale V.no

Il richiedente chiede di escludere i terreni di proprietà dal perimetro del lotto di nuova edificazione di tipo 4.

tema dell'istanza: lotti di nuova edificazione

PARZIALMENTE ACCOLTA

In considerazione delle esigue porzioni di terreno di proprietà del richiedente comprese nel perimetro del lotto di nuova edificazione in oggetto e dello sfalsamento della cartografia catastale rispetto alla carta tecnica regionale, si inserirà nelle norme tecniche di attuazione del piano operativo il seguente testo: "In sede di progettazione dell'intervento diretto, qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro dei lotti di nuova edificazione cadano in prossimità, ma non coincidano con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto o su mappe a scala di maggiore dettaglio, dette linee grafiche di perimetrazione potranno essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio; in tali casi la corrispondente rettifica non comporta variante al Piano Operativo."

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

26

1

90

03/01/2017

Torzini Felice

Ambra

Si chiede che sul fabbricato oggetto di osservazione siano consentiti interventi di demolizione e ricostruzione.

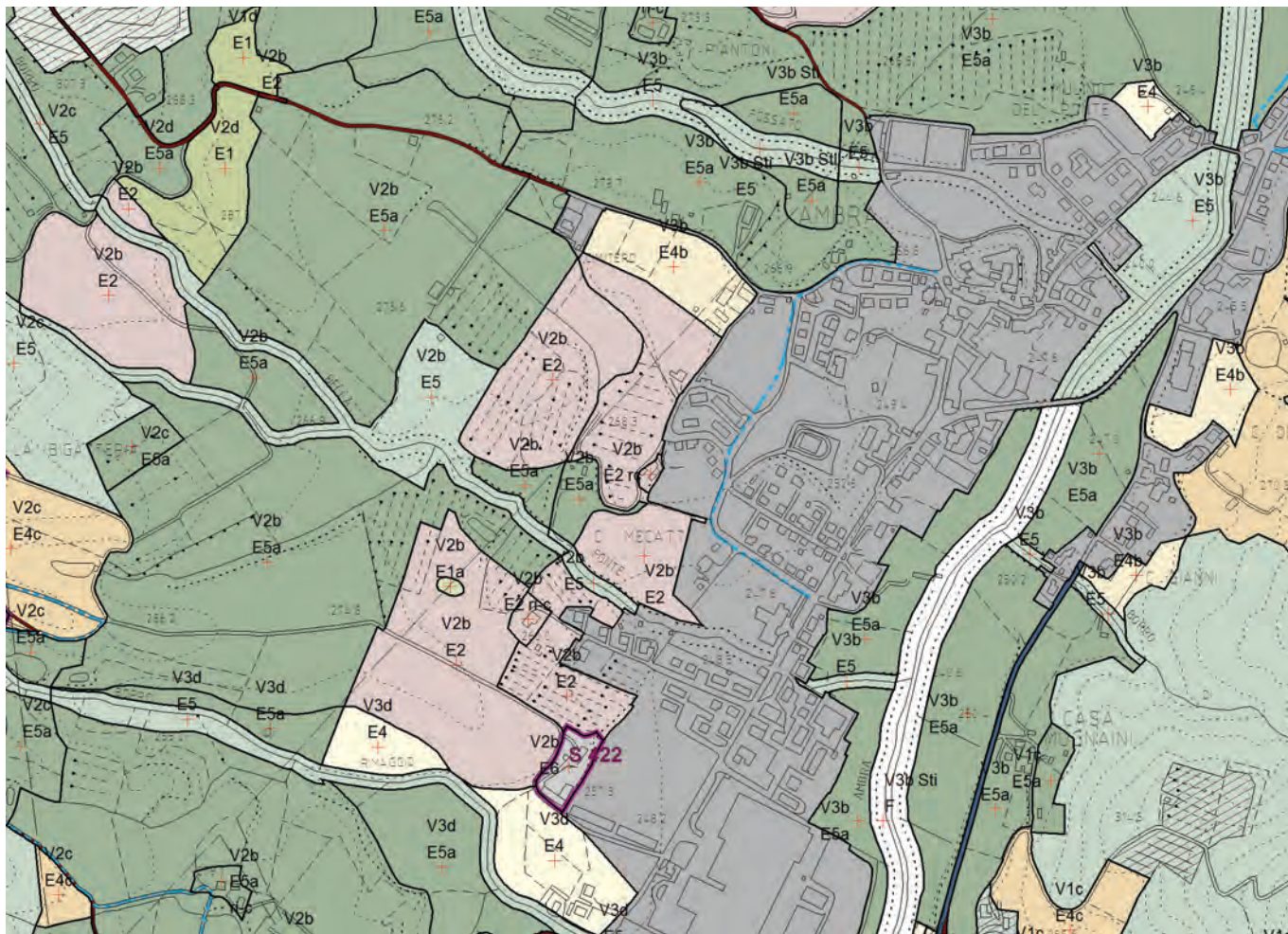
tema dell'istanza: varie

ACCOLTA

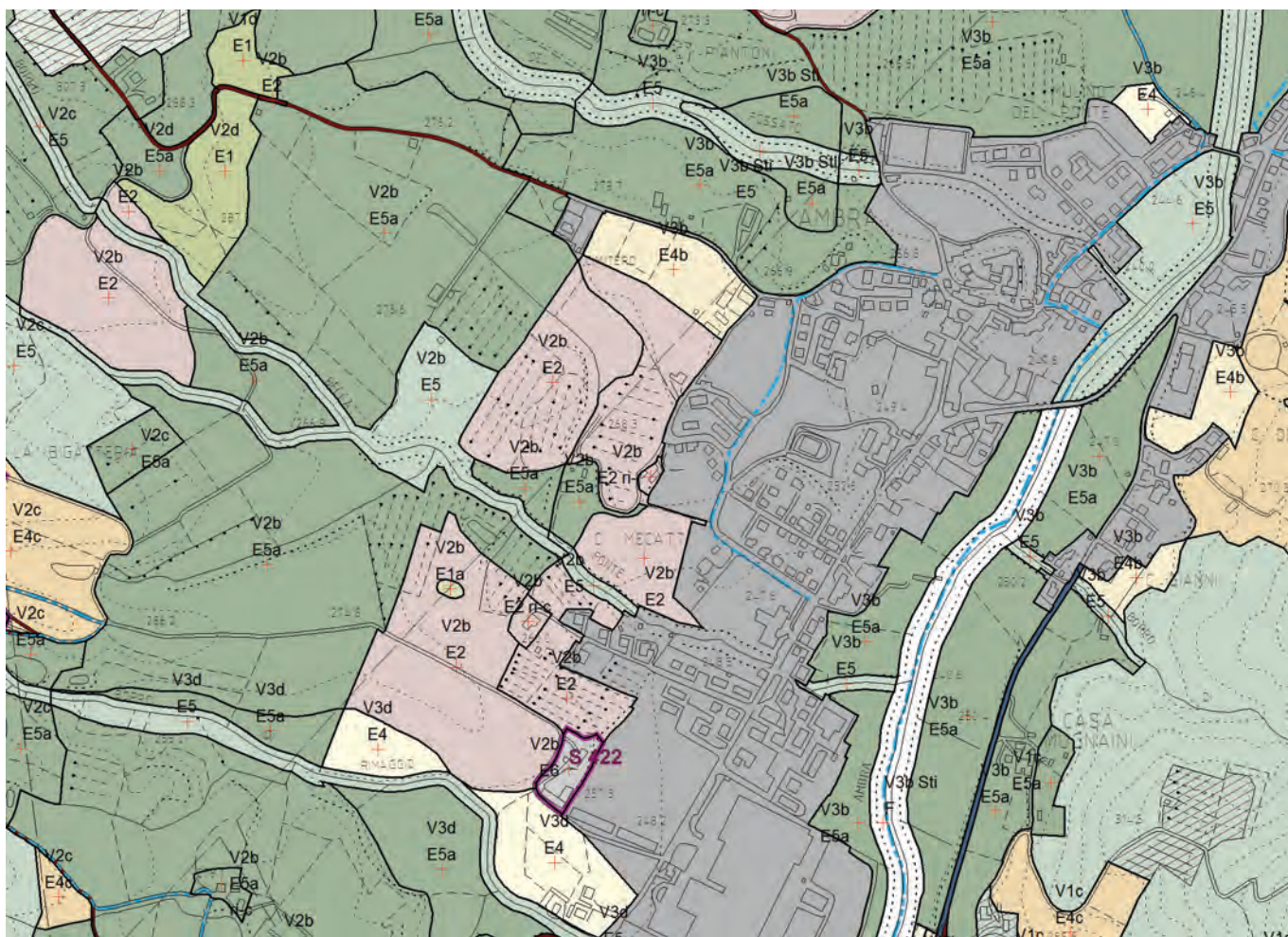
Si precisa che il nuovo Piano Operativo consente sull'edificio in oggetto interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e non di restauro e risanamento conservativo.

In considerazione delle notevoli lesioni strutturali del fabbricato e delle caratteristiche geotecniche, geomorfologiche e litologiche del terreno evidenziate nella relazione geologica, si ritiene comunque opportuno consentire anche interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva (ri-r).





osservazione 26.1 · estratto dalla tavola Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione del Piano Operativo adottato e proposta di modifica (scala 1:10.000)





osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
27	1	177	05/01/2017	Mearini Pietro Pogi

Si chiede di escludere alcuni immobili di proprietà del richiedente dalla zona R3.1 - A "nuclei ed aggregati di antico impianto" e di comprenderli nell'adiacente zona V1.1 - E5a "collina di Montozzi".

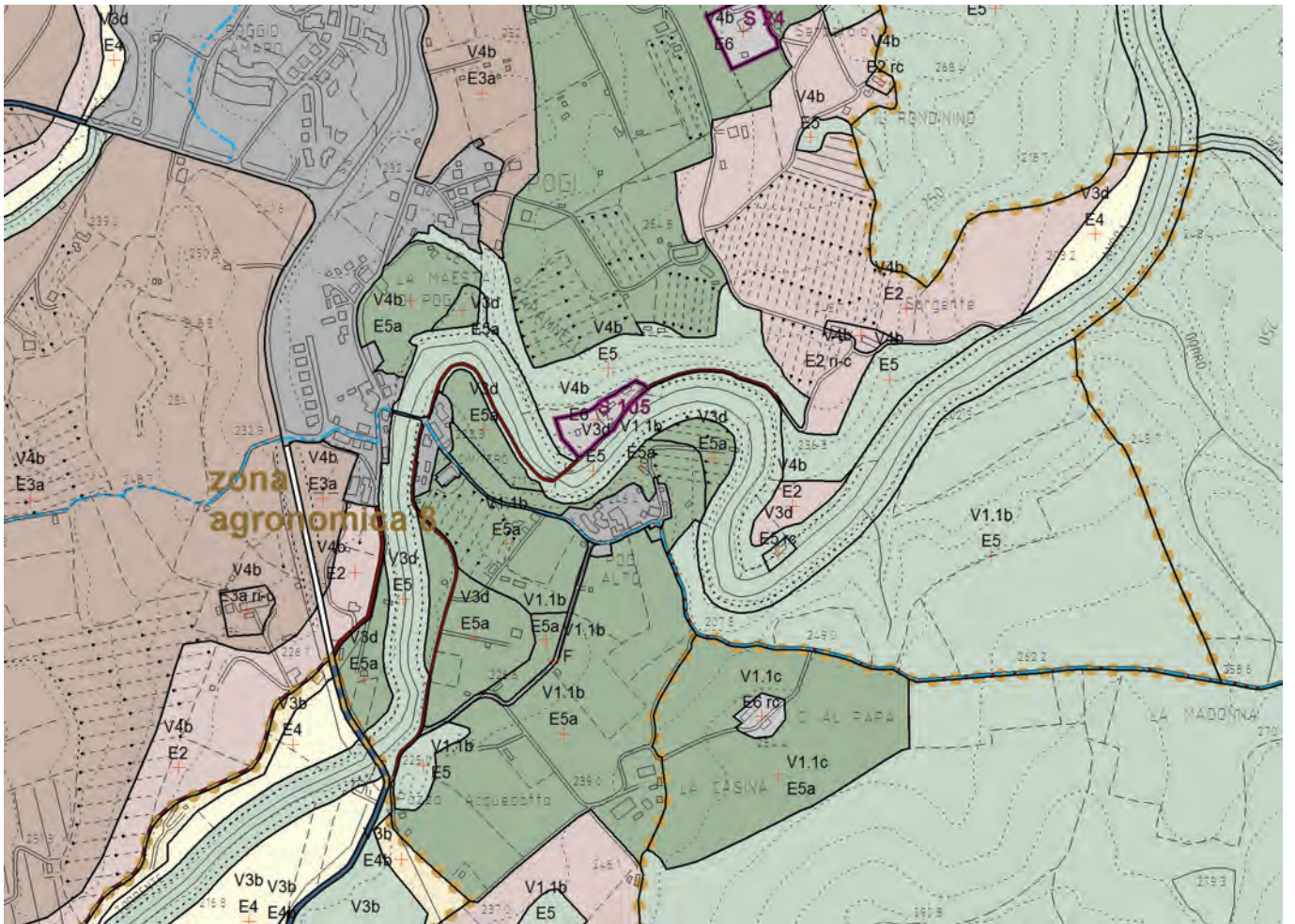
tema dell'istanza: varie

PARZIALMENTE ACCOLTA

Si provvederà ad escludere dal perimetro dell'aggregato di antico impianto l'edificio identificato catastalmente al foglio 33 particella 256, in quanto ubicato in posizione più decentrata e isolata rispetto allo stesso.



osservazione 27.1 · estratto dalla tavola Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione del Piano Operativo adottato e proposta di modifica (scala 1:2.000 e 1:10.000)





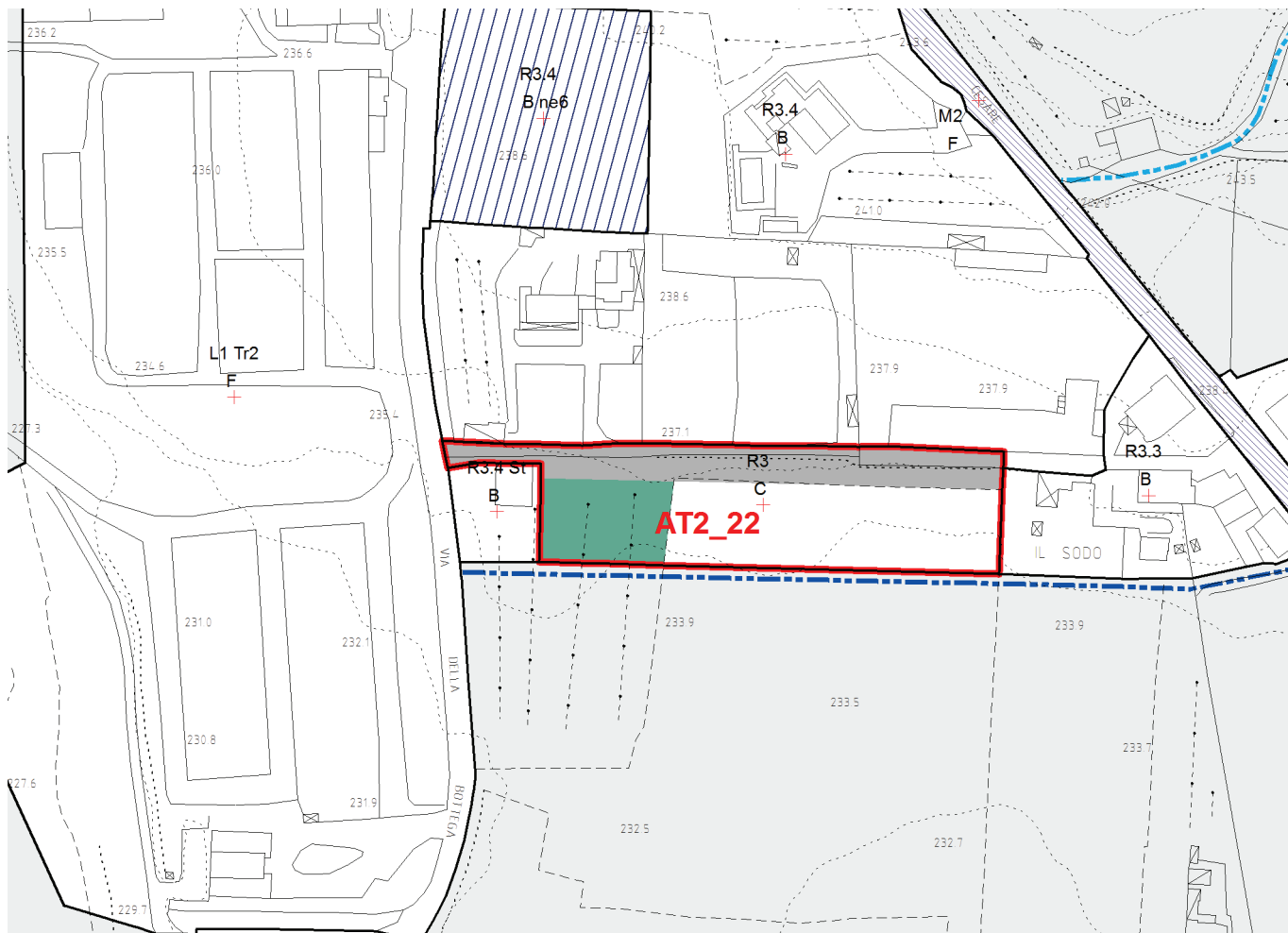
osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
28	1	196	09/01/2017	Calzeroni Daniele, Calzeroni Simone, Calzeroni Francesco, Gorelli Luisa Capannole

Si richiede che la particella di proprietà sia esclusa dall'area di trasformazione AT2\_22.

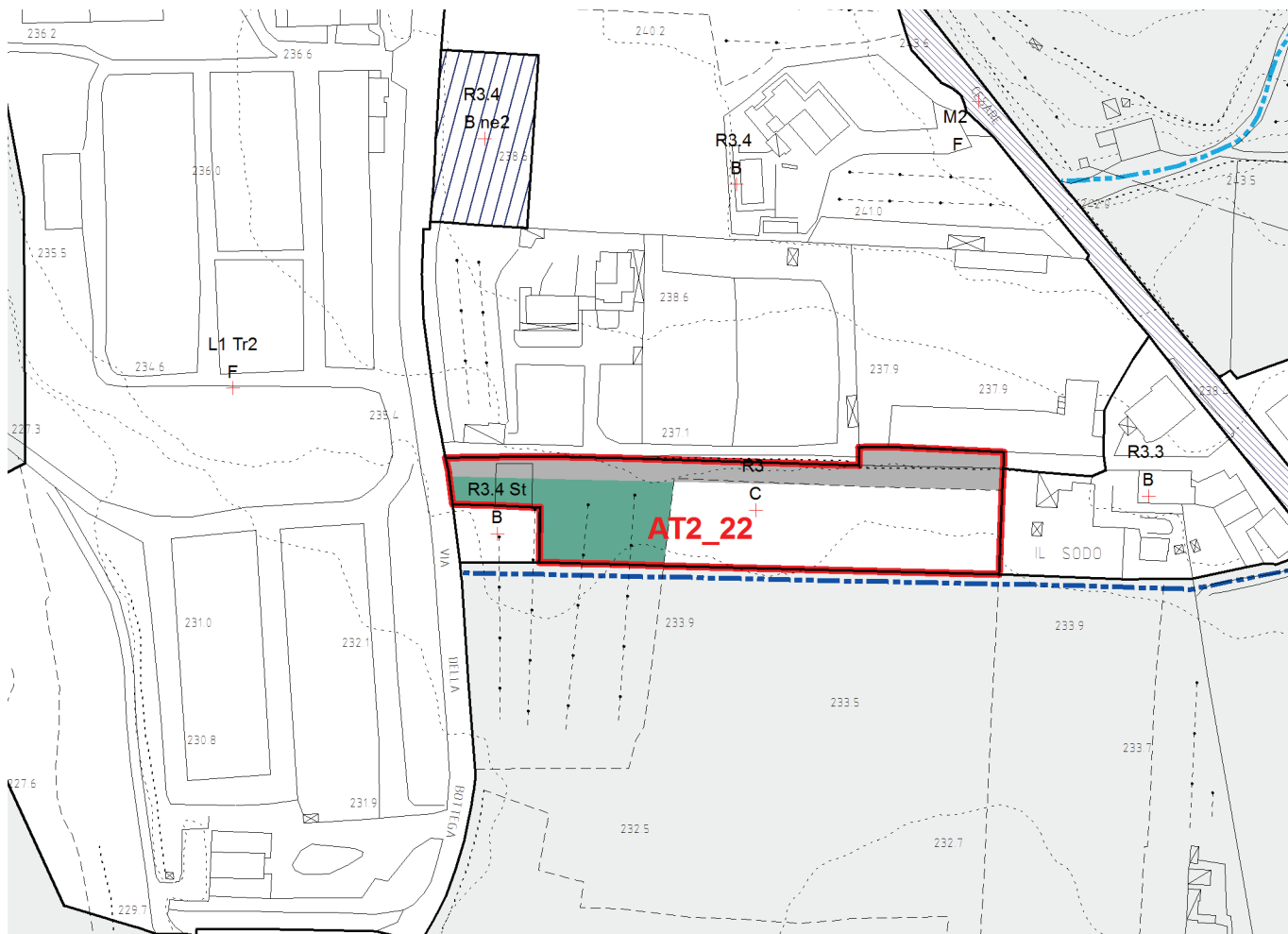
tema dell'istanza: Aree di trasformazione

ACCOLTA

La richiesta è accoglibile in quanto si tratta di porzione marginale, non essenziale all'attuazione dell'intervento.



osservazione 28.1 · estratto dalla tavola Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione del Piano Operativo adottato e proposta di modifica (scala 1:2.000)



osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
29	1	224	09/01/2017	Bartoli Roberta, Fiorai Annamaria Ambra

Si richiede che la localizzazione del depuratore di Ambra sia assoggettata a procedura di Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. e che, in caso di esclusione dal procedimento di VAS, venga espresso parere motivato.

tema dell'istanza: standard e opere pubbliche

NON PERTINENTE

Il procedimento di Valutazione è previsto nella fase di inserimento della previsione nello strumento urbanistico.

Il progetto del depuratore di Ambra, già previsto nel vigente Regolamento Urbanistico (2008) sulla base dell'individuazione a suo tempo deliberata dall'Amministrazione e dagli Enti competenti, è quindi legittimamente già in una fase avanzata di attuazione (progetto definitivo), che non necessita di ulteriori valutazioni.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
29	2	224	09/01/2017	Bartoli Roberta, Fiorai Annamaria Ambra

Si richiede che la conferenza di copianificazione si esprima sulla localizzazione del depuratore di Ambra.

tema dell'istanza: standard e opere pubbliche

NON PERTINENTE

Come esplicitato anche al precedente punto, il progetto del depuratore di Ambra, già previsto nel vigente Regolamento Urbanistico (2008) sulla base dell'individuazione a suo tempo deliberata dall'Amministrazione e dagli Enti competenti e dunque totalmente conforme dal punto di vista urbanistico, è legittimamente già in una fase avanzata di attuazione (progetto definitivo), che non necessita di ulteriori passaggi di verifica per la pianificazione.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
29	3	224	09/01/2017	Bartoli Roberta, Fiorai Annamaria Ambra

Si chiede che l'impianto di depurazione venga localizzato in un'area che non presenti tutte le caratteristiche di fragilità, criticità ambientali, valenze paesistiche e ambientali proprie della zona in cui è stata prevista la sua realizzazione.

tema dell'istanza: standard e opere pubbliche

NON ACCOLTA

Come esplicitato anche ai precedenti punti, il progetto del depuratore di Ambra, già previsto nel vigente Regolamento Urbanistico (2008) sulla base dell'individuazione a suo tempo deliberata dall'Amministrazione e dagli Enti competenti e dunque totalmente conforme dal punto di vista urbanistico, è legittimamente già in una fase avanzata di attuazione (progetto definitivo), che non necessita di ulteriori passaggi di verifica per la pianificazione. Il progetto definitivo ha ottenuto nel 2012 tutte le autorizzazioni richieste: l'autorizzazione all'accesso dalla statale per la nuova strada, quella al passaggio delle tubazioni dell'acqua lungo la statale, quella allo sbocco nell'Ambra (da parte dell'Autorità di Bacino) nonché l'autorizzazione paesaggistica.

Il progetto è stato ovviamente messo a punto nel rispetto di tutte le disposizioni normative vigenti, affrontando tutti gli aspetti anche di carattere ambientale al fine di garantirne la totale compatibilità.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
30	1	240	10/01/2017	squadre di caccia (Minucci Paolo, Contino Alessandro, Mariani Roberto, Andreucci Imolo, Pianigiani Luciano)

Si richiede di prevedere la possibilità di realizzare manufatti per attività amatoriale anche alle squadre dedite alla caccia al cinghiale.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

PARZIALMENTE ACCOLTA

La richiesta è parzialmente accoglibile, modificando l'articolo con l'aggiunta del comma 1bis:  
**"È altresì ammessa per le squadre di caccia al cinghiale regolarmente costituite operanti nel territorio, la realizzazione di annessi, con dimensione massima di 100 mq, funzionalmente collegati allo svolgimento dell'attività venatoria, destinati a spazi ricreativi di socializzazione, recupero dei capi abbattuti (identificazione dei capi abbattuti, compilazione delle schede di battuta, operazioni di scarico e carico dai veicoli utilizzati per il trasporto) nel rispetto di tutte le norme vigenti."**

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
31	1	316	11/01/2017	Vignali Luciano Badia Agnano

Si chiede la ridefinizione dell'area di intervento AT4\_02 eliminando di fatto la zona adiacente la zona edificata ed a servizio della stessa (strada di accesso ai fabbricati) in modo da rendere indipendente l'intervento e l'edificazione.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

ACCOLTA

In considerazione della modifica proposta, che non ha effetti sostanziali sulla previsione, la richiesta è accoglibile.

La disponibilità di una minore superficie per l'intervento comporta naturalmente una modesta riduzione del dimensionamento (come del resto già anticipato al punto successivo dell'osservazione), così come delle dotazioni richieste. Vengono conseguentemente aggiornate le tavole e le Norme tecniche del Piano Operativo.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
31	2	316	11/01/2017	Vignali Luciano Badia Agnano

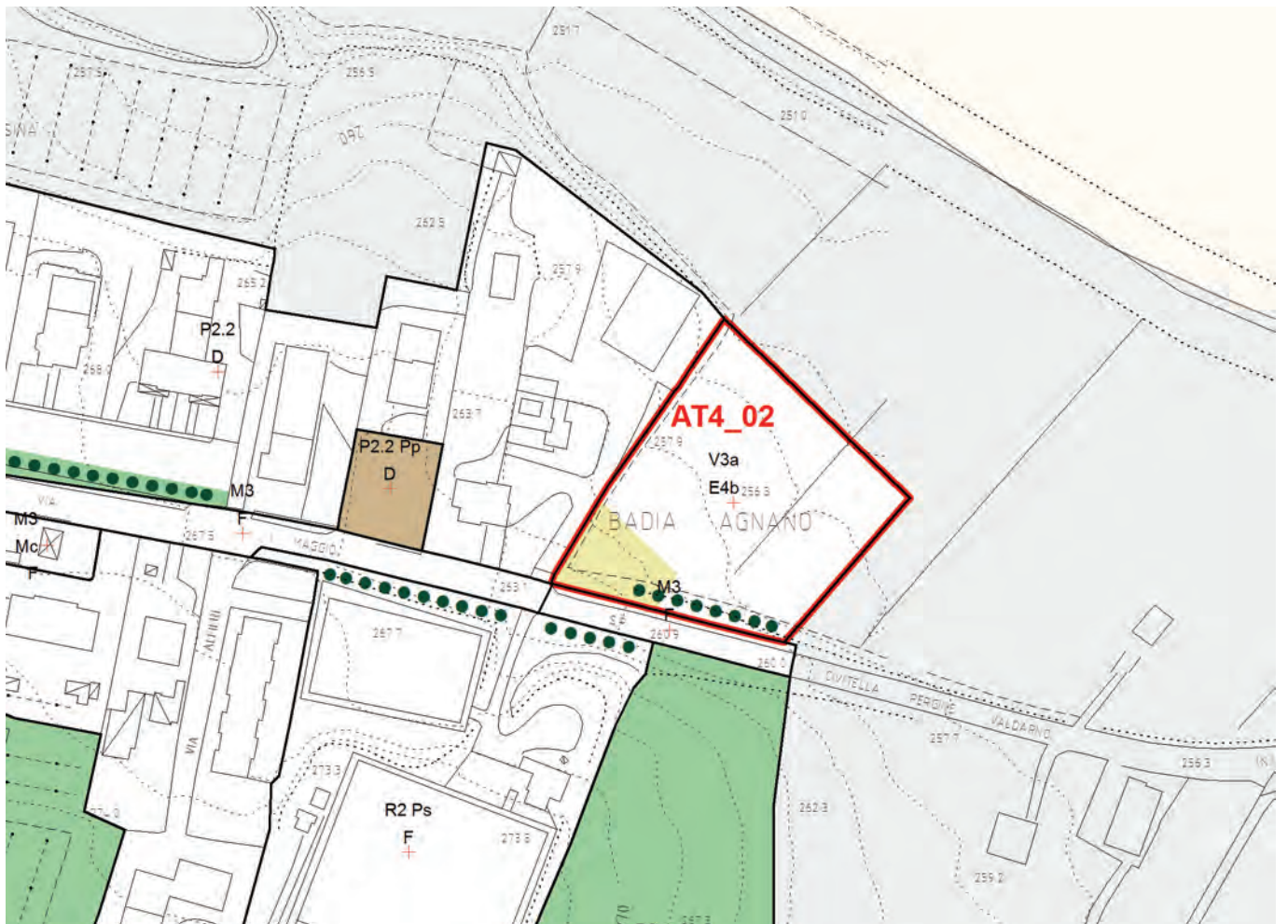
Si chiede la ridefinizione dell'area di intervento AT4\_02, ampliandola sempre all'interno dei limiti di proprietà, per la realizzazione della viabilità di accesso, visto che, escludendo la fascia a servizio dei fabbricati vicini, sono necessari ulteriori spazi di manovra per non incidere sulla capacità edificatoria.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

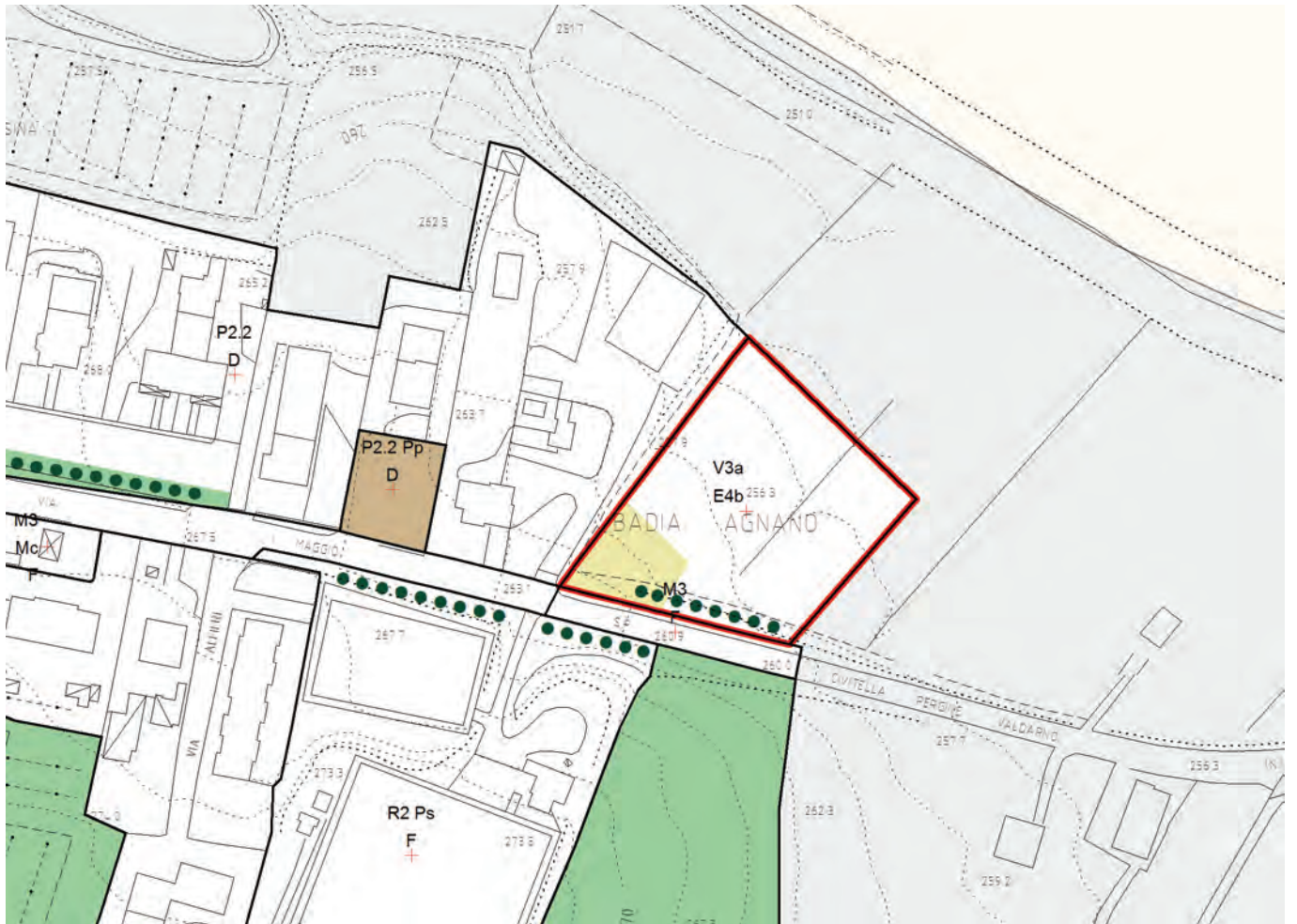
NON ACCOLTA

La richiesta non è accoglibile in quanto l'ampliamento proposto interesserebbe aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato, in contrasto con le disposizioni normative sovraordinate.





osservazione 31.1 · estratto dalla tavola Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione del Piano Operativo adottato e proposta di modifica (scala 1:2.000)



osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
32	1	322	11/01/2017	Secciani Alvaro, Secciani Michele, Secciani Mascia  Bucine

Si chiede l'esclusione dei terreni di proprietà dalle aree edificabili del Piano Operativo (in particolare AT2\_11).

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

NON PERTINENTE

L'inevitabile non perfetta sovrapposibilità tra la Carta Tecnica Regionale - sulla quale è disegnato il Piano Operativo, come previsto dalla normativa - e la mappa catastale può determinare casi quali quello evidenziato dall'osservazione dove evidentemente il progetto non intende coinvolgere aree già definite come le pertinenze residenziali esistenti.

Nel caso in oggetto in particolare il perimetro indicato nella tavola del P.O. coincide con il segno grafico della Carta Tecnica Regionale che identifica (ovviamente con la precisione propria di una cartografia in scala 1:2.000) la recinzione rilevata dal volo aereo, da intendersi con tutta verosimiglianza corrispondente al limite di proprietà.

Pertanto nell'approfondimento progettuale che dovrà precedere la realizzazione dell'intervento se ne preciserà il perimetro, sulla base di un rilievo di dettaglio, superando eventuali incongruenze con le mappe catastali, senza che per questo sia necessaria una variante al Piano Operativo, come peraltro stabilito esplicitamente dalle NTA.

L'area è da interpretarsi quindi già esclusa dall'intervento.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
33	1	330	11/01/2017	Neri Moraldo, Gori Barbara Levane

Si richiede di modificare la classificazione del fabbricato identificato catastalmente al foglio 1 particella 174 sub 3/5/6/7 da zona omogena A a zona omogenea B e di conseguenza modificare l'ambito attuale R1.2.

tema dell'istanza: varie

NON ACCOLTA

L'edificio oggetto dell'osservazione è parte di una cortina edilizia di antico impianto allineata lungo la strada, non si ritiene, dunque, opportuno consentire interventi di addizione volumetrica, al fine di mantenere e recuperare il principio insediativo generatore.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
34	1	334	11/01/2017	Cini Simone Mercatale V.no

Si chiede conferma sul termine di validità del comparto già preesistente e nel nuovo Piano denominato AT2\_PA03.

tema dell'istanza: varie

NON PERTINENTE

Il Piano Operativo riporta le aree per le quali sono stati approvati o adottati specifici strumenti attuativi, rinviando la disciplina ai contenuti di tali piani. Per quanto riguarda i termini di validità si applicano le disposizioni della legislazione nazionale.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
35	1	335	11/01/2017	Cini Simone Mercatale V.no

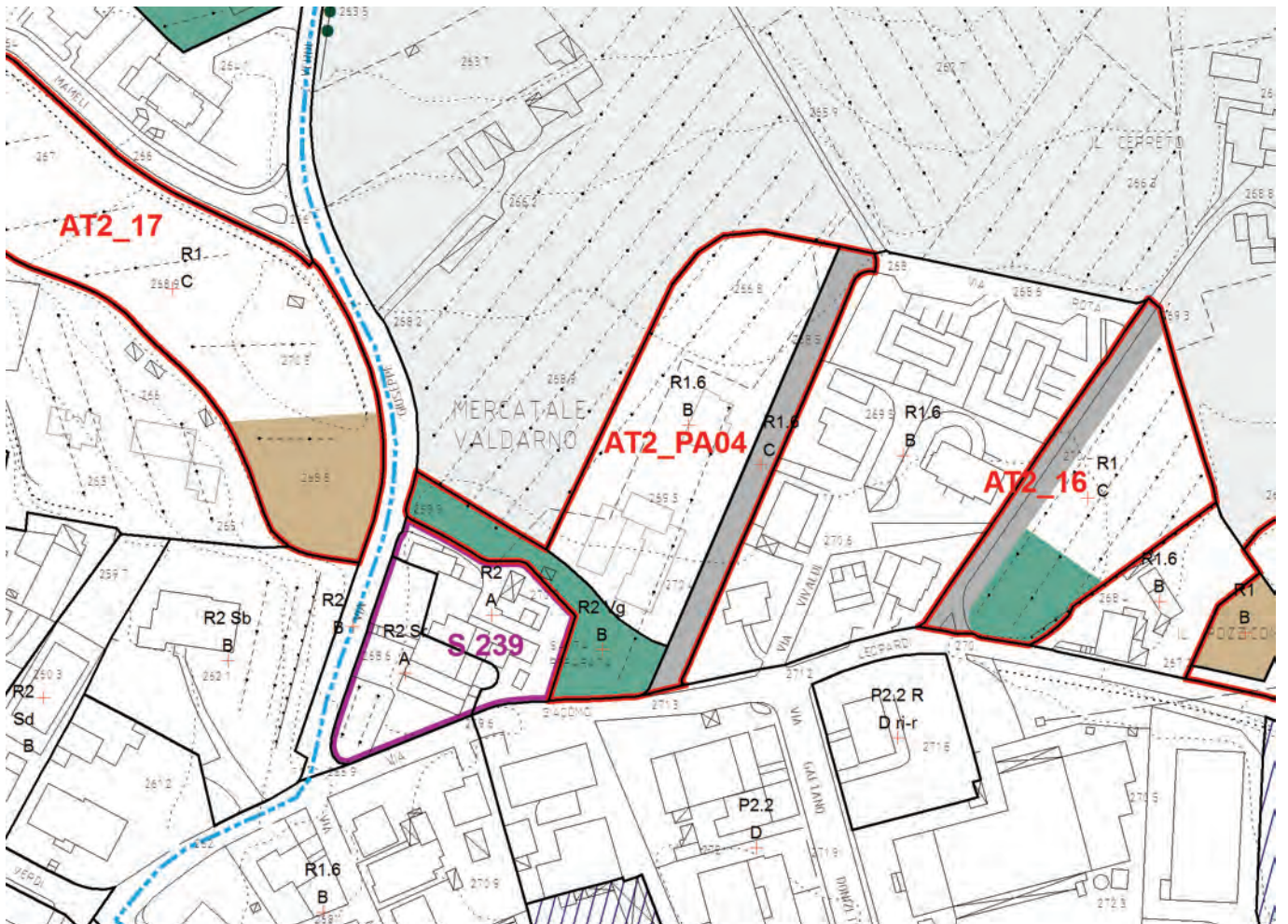
Si segnala che, a causa di un probabile refuso, non vi è corrispondenza tra la identificazione utilizzata in cartografia e quella elencata all'art. 104 comma 7 delle Norme tecniche del Piano Operativo per quanto riguarda il Piano Attuativo Mercatale C3 comparto 3. Si richiede pertanto una univoca identificazione.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

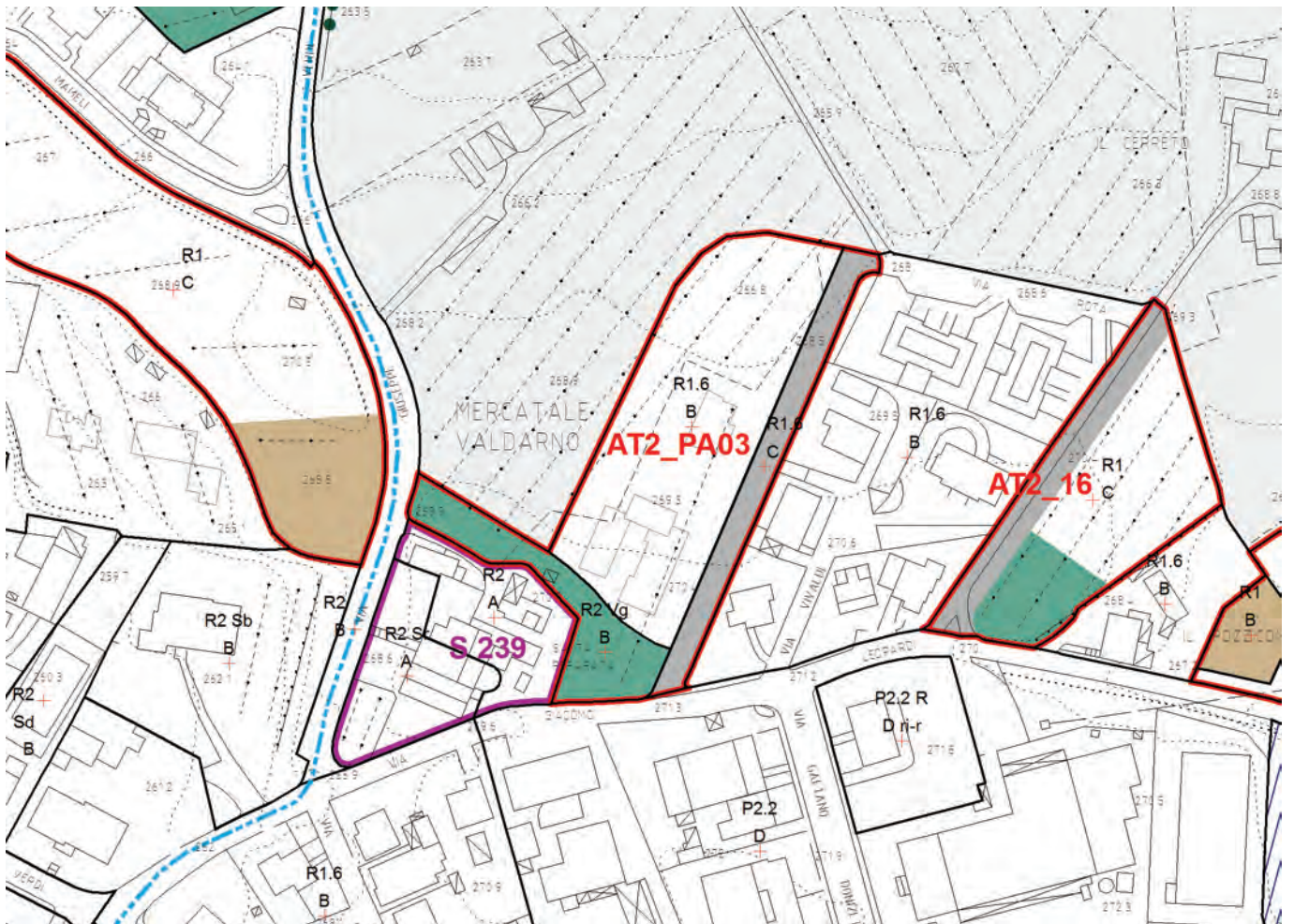
ACCOLTA

La richiesta è accolta con la conseguente correzione della sigla riportata in cartografia da AT2\_PA04 a AT2\_PA03.





osservazione 35.1 · estratto dalla tavola Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione del Piano Operativo adottato e proposta di modifica (scala 1:2.000)





osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
36	1	363	12/01/2017	Galassini Luigi, Tiozzi Carlo, Galassini Tommaso  ex cave Santa Maria
<p>Si chiede che l'Amministrazione receda in merito alla scelta fatta con la previsione dell'area AT2_01, restituendo le aree individuate alla loro naturale vocazione agricola.</p> <p>Si fa presente che l'attività legata al motocross è stata esercitata nel recente passato in assenza di specifiche autorizzazioni, sviluppando un notevole inquinamento acustico ai danni della popolazione residente in edifici anche posti a notevole distanza. Non si comprende peraltro la motivazione di interesse pubblico del progetto, che avrà limitate ricadute favorevoli sul territorio. Il sito, già pesantemente condizionato dall'esercizio dell'attività estrattiva, presenta un notevole pregio paesistico e archeologico dovuto anche alla presenza della chiesa di Santa Maria, soggetta a vincolo per decreto; la chiesa è parte importante del patrimonio culturale della comunità di Levane.</p> <p>Gli scriventi, visti i precedenti, non nutrono alcuna fiducia nella effettiva regolamentazione dell'attività, reputando blande le prescrizioni di carattere mitigatorio.</p> <p>Si avvisa infine che nel caso l'Amministrazione proseguisse nell'assecondare il progetto, si riserveranno di agire nelle competenti sedi, ivi comprese le opposizioni previste dalla legge nell'ambito di approvazione del piano attuativo.</p>				
tema dell'istanza: Aree di trasformazione				

#### NON ACCOLTA

L'area in oggetto è oggi, dopo decenni di sfruttamento come sito di estrazione di inerti a conclusione del quale non è stato eseguito alcun ripristino, un luogo pesantemente alterato ("paesaggio lunare" è la definizione utilizzata da un'altra osservazione) ed abbandonato, dove non potrebbe essere svolta alcuna attività agricola.

Da molto tempo questo è stato individuato come ambito da riqualificare, cogliendo l'opportunità di insediare anche tipi di attività, prevalentemente legate al tempo libero, che richiedono ampi spazi aperti e che più correttamente devono andare ad occupare aree in qualche modo già compromesse e comunque già sottratte all'uso agricolo. La riqualificazione è una necessità a beneficio di tutti e la destinazione a tal fine per attività di tempo libero anche su spazi ampi è un'opportunità che può rappresentare un vantaggio collettivo, oltre che del singolo imprenditore, vista la disponibilità di maggiori attrezzature per gli abitanti di Bucine e la possibilità di attivare iniziative collegate come "indotto" delle attività principali (ad esempio dal punto di vista della ricettività, non ammessa se non in misura minima all'interno dell'area di intervento). È dunque avendo a mente questi obiettivi primari - contrastare il degrado, incrementare le attrezzature collettive e sostenere nuove iniziative - che l'Amministrazione ha deciso di prendere in considerazione la proposta avanzata da un soggetto privato. Tale proposta è stata esaminata e valutata, tenendo conto di contesto, aspetti ambientali, vincoli (compreso quanto citato dagli osservanti) ed istanze concorrenti, nonché delle risultanze della Conferenza di Copianificazione, e rielaborata fino a definire la previsione contenuta nel Piano Operativo che detta precise condizioni atte a garantire la compatibilità dell'intervento. Tali condizioni possono ulteriormente essere specificate e rese ancora più stringenti, integrando in particolare quanto concerne l'impatto acustico dei motoveicoli che - pur essendo solo una parte delle attività previste - causano la maggiore preoccupazione; si provvede di conseguenza a modificare in tal senso le Norme tecniche del Piano Operativo.

Preme in ogni caso sottolineare che l'Amministrazione non ha potuto in passato contestare l'assenza di specifiche autorizzazioni in quanto nell'area non veniva svolta un'attività di corse di motocross, anche se veniva segnalata la circolazione con moto da cross, circolazione che il Comune ha provveduto a vietare con apposite ordinanze; in questo l'Amministrazione ha agito nel rispetto della legge, come confermato anche dal parere della Provincia di Arezzo, competente per il rilascio dell'autorizzazione per piste da motocross. L'Amministrazione quindi intende dotarsi di uno strumento in base al quale finalmente poter legittimamente regolamentare l'attività ed eventualmente applicare legittime sanzioni nel caso di abusi o di comportamenti contrari a quanto prescritto e convenzionato. Si ribadisce che comunque non si tratta di un circuito per gare di motocross, struttura peraltro già presente in zona.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

Resta naturalmente ferma la facoltà di presentare osservazione nel corso della procedura relativa al Piano Attuativo, al quale è comunque subordinata la realizzazione dell'intervento, avendo a disposizione in tale fase tutti gli elementi progettuali di dettaglio e gli specifici riscontri alle prescrizioni stabilite a livello di piano generale.



osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
37	1	364	12/01/2017	Passarella Alessandro

Si chiede la possibilità di accesso esterno a locali interrati (cantine e autorimesse e locali tecnici) per mezzo di scala laterale aderente alla facciata del fabbricato.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

ACCOLTA

Ritenendo condivisibile quanto osservato, verrà inserita la possibilità di realizzare quanto richiesto con una dimensione funzionale all'utilizzo e comunque non superiore a m. 1,50 di larghezza.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

38

1

368

12/01/2017

Bindi Valerio

Bucine

Si chiede che il perimetro dell'area di trasformazione AT2\_09 sia modificato escludendo il terreno di proprietà, ricadente per una modesta superficie ed a parere dell'osservante solo per un errore grafico. Si precisa di non essere interessato alla capacità edificatoria relativa all'area.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

NON PERTINENTE

L'inevitabile non perfetta sovrapposibilità tra la Carta Tecnica Regionale - sulla quale è disegnato il Piano Operativo, come previsto dalla normativa - e la mappa catastale può determinare casi quali quello evidenziato dall'osservazione dove evidentemente il progetto non intende coinvolgere aree già definite come l'ambito di pertinenza residenziale esistente.

Nel caso in oggetto in particolare il perimetro indicato nella tavola del P.O. coincide con il segno grafico della Carta Tecnica Regionale che identifica (ovviamente con la precisione propria di una cartografia in scala 1:2.000) il muro di recinzione/sostegno rilevato dal volo aereo, da intendersi con tutta verosimiglianza corrispondente al limite di proprietà.

Pertanto nell'approfondimento progettuale che dovrà precedere la realizzazione dell'intervento se ne preciserà il perimetro, sulla base di un rilievo di dettaglio, superando eventuali incongruenze con le mappe catastali, senza che per questo sia necessaria una variante al Piano Operativo, come peraltro stabilito esplicitamente dalle NTA. L'area è da interpretarsi quindi già esclusa dall'intervento.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
39	1	393	12/01/2017	Soc. Fiordaliso s.r.l. (Boschi Danilo) Montebenichi

Si richiede l'individuazione cartografica dell'immobile la Leccarda come attività Turistico commerciale e termale per tutta l'area del vecchio Piano Attuativo con possibilità di ampliamento - in relazione alle potenzialità non sfruttate - per 2.700 mc. (adeguamento tecnologico e strutture connesse all'attività turistica e termale) e 800 mq. per piscine termali e non.

Si fa presente che lo stabilimento sanitario ha caratteristiche di valenza pubblica ed uso sociale del patrimonio delle acque termali di proprietà regionale.

tema dell'istanza: varie

NON ACCOLTA

Il complesso esistente, pur non essendo specificamente individuato dalle cartografie del Piano Operativo, risulta compatibile con la disciplina degli ambiti V3a per quanto riguarda le destinazioni d'uso, mentre per gli interventi si fa riferimento alle disposizioni generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale. L'assenza di problematiche derivanti dalla mancata individuazione cartografica è del resto confermata dal fatto che nessuna osservazione fu presentata al Regolamento Urbanistico, adottato nel 2007 quando già la struttura era in realtà esistente.

Giova a tale proposito ricordare che l'intervento suo tempo realizzato attraverso Piano Particolareggiato ("Realizzazione di Centro di Sviluppo dei prodotti tipici locali, animazione rurale e valorizzazione del paesaggio") si inseriva nelle iniziative ammesse a supporto ed integrazione dell'attività agricola - ai sensi della L.R. 25/978 - e pertanto classificabile comunque come zona agricola; inoltre si segnala che nessuna tipologia di struttura ricettiva è stata autorizzata nel complesso, adibito a ristorante/wine-bar, sala da ballo e vendita prodotti tipici.

Per quanto riguarda invece le ipotesi di realizzazione di nuove strutture e di estensione a nuove e differenti attività, **sono attivabili, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014, con procedura SUAP contestuale all'approvazione del presente Piano Operativo.**

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

40

1

402

12/01/2017

Tiozzi Carlo

Levane

Si chiede l'esclusione dei terreni di proprietà dall'area di trasformazione AT2\_01.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

ACCOLTA

La richiesta è accoglibile in quanto si tratta di porzione marginale, non essenziale all'attuazione dell'intervento.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
41	1	403	12/01/2017	Tiozzi Dino Levane

Si chiede che le particelle di proprietà, incluse solo per piccole porzioni marginali, siano escluse dalle aree oggetto di trasformazione, ristabilendo la corrispondenza fra i confini del Piano Operativo e le suddivisioni catastali. Si chiede in particolare che sia esclusa dall'area di trasformazione AT1\_05 la particella 229 del foglio 1.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

NON ACCOLTA

La richiesta non è accoglibile in quanto il progetto di Piano Operativo, come previsto dalla normativa, fa riferimento allo stato dei luoghi rilevato dalle foto aeree e rappresentato nella Carta Tecnica Regionale secondo le specifiche tecniche che ne stabiliscono anche il livello di precisione e dunque la tolleranza a seconda della scala di restituzione. Il disegno urbanistico è quindi di norma riferito agli elementi fisici presenti sul territorio ai quali possono corrispondere - come molto frequentemente accade - i limiti di proprietà e di conseguenza i confini catastali (comunque mai perfettamente sovrapponibili). Nell'area in oggetto, nello specifico, la costruzione dell'azzonamento secondo i confini catastali porterebbe ad una irrazionale frammentazione dei fondi e dei terreni agricoli, visto che le particelle individuano suddivisioni per lo più prive di attinenza con la trama agraria, i percorsi e l'assetto della vegetazione.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
41	2	403	12/01/2017	Tiozzi Dino Levane

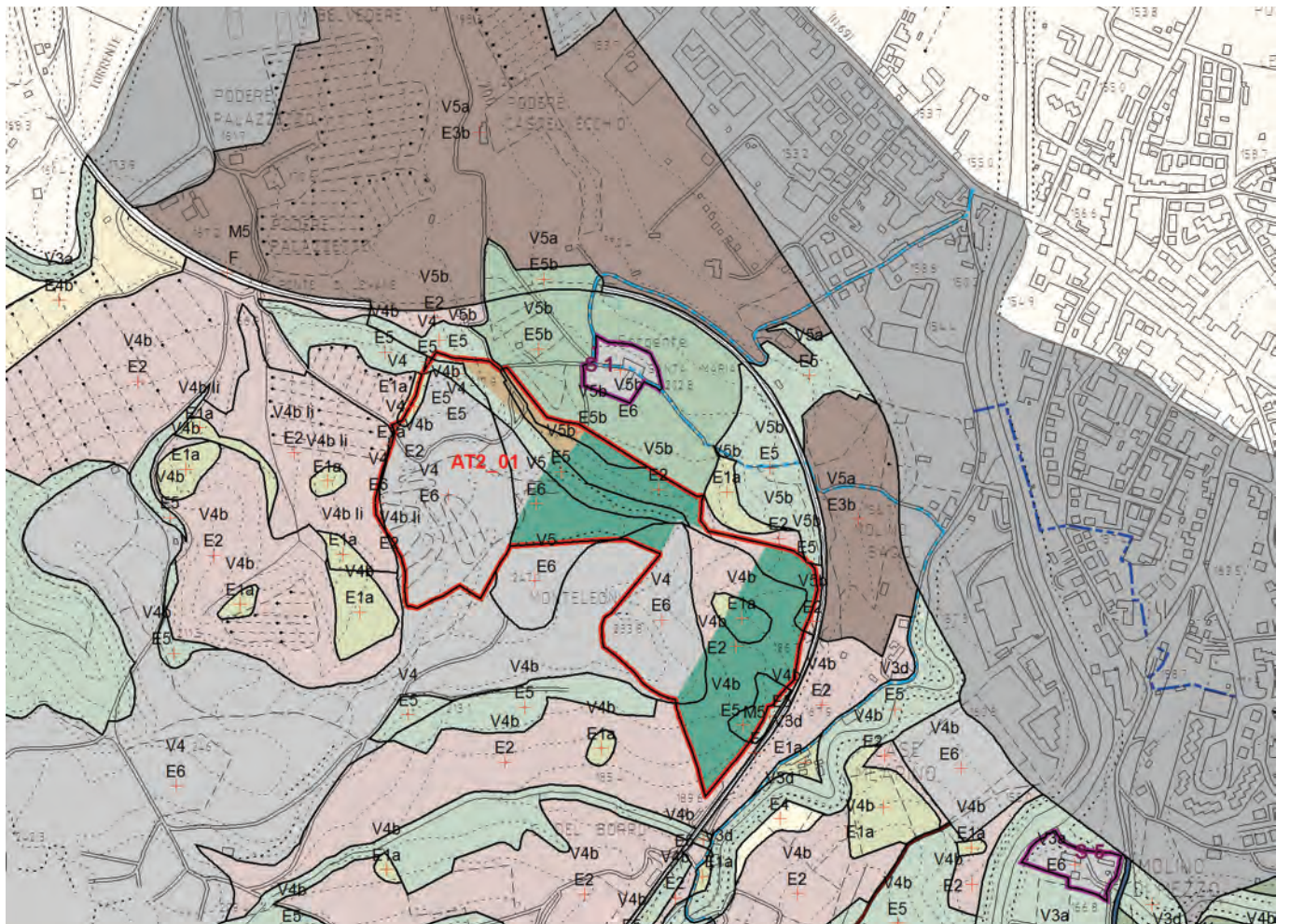
Si chiede che le particelle di proprietà, incluse solo per piccole porzioni marginali, siano escluse dalle aree oggetto di trasformazione, ristabilendo la corrispondenza fra i confini del Piano Operativo e le suddivisioni catastali. Si chiede in particolare che siano escluse dall'area di trasformazione AT2\_01 le particelle 23 e 296 del foglio 4.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

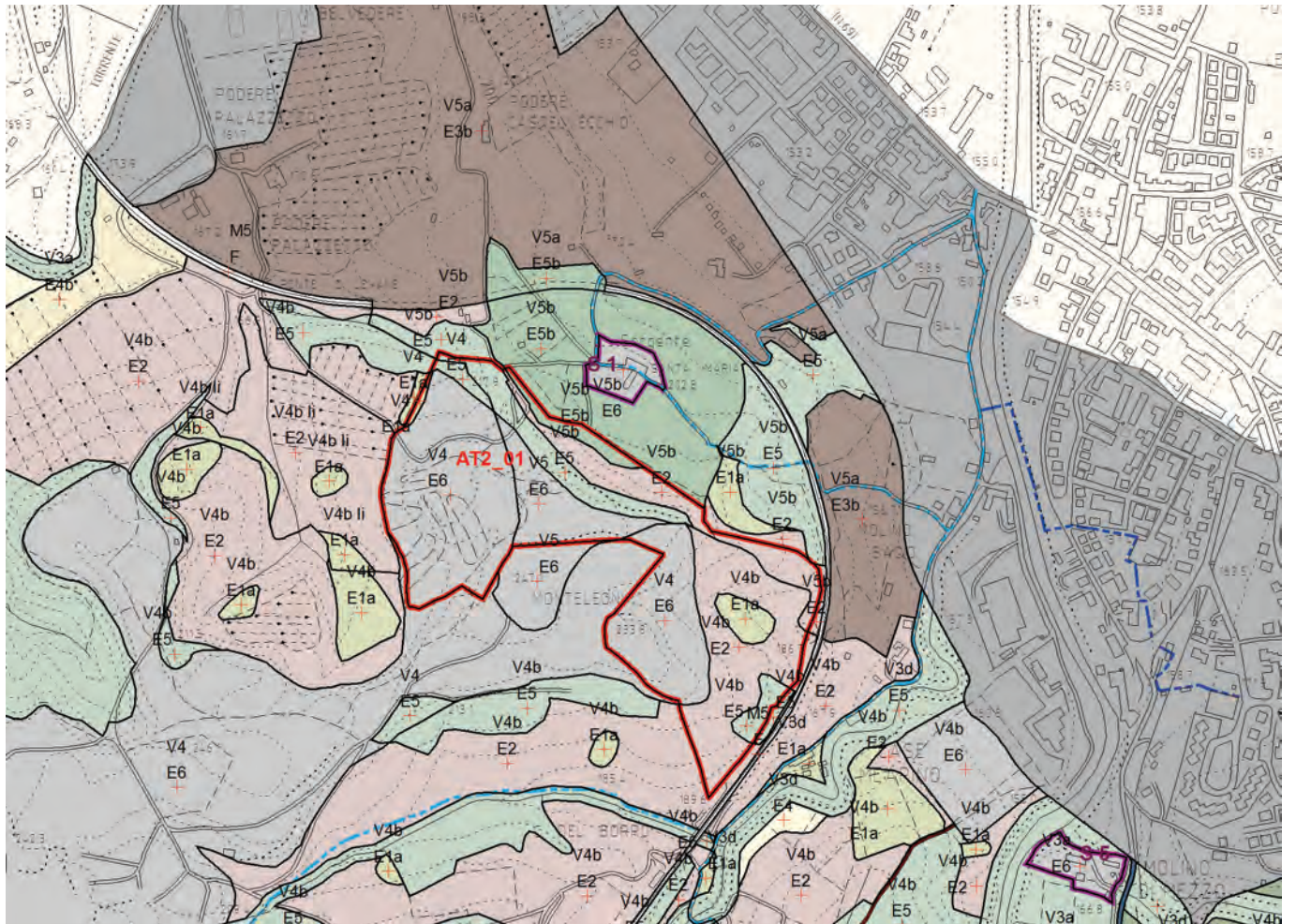
ACCOLTA

La richiesta è accolta in quanto si tratta di porzione marginale, non essenziale all'attuazione dell'intervento.





osservazioni 40.1 e 41.2 · estratto dalla tavola Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione del Piano Operativo adottato e proposta di modifica (scala originale 1:10.000)





osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

42

1

404

12/01/2017

Tiozzi Andrea

Levane

Si chiede che le particelle di proprietà, incluse solo per piccole porzioni marginali, siano escluse dalle aree oggetto di trasformazione, ristabilendo la corrispondenza fra i confini del Piano Operativo e le suddivisioni catastali. Si chiede in particolare che siano escluse dall'area di trasformazione AT1\_05 le particelle 229 e 26 del foglio 1.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

NON ACCOLTA

La richiesta non è accoglibile in quanto il progetto di Piano Operativo, come previsto dalla normativa, fa riferimento allo stato dei luoghi rilevato dalle foto aeree e rappresentato nella Carta Tecnica Regionale secondo le specifiche tecniche che ne stabiliscono anche il livello di precisione e dunque la tolleranza a seconda della scala di restituzione. Il disegno urbanistico è quindi di norma riferito agli elementi fisici presenti sul territorio ai quali possono corrispondere - come molto frequentemente accade - i limiti di proprietà e di conseguenza i confini catastali (comunque mai perfettamente sovrapponibili). Nell'area in oggetto, nello specifico, la costruzione dell'azonamento secondo i confini catastali porterebbe ad una irrazionale frammentazione dei fondi e dei terreni agricoli, visto che le particelle individuano suddivisioni per lo più prive di attinenza con la trama agraria, i percorsi e l'assetto della vegetazione.



osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
43	1	418	12/01/2017	Gostinelli Maria Levane

Si chiede di escludere il terreno di proprietà dall'area di trasformazione AT1\_08 e che sia liberamente edificabile attraverso intervento convenzionato, visto che gli altri proprietari del comparto non hanno manifestato un interesse comune nell'edificare.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

NON ACCOLTA

La richiesta non è accoglibile in quanto non accompagnata e sostenuta anche dagli altri soggetti coinvolti dal comparto.

Quanto riportato nel Piano Operativo è del resto del tutto coerente al progetto inserito nel Regolamento Urbanistico a seguito di una recente variante, tanto che la previsione risulta ancora efficace, non essendo trascorsi cinque anni dall'approvazione.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

44

1

420

12/01/2017

Gostinelli Maria

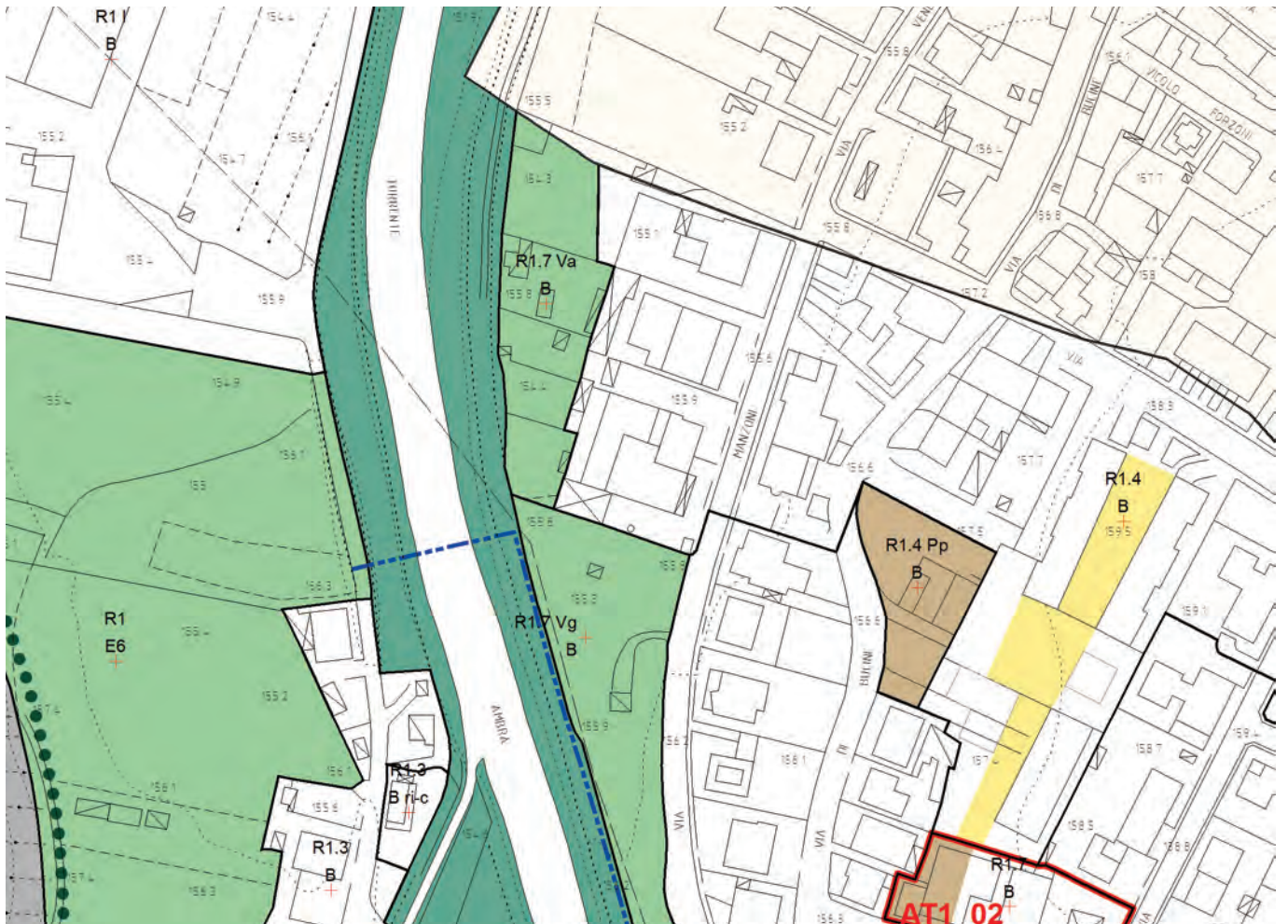
Levane

Si chiede che sia consentito l'intervento di sostituzione edilizia sull'edificio di proprietà della richiedente.

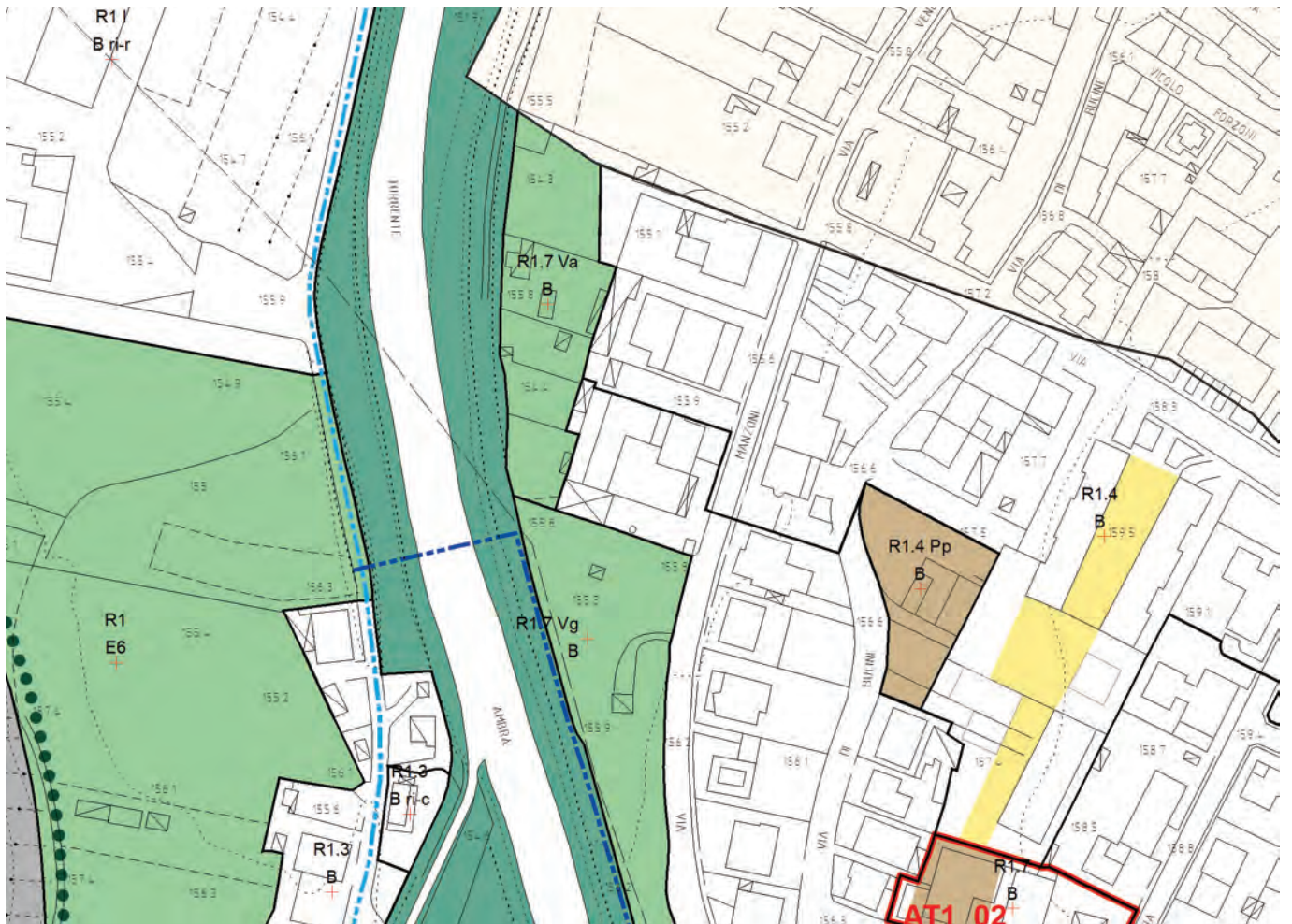
tema dell'istanza: varie

ACCOLTA

In considerazione delle caratteristiche architettoniche dell'edificio in oggetto e delle peculiarità del tessuto edilizio circostante, si classificherà l'ambito di appartenenza da R1.4 a R1.7, consentendo dunque anche interventi di sostituzione edilizia.



osservazione 44.1 · estratto dalla tavola Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione del Piano Operativo adottato e proposta di modifica (scala 1:2.000)



osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

45

1

421

12/01/2017

Catone Marco

Mercatale V.no

Si chiede la modifica del perimetro dell'area di trasformazione AT2\_15 tra l'incrocio con la S.P. 16 e la prima strada vicinale prevedendo l'allargamento della viabilità sul lato sud invece che sul lato nord, in modo da non incidere sul terreno agricolo coltivato a vigneto.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

NON ACCOLTA

La richiesta non è accoglibile in quanto la soluzione prevista dal Piano Operativo è molto più funzionale dal punto di vista dell'esecuzione delle opere e dal punto di vista della modifica dell'intersezione, senza contare che, contrariamente a quanto sostenuto dall'osservante, la morfologia del terreno è molto più sfavorevole sul lato sud, dove è presente anche una fitta alberatura lungo strada, mentre a nord il terreno è praticamente pianeggiante. Comunque la riduzione della superficie a vigneto, vista l'esiguità della fascia da destinare a sede stradale, risulta assolutamente irrilevante.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

45

2

421

12/01/2017

Catone Marco

Mercatale V.no

Si chiede la modifica dell'area di trasformazione AT2\_15 riducendo le opere pubbliche da realizzare, molto maggiori rispetto a quelle richieste dalla normativa vigente.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

NON ACCOLTA

L'affermazione non corrisponde a verità, visto che secondo il Regolamento Urbanistico l'attuazione dell'intervento al quale appartiene l'area in oggetto avrebbe dovuto garantire superfici per verde e parcheggi pari ad oltre il doppio della superficie edificabile, senza contare che l'edificazione era soggetta alla preliminare redazione di un Piano Complesso di Intervento, con conseguenti ben maggiori oneri anche in termini di tempi.

Il dimensionamento delle opere pubbliche da realizzare e delle aree da cedere è definito in base a parametri e criteri omogenei per gli interventi previsti dal Piano Operativo, sempre nell'ottica di garantire un miglioramento delle dotazioni pubbliche e degli spazi di uso collettivo. La richiesta non è pertanto accoglibile.



osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
45	3	421	12/01/2017	Catone Marco Mercatale V.no

Si chiede la modifica dell'area di trasformazione AT2\_15 aumentando il numero massimo di alloggi previsto di due unità.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

ACCOLTA

La richiesta è accoglibile, con conseguente modifica delle Norme tecniche, comportando un incremento del carico urbanistico comunque sostenibile nel contesto in oggetto.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
46	1	430	12/01/2017	Ricci Daniele Ambra

Il richiedente chiede di escludere i terreni di proprietà dal perimetro del lotto di nuova edificazione di tipo 2.

tema dell'istanza: lotti di nuova edificazione

PARZIALMENTE ACCOLTA

In considerazione delle esigue porzioni di terreno di proprietà del richiedente comprese nel perimetro del lotto di nuova edificazione in oggetto e dello sfalsamento della cartografia catastale rispetto alla carta tecnica regionale, si inserirà nelle norme tecniche di attuazione del piano operativo il seguente testo: "In sede di progettazione dell'intervento diretto, qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro dei lotti di nuova edificazione cadano in prossimità, ma non coincidano con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto o su mappe a scala di maggiore dettaglio, dette linee grafiche di perimetrazione potranno essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio; in tali casi la corrispondente rettifica non comporta variante al Piano Operativo."

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
47	1	434	12/01/2017	Cellai Maurizio, Cellai Maria Pia Capannole

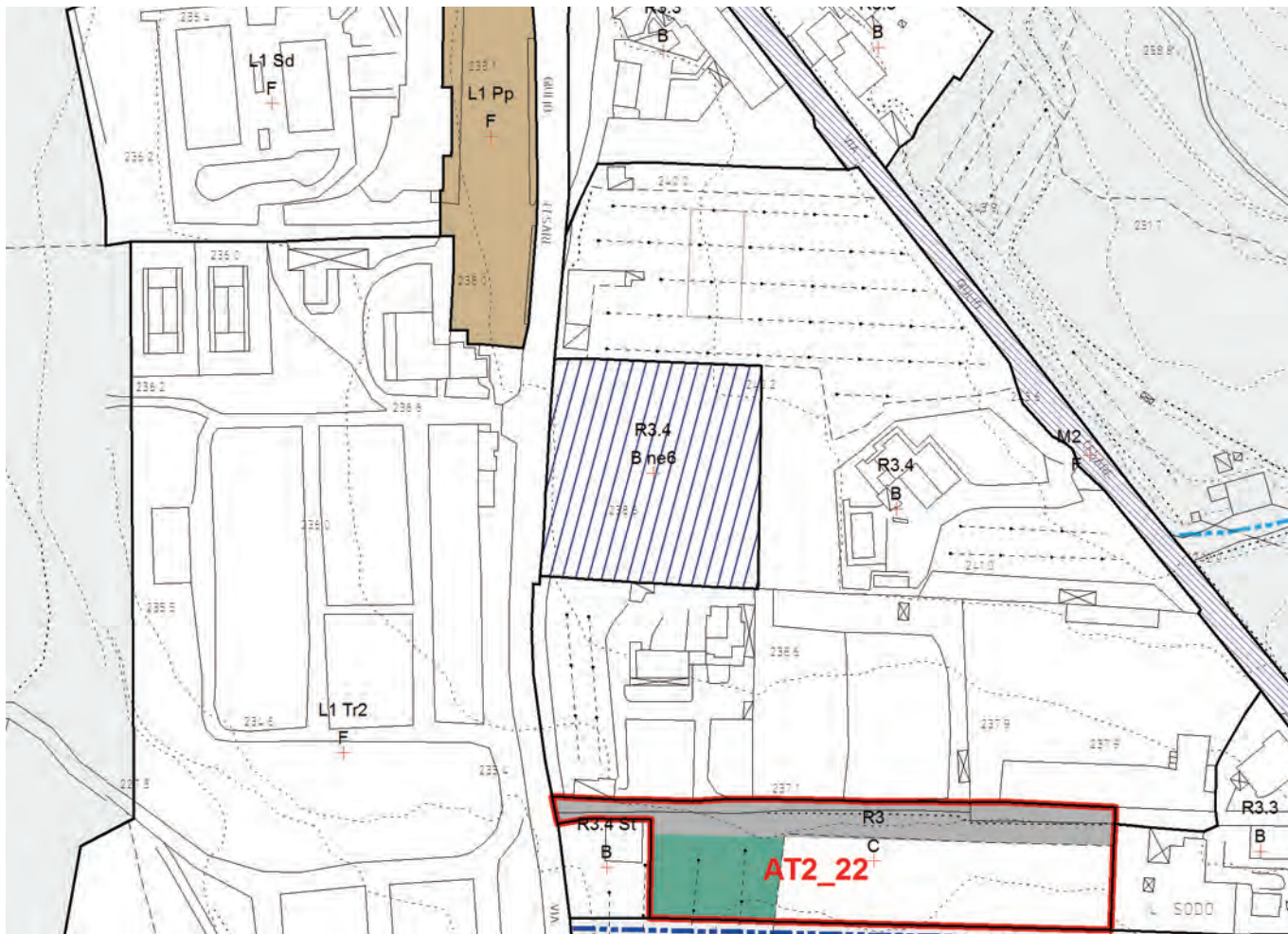
Si chiede che la potenzialità edificatoria dell'area sia limitata esclusivamente al terreno di proprietà di uno dei due proprietari, con conseguente modifica del tipo insediativo da ne6 a ne3.

tema dell'istanza: lotti di nuova edificazione

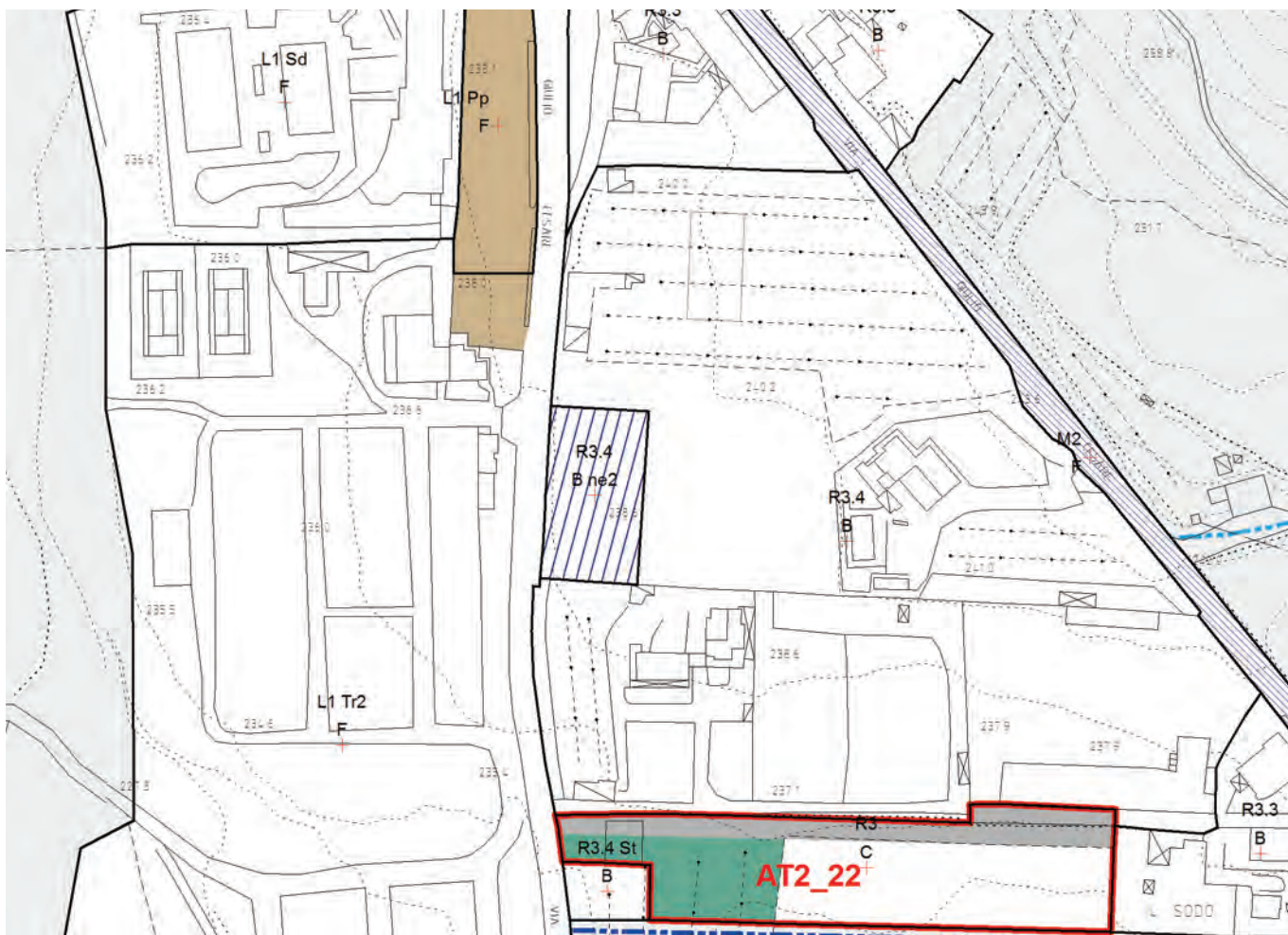
PARZIALMENTE ACCOLTA

Ritenendo ammissibile quanto osservato dai richiedenti, il lotto di nuova edificazione in oggetto sarà ridimensionato con conseguente riduzione della SUL consentita. In considerazione di una riduzione della SUL proporzionale a quella della superficie territoriale, si ritiene opportuno prevedere un lotto di nuova edificazione di tipo 2.





osservazione 47.1 · estratto dalla tavola Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione del Piano Operativo adottato e proposta di modifica (scala 1:2.000)



osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
48	1	446	13/01/2017	Carapelli Giuseppe Badia a Ruoti

Il richiedente chiede di escludere i terreni di proprietà dal perimetro del lotto di nuova edificazione di tipo 7.

tema dell'istanza: lotti di nuova edificazione

PARZIALMENTE ACCOLTA

In considerazione delle esigue porzioni di terreno di proprietà del richiedente comprese nel perimetro del lotto di nuova edificazione in oggetto e dello sfalsamento della cartografia catastale rispetto alla carta tecnica regionale, si inserirà nelle norme tecniche di attuazione del piano operativo il seguente testo: "In sede di progettazione dell'intervento diretto, qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro dei lotti di nuova edificazione cadano in prossimità, ma non coincidano con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto o su mappe a scala di maggiore dettaglio, dette linee grafiche di perimetrazione potranno essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio; in tali casi la corrispondente rettifica non comporta variante al Piano Operativo."

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

49

1

447

13/01/2017

Rossi Daniela

Badia a Ruoti

Il richiedente chiede di escludere i terreni di proprietà dal perimetro del lotto di nuova edificazione di tipo 7.

tema dell'istanza: lotti di nuova edificazione

PARZIALMENTE ACCOLTA

In considerazione delle esigue porzioni di terreno di proprietà del richiedente comprese nel perimetro del lotto di nuova edificazione in oggetto e dello sfalsamento della cartografia catastale rispetto alla carta tecnica regionale, si inserirà nelle norme tecniche di attuazione del piano operativo il seguente testo: "In sede di progettazione dell'intervento diretto, qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro dei lotti di nuova edificazione cadano in prossimità, ma non coincidano con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto o su mappe a scala di maggiore dettaglio, dette linee grafiche di perimetrazione potranno essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio; in tali casi la corrispondente rettifica non comporta variante al Piano Operativo."

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
50	1	448	13/01/2017	Gruppo di cittadini (Bartoli Roberta ed altri) Ambra

Si chiede che l'impianto di depurazione venga localizzato in altra area o diversamente che si adottino soluzioni impiantistiche atte a eliminare tutti i possibili disturbi.

tema dell'istanza: standard e opere pubbliche

NON PERTINENTE

Il progetto del depuratore di Ambra - opera assolutamente indispensabile a fini della tutela ambientale - , già previsto nel vigente Regolamento Urbanistico (2008) sulla base dell'individuazione a suo tempo deliberata dall'Amministrazione e dagli Enti competenti e dunque totalmente conforme dal punto di vista urbanistico, è legittimamente già in una fase avanzata di attuazione (progetto definitivo), che non necessita di ulteriori passaggi di verifica per la pianificazione. Il progetto definitivo ha ottenuto nel 2012 tutte le autorizzazioni richieste: l'autorizzazione all'accesso dalla statale per la nuova strada, quella al passaggio delle tubazioni dell'acqua lungo la statale, quella allo sbocco nell'Ambra (da parte dell'Autorità di Bacino) nonché l'autorizzazione paesaggistica.

Il progetto è stato ovviamente messo a punto nel rispetto di tutte le disposizioni normative vigenti, affrontando tutti gli aspetti anche di carattere ambientale al fine di garantirne la totale compatibilità, come richiesto dagli osservanti.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
50	2	448	13/01/2017	Gruppo di cittadini (Bartoli Roberta ed altri) Ambra

Si chiede di tener conto della ridotta pericolosità idraulica attuale, rispetto a quella del Regolamento Urbanistico 2008, dell'area in cui è prevista la realizzazione del depuratore, al fine di evitare la realizzazione dei manufatti su una piattaforma rialzata e di considerare l'ipotesi di interrare e coprire i manufatti.

tema dell'istanza: standard e opere pubbliche

NON PERTINENTE

Come esplicitato anche al precedente punto, il progetto del depuratore di Ambra è legittimamente già in una fase avanzata di attuazione (progetto definitivo). Eventuali modifiche quali quelle suggerite dagli osservanti dovrebbero in ogni caso essere oggetto di variante al progetto edilizio, quindi di procedura che esula da quella urbanistica relativa al Piano Operativo. Dei nuovi studi idraulici si tiene in ogni caso conto nelle schede di fattibilità che fanno parte degli elaborati del Piano Operativo.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
51	1	450	13/01/2017	Gruppo di cittadini (Ricchi Riccardo ed altri) Pietraviva

Tenuto conto del consistente aumento di visitatori e presenze turistiche, si chiede di riesaminare le previsioni concernenti le aree destinate alla sosta nella frazione di Pietraviva, con una maggiore incidenza e migliore distribuzione. Si chiede inoltre che venga effettuata una verifica in loco anche con riferimento alle precedenti previsioni.

tema dell'istanza: standard e opere pubbliche

#### **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Quanto suggerito dagli osservanti è in realtà già stato effettuato in sede di redazione del Piano Operativo ed in base a ciò sono stati individuati gli interventi opportuni per la dotazione di spazi per la sosta a Pietraviva, tenendo conto dei numeri in gioco e del corretto inserimento paesistico delle nuove attrezzature; la richiesta è pertanto da ritenersi **valida nel merito ancorchè non accoglibile integralmente, in quanto non propone aree specifiche da destinare a parcheggio.**

Si specifica, inoltre, che sono in corso da parte degli uffici competenti le verifiche in loco in merito alle precedenti previsioni; in caso di conclusione del procedimento con verifica della sussistenza dell'obbligo di realizzazione, gli strumenti di pianificazione e programmazione verranno adeguati in coerenza con tale accertamento, ripristinando, in tal caso, la previsione originaria del programma di fabbricazione.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

52

1

456

13/01/2017

Guidi Guido

Si richiede che venga aumentata la distanza massima per gli interventi di sostituzione edilizia.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

NON ACCOLTA

La norma deve ritenersi di limitata applicazione, trattandosi di un intervento particolare che non deve incidere sulla dotazione esistente delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione primaria.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

52

2

456

13/01/2017

Guidi Guido

Si richiede di aumentare la superficie delle strutture di sostegno per impianti fotovoltaici.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

NON ACCOLTA

Si sottolinea l'opportunità di installare impianti fotovoltaici su edifici agricoli e manufatti strumentali esistenti o di nuova realizzazione, evitando la creazione di strutture di grande dimensione adibite esclusivamente al supporto dei pannelli.



osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

52

3

456

13/01/2017

Guidi Guido

Si chiede di eliminare il limite temporale dei 5 anni previsti per i manufatti precari.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

ACCOLTA

La richiesta è accolta, in considerazione delle disposizioni sovraordinate.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

52

4

456

13/01/2017

Guidi Guido

Si chiede che sia disciplinata la realizzazione di piscine semplicemente appoggiate in area centro storico.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

NON PERTINENTE

La materia è già disciplinata dall'articolo delle Norme del Piano Operativo riferito agli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
53	1	458	13/02/2017	Antonielli Francesco Ambra

Si chiede l'esclusione della proprietà del sig. Paolo Guerri, f.oglio 79 p.IIa 318 sub. 19, dalla perimetrazione della zona destinata ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

tema dell'istanza: standard e opere pubbliche

ACCOLTA

Ritenendo accoglibile l'osservazione presentata, si modificherà il perimetro dell'area destinata ad attrezzature ed impianti di interesse generale al fine di escludere la particella in oggetto.



osservazione 53.1 - estratto dalla tavola Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione del Piano Operativo adottato e proposta di modifica (scala 1:2.000)



osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

54

1

459

13/01/2017

Antonielli Francesco

Badia Agnano

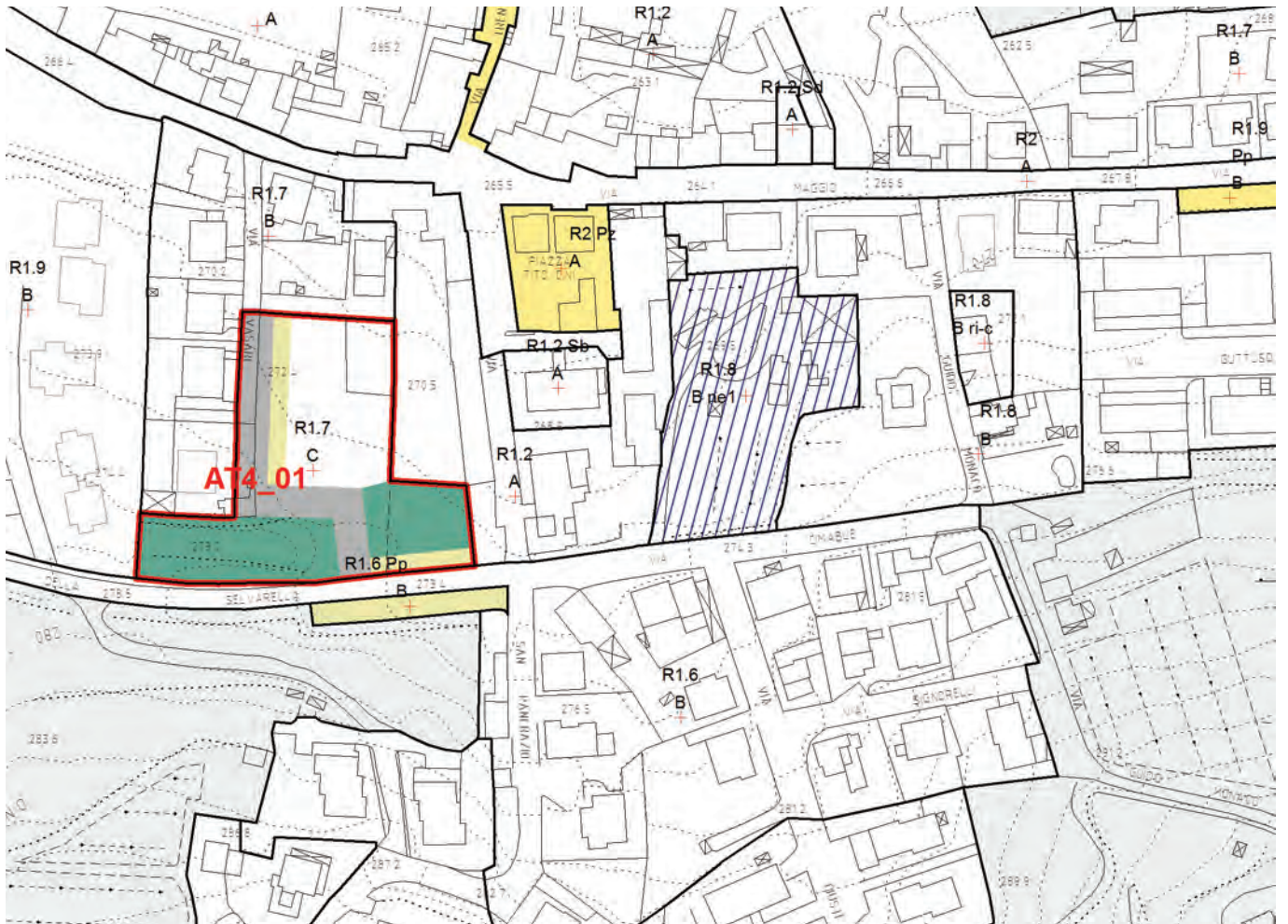
Si richiede l'esclusione dell'edificio di proprietà dalla zona omogenea A e il suo inserimento in zona B, in quanto l'edificio risulta di recente costruzione e non presenta elementi di valore storico.

tema dell'istanza: varie

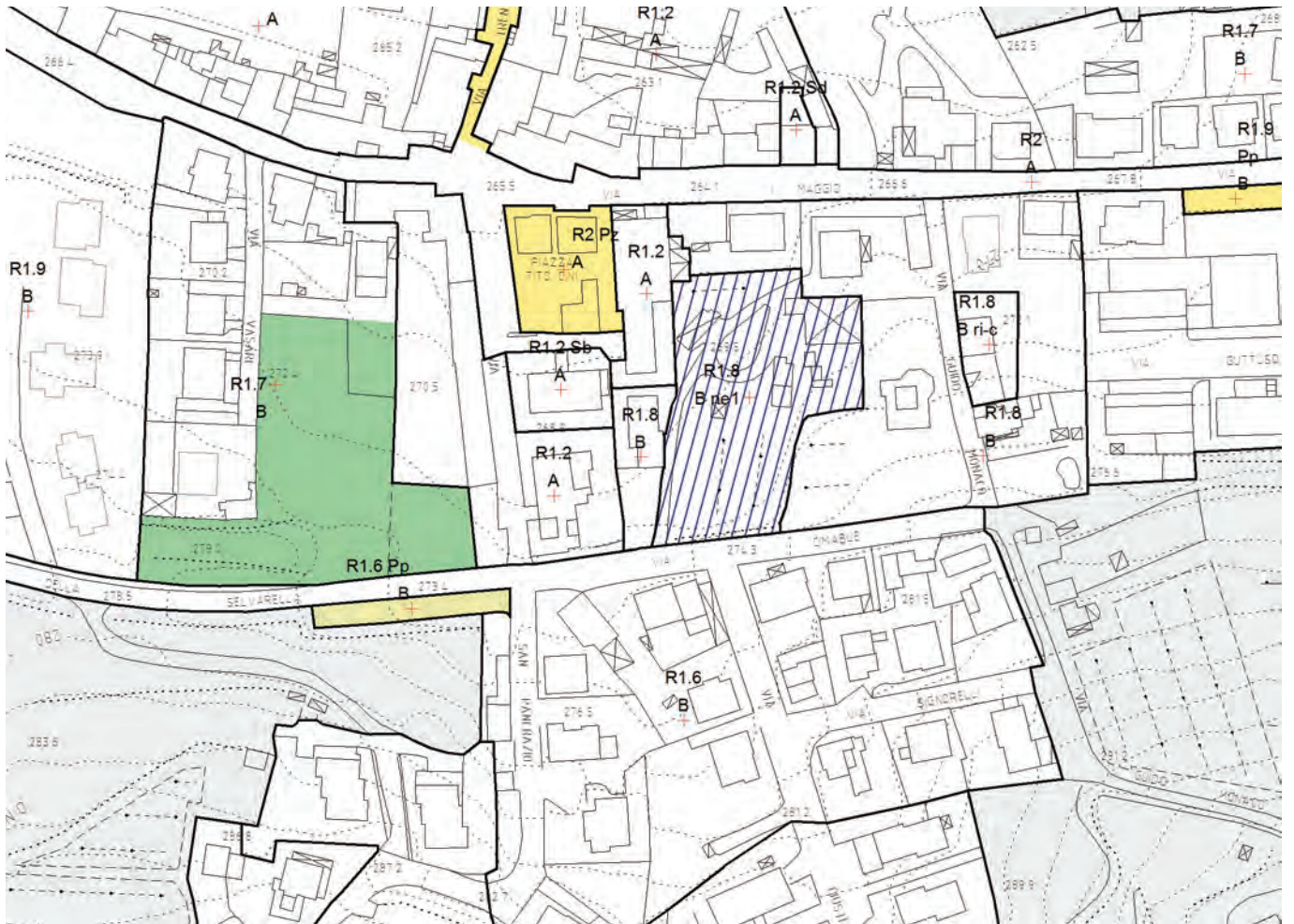
ACCOLTA

L'edificio oggetto dell'osservazione non presenta elementi di carattere storico e artistico ed è ubicato marginalmente al tessuto edilizio di antico impianto, pertanto si modificherà il perimetro della zona omogenea A e si includerà l'edificio nel perimetro dell'adiacente zona B, ambito R1.8 - tessuti residenziali recenti a densità bassa.





osservazione 54.1 · estratto dalla tavola Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione del Piano Operativo adottato e proposta di modifica (scala 1:2.000)



osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
55	1	460	13/01/2017	Antonielli Francesco Ambra

Si chiede l'eliminazione dall'area da destinare a parcheggio pubblico della proprietà della sig.ra Palmizi foglio 79 particella 63.

tema dell'istanza: standard e opere pubbliche

ACCOLTA

Si eliminerà la previsione del nuovo parcheggio pubblico, prediligendo prioritariamente la sistemazione del terreno di proprietà del richiedente, oggetto di un contratto per la cessione in comodato gratuito per la realizzazione da parte dell'amministrazione comunale di un parcheggio a servizio della scuola materna.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
55	2	460	13/01/2017	Antonielli Francesco Ambra

Si chiede l'esclusione dal perimetro dell'area di trasformazione AT3\_04 della porzione di terreno di proprietà di Ceccarelli Daniele e Palmizi Rossana, individuati catastalmente al Foglio 79 particelle 193 e 289.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

PARZIALMENTE ACCOLTA

L'inevitabile non perfetta sovrapposibilità tra la Carta Tecnica Regionale - sulla quale è disegnato il Piano Operativo, come previsto dalla normativa - e la mappa catastale può determinare casi quale in parte quello evidenziato dall'osservazione, in particolare dove il perimetro indicato nella tavola del P.O. coincide con il segno grafico della Carta Tecnica Regionale che identifica (ovviamente con la precisione propria di una cartografia in scala 1:2.000) il tracciato della viabilità interna. Pertanto nell'approfondimento progettuale che dovrà precedere la realizzazione dell'intervento se ne preciserà il perimetro, sulla base di un rilievo di dettaglio, superando eventuali incongruenze con le mappe catastali, senza che per questo sia necessaria una variante al Piano Operativo, come peraltro stabilito esplicitamente dalle NTA.

Anche al fine di agevolare l'attuazione dell'intervento si ritiene comunque opportuno ripermetrare parzialmente il comparto nell'area a sud, tenendo conto del tracciato esistente e dell'assetto proprietario (modificando di conseguenza il perimetro del Piano Attuativo precedentemente approvato), escludendo quindi il terreno identificato dalla particella 193.



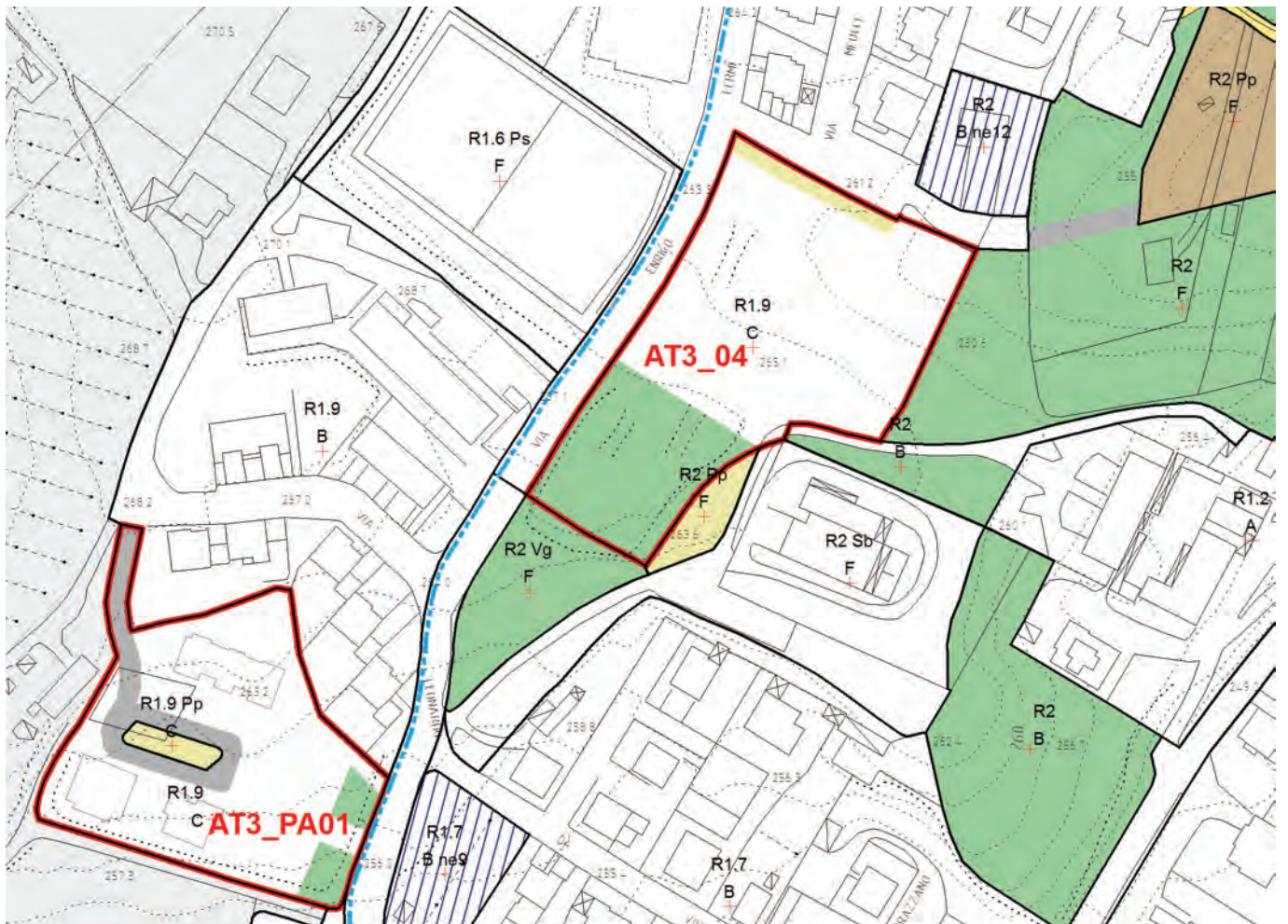
osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
55	3	460	13/01/2017	Antonielli Francesco Ambra

Si chiede l'esclusione dal Piano Operativo della porzione di terreno a ridosso della recinzione nord della scuola materna di proprietà di Ceccarelli Daniele e Palmizi Rossana.

tema dell'istanza: standard e opere pubbliche

NON ACCOLTA

Si specifica che per l'area oggetto di osservazione, il Piano Operativo non individua una destinazione d'uso specifica, l'unica disposizione è quella di mantenere la permeabilità della superficie, anche in considerazione della sua ubicazione nelle immediate adiacenze della scuola materna.



osservazione 55.1/2 · estratto dalla tavola Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione del Piano Operativo adottato e proposta di modifica (scala 1:2.000)





osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

56

1

461

13/01/2017

Antonielli Francesco

Pietraviva

Si chiede di eliminare la previsione del nuovo parcheggio pubblico a Pietraviva a nord del centro storico, in quanto troppo a ridosso dell'abitazione e visto che l'area è intensamente utilizzata dalla famiglia per scopi agricoli ed esigenze domestiche. Inoltre l'area presenta una morfologia non regolare e risulta marginale rispetto al centro storico e alla zona destinata ad attrezzature ed impianti di interesse generale della frazione.

Si suggerisce quindi una soluzione alternativa nella zona pianeggiante posta di fronte, non utilizzata e in stato di abbandono, e adiacente alla strada esistente.

tema dell'istanza: standard e opere pubbliche

NON ACCOLTA

La richiesta non è accoglibile in quanto le obiezioni mosse non risultano fondate: l'area in oggetto si presta alla destinazione prevista sia per la prossimità al centro storico e alla zona utilizzata come campo da gioco (classificata come R2 F nel Piano Operativo) sia per le caratteristiche morfologiche sia per la facile accessibilità, senza peraltro costituire fattore di incompatibilità con l'abitazione (si fa presente a tale proposito che si tratta di un'attrezzatura di modesta capacità, dimensionata per non più di venti posti auto).

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
57	1	462	13/01/2017	Moscadelli Matteo Bucine

Si chiede di realizzare l'intervento previsto per l'area di trasformazione AT2\_05 con progetto unitario convenzionato, anziché con piano attuativo, al fine di snellire le procedure e garantire tempi celeri di realizzazione.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

NON ACCOLTA

La richiesta non è accoglibile in quanto il Piano Attuativo è previsto per tutti gli interventi di più rilevante entità, come quello oggetto di osservazione, sia dal punto di vista del dimensionamento, sia dal punto di vista delle opere connesse e del contesto di appartenenza.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
57	2	462	13/01/2017	Moscadelli Matteo Bucine

Si chiede di modificare i parametri relativi all'area di trasformazione AT2\_05, per rispondere al meglio alle richieste di mercato.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

PARZIALMENTE ACCOLTA

Al fine di mantenere un'equa ed omogenea applicazione dei parametri, non è possibile incrementare la potenzialità edificatoria già prevista. Si ritiene comunque compatibile ammettere un numero massimo di 8 alloggi.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
58	1	465	13/02/2017	Ceccherini Luciano Pietraviva

Si chiede che venga rimossa la previsione del parcheggio pubblico adiacente al lotto edificabile di tipo 3 in località Pietraviva, visto che è già presente un'area destinata a parcheggio nelle vicinanze e che, per la conformazione orografica del terreno, la realizzazione del parcheggio lungo strada comporterebbe opere e oneri notevoli.

tema dell'istanza: standard e opere pubbliche

ACCOLTA

Ritenendo condivisibile quanto osservato, si provvederà ad eliminare la previsione del parcheggio pubblico oggetto dell'osservazione.





osservazione 58.1 · estratto dalla tavola Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione del Piano Operativo adottato e proposta di modifica (scala 1:2.000)





osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
59	1	467	13/01/2017	Mannucci Alessio Levane

Si chiede che la parte di immobile di proprietà dell'osservante - liberata dal fabbricato demolito - sia esclusa dall'Area di Trasformazione AT1\_02, rimanendo come resede di pertinenza dell'alloggio.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

PARZIALMENTE ACCOLTA

La richiesta è accoglibile disponendo che con l'attuazione dell'intervento sia previsto di destinare la porzione in oggetto a pertinenza dell'edificio residenziale adiacente. Ciò è evidentemente subordinato alla completa demolizione del fabbricato, non essendo fattibile la demolizione della sola parte di proprietà dell'osservante. Si conferma pertanto l'inclusione nel perimetro di intervento, modificando invece le Norme tecniche del Piano Operativo.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
59	2	467	13/01/2017	Mannucci Alessio Levane

A proposito dell'area AT1\_02, si chiede che venga ripermetrata la parte gravata dall'imposta IMU, escludendo l'attuale sede stradale di via Carducci, erroneamente inserita.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

NON PERTINENTE

La richiesta non è pertinente in quanto l'area di trasformazione AT2\_01 non comprende la sede stradale, che peraltro risulta ricadente nella stessa particella catastale del fabbricato di proprietà dell'osservante nel tratto verso via di Bucine.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
60	1	468	13/01/2017	Neri Sergio, Neri Lidiana, Neri Sara, Brogi Mario, Ensoli Anna  Levane

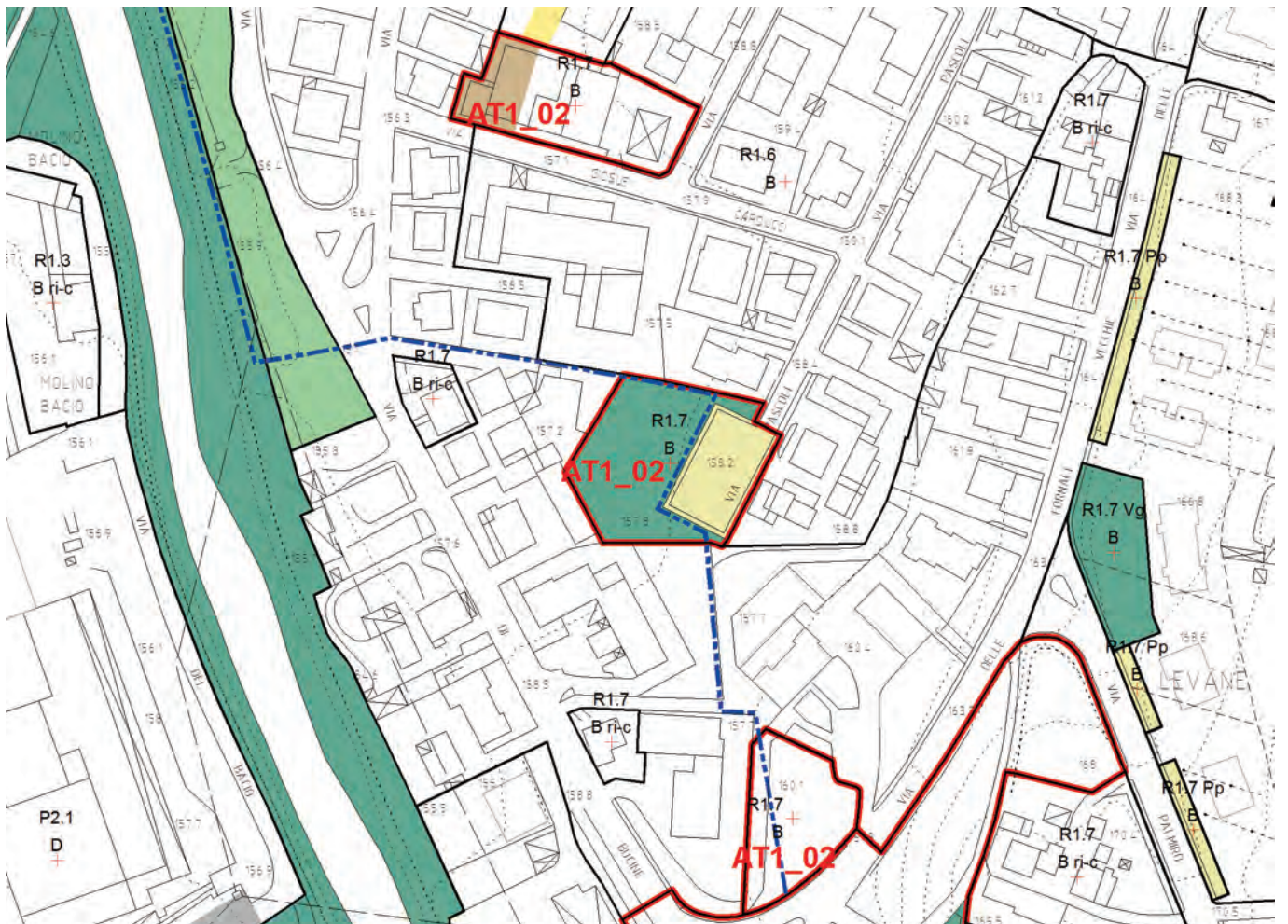
Si chiede di modificare la previsione per l'area di trasformazione AT1\_02, senza aumento della Superficie massima edificabile ma ridistribuendola su tutti e tre i lotti interessati (con aumento del numero di alloggi) e con incremento degli standard urbanistici.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

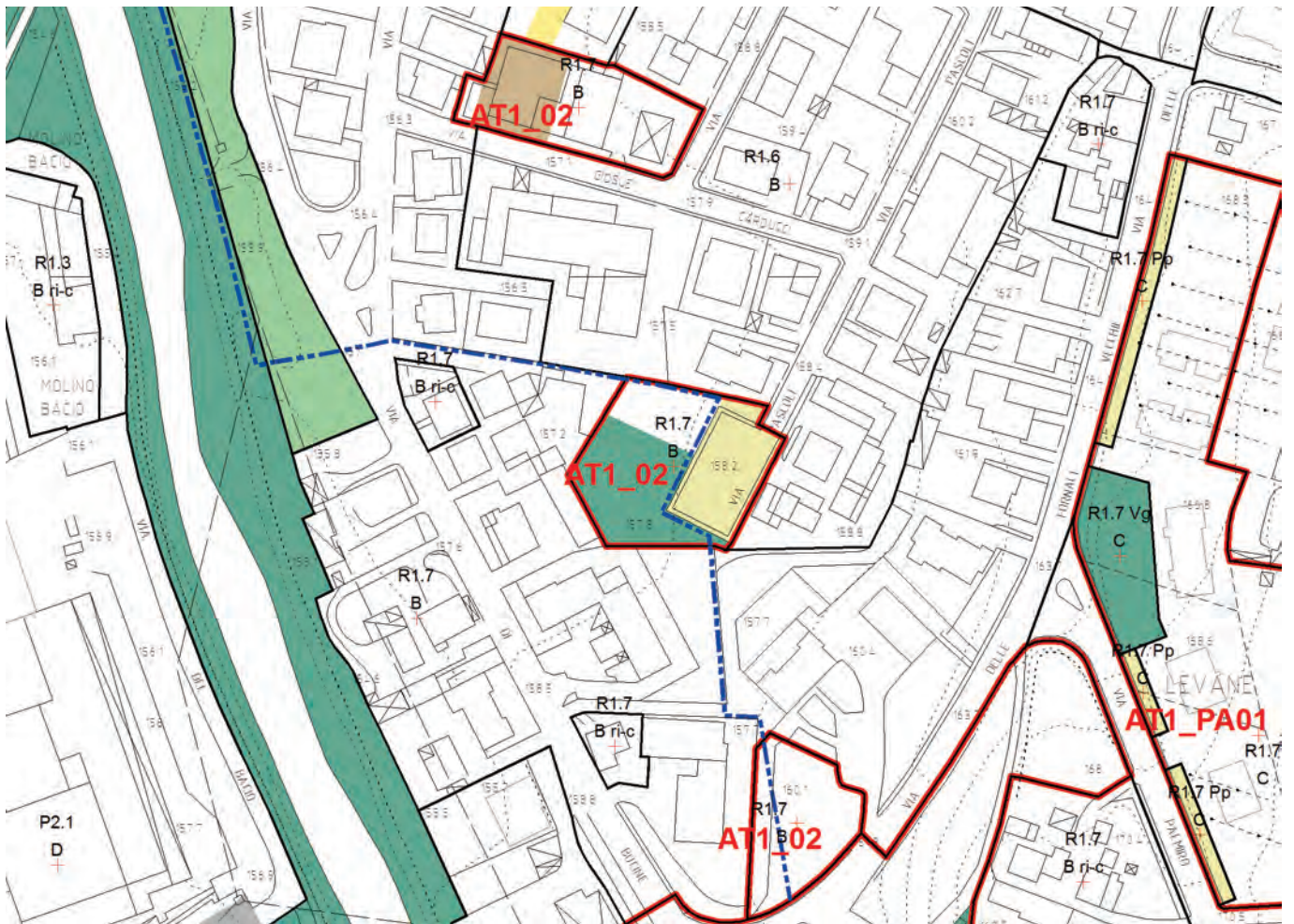
PARZIALMENTE ACCOLTA

La richiesta è accoglibile tenendo conto però che il nuovo assetto determina in realtà una minore disponibilità di spazi da destinare ad uso pubblico, pertanto, anche al fine di mantenere parametri omogenei rispetto agli altri progetti del Piano Operativo, viene contestualmente rivisto il dimensionamento per l'intervento, con una modesta riduzione anche della capacità edificatoria. Vengono conseguentemente modificate le tavole e le Norme tecniche del Piano.





osservazioni 59.1 e 60.1 · estratto dalla tavola Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione del Piano Operativo adottato e proposta di modifica (scala 1:2.000)





osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

61

1

469

13/01/2017

Tiozzi Paolo, Foggi Sabina

Levane

Si chiede l'inserimento di una nuova previsione comprendente la realizzazione di un nuovo fabbricato residenziale di 245,50 mq. e di un nuovo fabbricato industriale di 3.000 mq., compresa la superficie esistente da demolire. Le proposte erano già state precedentemente avanzate ma non hanno sortito effetti trasformativi.

Si fa presente che parte della proprietà è abusivamente occupata ai fini del pubblico transito e che per ottemperare all'assolvimento degli standard urbanistici si deve realizzare un parcheggio che a confine con l'area industriale avrebbe una seria valenza.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

NON ACCOLTA

La richiesta per quanto riguarda la nuova edificazione residenziale non può essere accolta in quanto in contrasto con la Legge urbanistica regionale che nelle aree esterne al territorio urbanizzato - come nel caso dei terreni in oggetto - permette la costruzione di nuovi edifici abitativi solo ed esclusivamente alle aziende agricole attraverso lo strumento del PAPMAA.

Senza entrare nel merito della proposta, per quanto riguarda la nuova edificazione industriale la richiesta non può essere accolta in fase di controdeduzione alle osservazioni in quanto tali interventi di trasformazione possono essere inseriti nel Piano Operativo solo previo assenso da parte della Conferenza di Copianificazione, nella quale si esprime la Regione insieme agli altri Enti. Tale procedura è stata svolta preliminarmente all'adozione per le ipotesi di intervento selezionate dall'Amministrazione sulla base della coerenza con gli obiettivi assunti e dichiarati in fase di Avvio del procedimento per la formazione del nuovo Piano.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

62

1

470

13/01/2017

Maddii Corrado

ex cave Santa Maria

Si chiede che l'area di trasformazione AT2\_01 venga utilizzata per addestramento alla guida di motoveicoli, escludendo pertanto le mountain bike ed i campi sportivi scoperti privati.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

NON ACCOLTA

La previsione individua ambiti destinati a differenti attività sportive ed in generale al tempo libero distribuite su un'area piuttosto vasta, nella quale esse possono svolgersi autonomamente e senza reciproche interferenze, garantendo un'offerta variegata che può rappresentare una migliore opportunità per il territorio, se adeguatamente e correttamente configurata e gestita. Tale articolazione del programma funzionale ha caratterizzato l'ipotesi di intervento sottoposta alla Conferenza di Copianificazione, che su tale progetto complessivo si è espressa positivamente.

La proposta di inserire uno spazio per le mountain bike peraltro era stata avanzata dall'osservante stesso a gennaio del 2016.

La richiesta pertanto non è accoglibile.



osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

62

2

470

13/01/2017

Maddii Corrado

ex cave Santa Maria

Si chiede che nell'area di trasformazione AT2\_01 non venga dato alcun limite agli spazi complementari (sosta camper) e soprattutto che la sosta camper sia permessa anche a visitatori ed accompagnatori dei discenti.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

NON ACCOLTA

Consentire una potenzialità illimitata di ricettività - per quanto riferita alla sola sosta camper - non è ammissibile perché non permetterebbe di valutarne gli effetti in termini di impatto sulle risorse né di dare una consistenza al dimensionamento delle attrezzature ricettive, attribuendo peraltro a questo intervento una arbitraria potenzialità e un immotivato vantaggio competitivo rispetto alle altre strutture. Le quantità definite dal Piano Operativo sono del resto commisurate ad un'attività che dovrà essere - appunto - complementare. La richiesta quindi non è accoglibile.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

62

3

470

13/01/2017

Maddii Corrado

ex cave Santa Maria

Si chiede che nell'area di trasformazione AT2\_01 venga dato libero accesso alla parte est con i mezzi meccanici necessari alla lavorazione agricola dei terreni posti in quella zona in modo da poterli rendere produttivi a fini agricoli.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

NON ACCOLTA

Per quanto espresso in riferimento al punto 1 della stessa osservazione, al quale si rinvia, la richiesta non è accoglibile.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

62

4

470

13/01/2017

Maddii Corrado

ex cave Santa Maria

Si chiede che nell'area di trasformazione AT2\_01 venga permesso in fase di progettazione e costruzione dei circuiti di addestramento di poter modificare il suolo, con la realizzazione di sterri e riporti compatibili con la zona ma pur sempre considerando che quelle aree sono riduci da una escavazione che ne ha completamente stravolto la morfologia. Si fa presente che al termine della coltivazione della cava non è stata fatta alcuna opera di ripristino ed è stato l'attuale proprietario che a sua cura e spese ha ricreato un sistema scolante superficiale e ridato una planarità ai terreni eliminando il paesaggio lunare lasciato dai cavaatori.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

NON ACCOLTA

Come già ricordato in riferimento al punto 1 della stessa osservazione, la Conferenza di Copianificazione si è espressa positivamente su un'ipotesi già sufficientemente dettagliata sia nel programma funzionale, sia nell'assetto delle parti e degli elementi, sia nei criteri di inserimento nel contesto. Tra questi la limitazione ad ulteriori significativi rimodellamenti del suolo, salvo minimi livellamenti necessari a rendere i luoghi utilizzabili per i tracciati destinati alla pratica sportiva. È evidente quindi che in questa fase non è possibile introdurre modifiche sostanziali, definendo un progetto differente da quello già valutato e verificato e la richiesta di conseguenza non è accoglibile.

Va osservato che proprio nella proposta presentata dall'osservante a gennaio 2016 gli interventi erano descritti in modo del tutto coerente a quanto poi inserito nel Piano Operativo: "Il centro di addestramento nel suo complesso non andrà molto a modificare lo stato attuale dei luoghi (...) con un ripristino particolarmente leggero, che non prevede movimenti di terra importanti ma solo modificazioni del primo strato colturale. (...) la zona che verrà occupata dai tracciati non subirà modificazioni in quanto è già una superficie a forma di anfiteatro, che pertanto andrà a confinare i rumori in maniera naturale".

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
62	5	470	13/01/2017	Maddii Corrado ex cave Santa Maria

Si chiede che nell'area di trasformazione AT2\_01 sia permessa la formazione di barriere in terra (debitamente piantumate con specie autoctone, cespugli e arbusti) per mitigare la propagazione dei rumori, evitando l'installazione di eventuali otoprotettori artificiali.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

PARZIALMENTE ACCOLTA

Quanto richiesto è in realtà già consentito dalla normativa del Piano Operativo ma si ritiene comunque opportuno chiarire meglio questo aspetto, precisando le modalità di realizzazione di tali strutture al fine di garantirne la massima efficacia, fermo restando il corretto inserimento paesaggistico.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
62	6	470	13/01/2017	Maddii Corrado ex cave Santa Maria

Si chiede che per l'area di trasformazione AT2\_01 vengano considerate a fini IMU solo alcune particelle, cioè quelle su cui verrà realizzata l'attività produttrice di reddito. Inoltre essendo un'attività soggetta a regolamentazione che obbligherà a periodi di fermo produttivo, si chiede che analogamente la tassazione IMU subisca lo stesso effetto.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

NON PERTINENTE

Quanto richiesto riguarda aspetti amministrativi non pertinenti alla disciplina del Piano Operativo.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
62	7	470	13/01/2017	Maddii Corrado ex cave Santa Maria

Si chiede che per l'area di trasformazione AT2\_01 la società proprietaria e quella di gestione della futura attività vengano chiamate a far parte della Commissione che redigerà la convenzione ed il regolamento di utilizzo dell'attività.  
Inoltre si chiede che le stesse siano chiamate a far parte di un eventuale comitato di controllo e sorveglianza composto da tecnici, organizzatori e amministratori al fine di verificare costantemente il corretto svolgimento dell'attività.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

NON PERTINENTE

Si fa presente che la legge non prevede che la convenzione sia redatta da una Commissione. Il Piano attuativo dovrà contenere tra i suoi elaborati uno "Schema di Convenzione" - conforme a quanto prescritto dalle Norme del Piano Operativo - soggetto ad approvazione da parte del Consiglio Comunale, così come tutti gli elementi costitutivi del Piano, alla quale seguirà la stipula dell'atto. Si ricorda che la Convenzione serve a regolare gli interventi previsti dal piano attuativo e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico, stabilendo i termini entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere nonché congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi assunti dai soggetti attuatori. Per il resto quanto richiesto riguarda aspetti amministrativi e gestionali che saranno definiti nei successivi passaggi attuativi, non pertinenti alla disciplina del Piano Operativo. Pare comunque opportuno notare come sia necessario che il ruolo di controllo e quello di controllore siano attribuiti a soggetti differenti ed autonomi.



osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

62

8

470

13/01/2017

Maddii Corrado

ex cave Santa Maria

Si chiede che per l'area di trasformazione AT2\_01 venga data la possibilità di poter eseguire migliorie e/o modifiche all'attività in oggetto in modo da adattarla alle esigenze della committenza.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

NON ACCOLTA

Come già ricordato in riferimento al punto 1 della stessa osservazione, la Conferenza di Copianificazione si è espressa positivamente su un'ipotesi già sufficientemente dettagliata sia nel programma funzionale, sia nell'assetto delle parti e degli elementi, sia nei criteri di inserimento nel contesto. L'individuazione delle tipologie di attività ammissibili è uno degli elementi caratterizzanti tale ipotesi. È evidente quindi che in questa fase non è possibile introdurre modifiche sostanziali, definendo un progetto differente da quello già valutato e verificato e la richiesta di conseguenza non è accoglibile.

Va osservato peraltro che proprio nella proposta presentata dall'osservante gli interventi ed il tipo di attività erano descritti in modo del tutto coerente a quanto poi inserito nel Piano Operativo.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

62

9

470

13/01/2017

Maddii Corrado

ex cave Santa Maria

Si chiede che per l'area di trasformazione AT2\_01 venga corretto e modificato lo schema di utilizzo come da planimetria allegata all'osservazione.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

NON ACCOLTA

Come già ricordato in riferimento al punto 1 della stessa osservazione, la Conferenza di Copianificazione si è espressa positivamente su un'ipotesi già sufficientemente dettagliata sia nel programma funzionale, sia nell'assetto delle parti e degli elementi, sia nei criteri di inserimento nel contesto. È evidente quindi che in questa fase non è possibile introdurre le modifiche sostanziali implicite nell'assumere lo schema allegato all'osservazione - peraltro non condivise in quanto non coerenti con gli obiettivi assunti dall'Amministrazione e con le disposizioni sovraordinate -, definendo un progetto differente da quello già valutato e verificato e la richiesta di conseguenza non è accoglibile.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
63	1	477	13/01/2017	Burzi Pietro, Quartieri Rina, Capaccioli Silvana, Quartieri Maurizio, Quartieri Maria Teresa  Levane

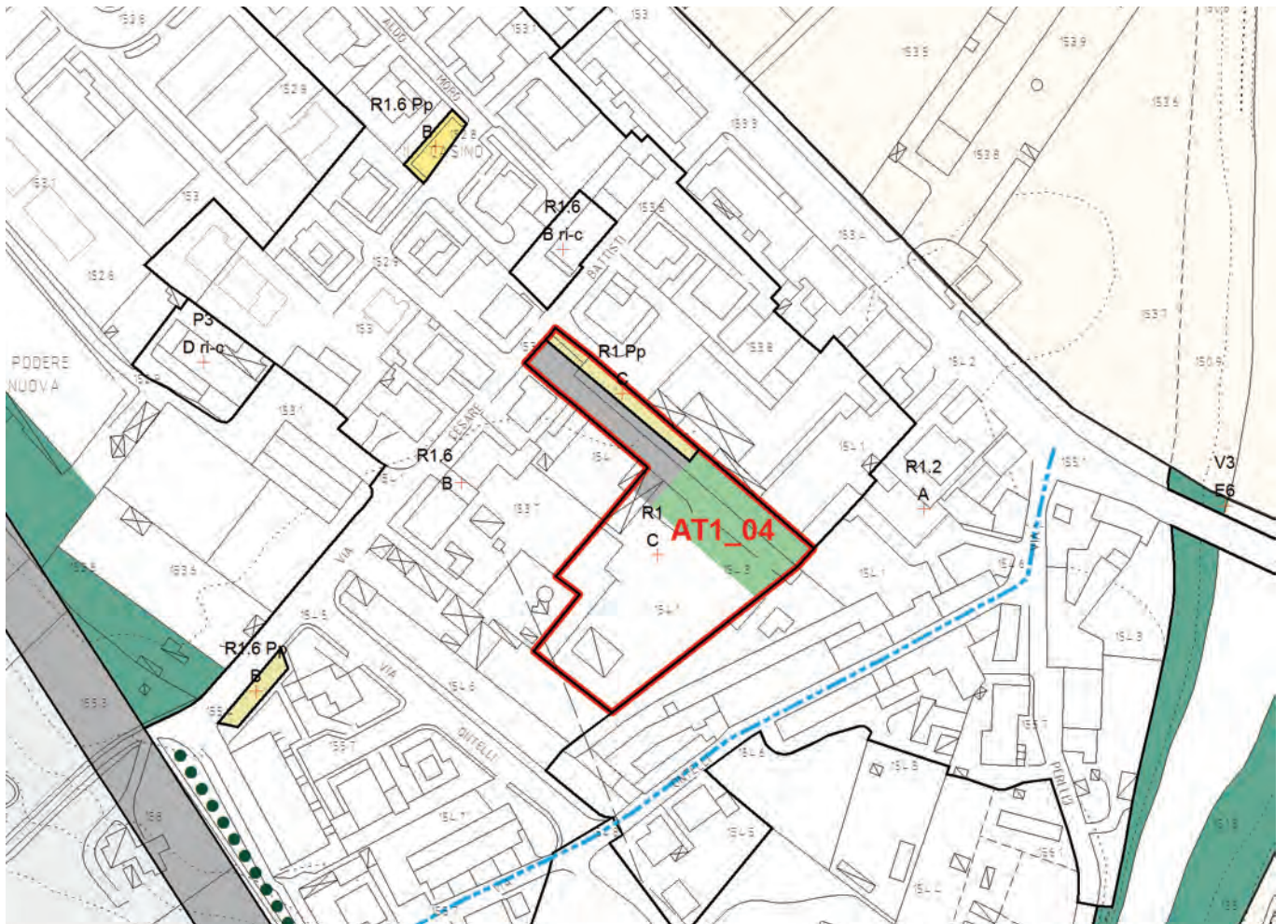
Si chiede la deperimetrazione del terreno di proprietà degli osservanti, facente parte del resede e della viabilità privata dell'immobile esistente, dall'Area di Trasformazione AT1\_04.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

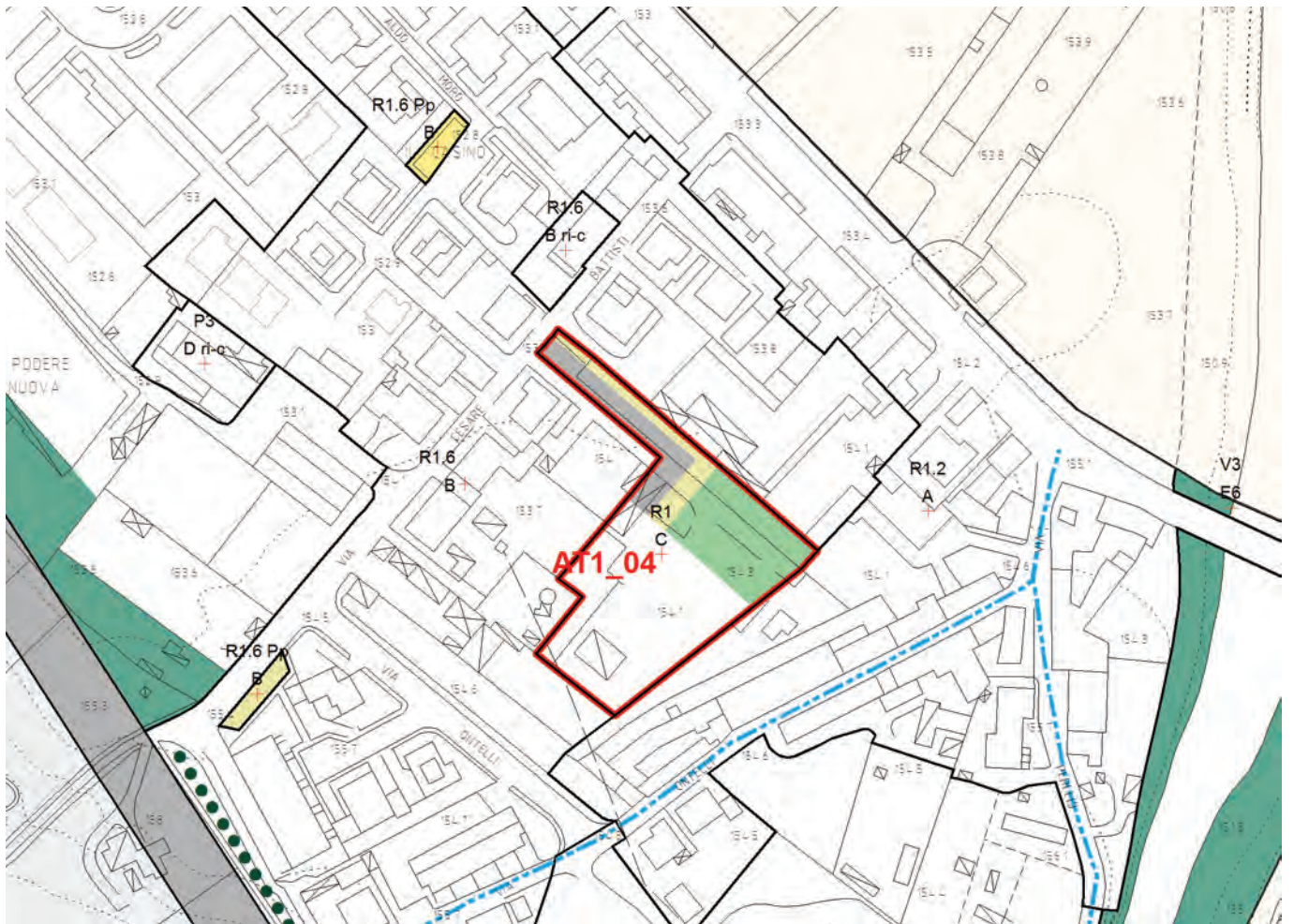
ACCOLTA

La richiesta può essere accolta in quanto si tratta di una porzione marginale, non essenziale all'attuazione dell'intervento, che viene conseguentemente ridefinito nel suo dimensionamento.





osservazione 63.1 · estratto dalla tavola Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione del Piano Operativo adottato e proposta di modifica (scala 1:2.000)



osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
64	1	478	13/02/2017	Tour Country Service s.r.l. (Taddei Francesco Saverio) Capannole

Si segnalano delle imprecisioni inerenti la perimetrazione del Campeggio lungo l'Ambra, in quanto non corrispondente a quella oggetto di convenzione e atto d'obbligo.

tema dell'istanza: varie

ACCOLTA

La richiesta è accoglibile per le motivazioni esposte, con conseguente modifica della tavola di Piano Operativo.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
64	2	478	13/01/2017	Tour Country Service s.r.l. (Taddei Francesco Saverio)  Capannole

Si segnalano delle imprecisioni inerenti la perimetrazione del parcheggio e dell'ingresso al Campeggio, in quanto non corrispondente a quella oggetto di convenzione e atto d'obbligo.

tema dell'istanza: varie

ACCOLTA

La richiesta è accoglibile per le motivazioni esposte, con conseguente modifica della tavola di Piano Operativo.





osservazione 64.1/2 · estratto dalla tavola Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione del Piano Operativo adottato e proposta di modifica (scala 1:2.000)





osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
65	1	479	13/01/2017	Tour Country Service s.r.l. (Taddei Francesco Saverio)  Capannole

Per l'area di trasformazione AT2\_22 si chiede di prevedere un diverso tracciato viario che si sviluppi tutto all'interno della proprietà del proponente.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

ACCOLTA

In considerazione anche delle altre istanze relative all'area, si ritiene accoglibile la richiesta escludendo le proprietà non interessate, senza modifica dello schema progettuale, e con l'inclusione di una piccola porzione aggiuntiva ad ovest per consentire nei successivi approfondimenti di progetto la migliore definizione dell'intersezione sulla viabilità esistente e l'eventuale traslazione degli impianti tecnologici per poter realizzare un tracciato più regolare.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
65	2	479	13/01/2017	Tour Country Service s.r.l. (Taddei Francesco Saverio)  Capannole

Per l'area di trasformazione AT2\_22 si chiede di realizzare una viabilità parallela su tutta la lunghezza (eventualmente da definire nella parte iniziale in modo da omologarsi con quella esistente lasciando l'altra a servizio interno del piccolo complesso).

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

PARZIALMENTE ACCOLTA

In considerazione anche delle altre istanze relative all'area, si ritiene accoglibile la richiesta escludendo le proprietà non interessate, senza modifica dello schema progettuale, e con l'inclusione di una piccola porzione aggiuntiva ad ovest per consentire nei successivi approfondimenti di progetto la migliore definizione dell'intersezione sulla viabilità esistente e l'eventuale traslazione degli impianti tecnologici per poter realizzare un tracciato più regolare.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
65	3	479	13/01/2017	Tour Country Service s.r.l. (Taddei Francesco Saverio)  Capannole

Per l'area di trasformazione AT2\_22 si chiede di mantenere l'area verde esistente dal momento che detta area è un vivaio di proprietà necessario alla ripiantumazione delle alberature che nel tempo vengono a mancare all'interno del parcheggio.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

NON ACCOLTA

La richiesta non è accoglibile in quanto il nuovo insediamento residenziale implica anche un'adeguata dotazione di spazi pubblici, in particolare di verde e parcheggi, come richiesto dalla normativa e come previsto per tutti gli interventi analoghi.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
65	4	479	13/01/2017	Tour Country Service s.r.l. (Taddei Francesco Saverio) Capannole

Per l'area di trasformazione AT2\_22 si chiede di prevedere una tipologia edilizia ancorata al carico urbanistico e quindi consentire anche un maggior numero di unità immobiliari, che consente una edilizia di maggior pregio e più facilmente inseribile nel contesto.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

NON ACCOLTA

La richiesta non è accoglibile in quanto l'incremento del numero di alloggi non risulta compatibile con il contesto, in considerazione delle risorse disponibili e delle modalità insediative, caratterizzate da una bassa densità edilizia.



osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
66	1	480	13/01/2017	Tour Country Service s.r.l. (Taddei Francesco Saverio) Capannole

Si richiede un incremento della potenzialità edificatoria per realizzazione di strutture di servizio a supporto del Campeggio (uno o più punti ristoro, sale di intrattenimento per grandi e piccoli, palestra, centro benessere).

tema dell'istanza: varie

PARZIALMENTE ACCOLTA

In considerazione dell'attuale impossibilità di prevedere un'estensione dell'area destinata a campeggio e dell'opportunità di limitare le superfici impermeabilizzate, anche per le problematiche di carattere idraulico, si ritiene che la richiesta possa essere accolta limitatamente alla possibilità di realizzare addizioni volumetriche agli edifici esistenti entro una percentuale massima del 20%.



osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
66	2	480	13/01/2017	Tour Country Service s.r.l. (Taddei Francesco Saverio) Capannole

Si richiede di prevedere la possibilità di collocare manufatti amovibili idonei ad ospitare attrezzature e macchinari nei mesi invernali.

tema dell'istanza: varie

ACCOLTA

La richiesta è accoglibile prevedendo la possibilità, nell'ambito destinato a campeggio (Tr2), di installare manufatti realizzati in legno o in altri materiali leggeri e facilmente smontabili, senza alcuna parte in muratura, semplicemente appoggiati a terra ed eventualmente ancorati, senza opere di fondazione, per una superficie complessiva di ingombro non superiore a 150 mq.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
67	1	482	13/01/2017	Tour Country Service s.r.l. (Taddei Francesco Saverio) Capannole

Si propone che per l'edificio denominato "Palazzo del Conte" (edificio 2 della scheda n°50 Villa Rubeschi) con l'intervento di ristrutturazione edilizia conservativa sia consentito un intervento di messa in sicurezza idraulica in particolare attraverso il rialzamento della copertura (circa 1,50 m.), in modo da restituire all'immobile la dignità storica e la funzionalità a fini turistico ricettivi. Le condizioni si stanno aggravando, visto l'abbandono ed i continui allagamenti. Si fa presente inoltre che negli anni novanta il tetto è stato completamente rifatto in modi totalmente incongrui con il fabbricato originale.

tema dell'istanza: schede normative

NON ACCOLTA

Pur riconoscendo le gravi problematiche indotte dagli allagamenti, si ritiene che l'intervento proposto non sia compatibile con la tutela di un complesso individuato come invariante dal Piano Strutturale e specificamente tutelato dal PTCP di Arezzo tra le ville e gli edifici specialistici di particolare rilievo, in quanto la sopraelevazione comporta una alterazione molto rilevante.

Si fa però presente che lungo il corso della Trove è in programma la realizzazione di una cassa di espansione (attualmente in fase di progetto preliminare) grazie alla quale potranno essere superate le criticità idrauliche attuali e dunque ad un coerente recupero del patrimonio di valore storico-architettonico.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
68	1	483	13/01/2017	Associazione Valle dell'Ambra (Liquori Aldo)

Si richiede di prevedere la possibilità di realizzare nelle attività turistiche-ricettive manufatti in legno per saune e idromassaggi.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

NON ACCOLTA

Gli usi indicati nell'osservazione sono compatibili con le strutture esistenti.  
La norma adottata già richiama inoltre le norme vigenti in materia di agriturismo al fine di consentire le modifiche e le addizioni volumetriche previste dalla L.R. 30/2003 e ss.mm.ii.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
69	1	484	13/01/2017	Tour Country Service s.r.l. (Taddei Francesco Saverio) Capannole

Si richiede di consentire la realizzazione di strutture di servizio per le piscine oltre il 20%, anche per adeguamento alla normativa vigente.

tema dell'istanza: varie

NON ACCOLTA

In considerazione dell'attuale impossibilità di prevedere un'estensione dell'area destinata alle piscine e dell'opportunità di limitare le superfici impermeabilizzate, anche per le problematiche di carattere idraulico, si ritiene non accoglibile la richiesta. Si fa presente che la possibilità di addizioni volumetriche pur nel limite del 20% risulta senz'altro sufficiente per eventuali adeguamenti.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
69	2	484	13/01/2017	Tour Country Service s.r.l. (Taddei Francesco Saverio) Capannole

Si richiede un incremento della SUL per ampliare la struttura ricettiva del campeggio.

tema dell'istanza: varie

PARZIALMENTE ACCOLTA

In considerazione dell'attuale impossibilità di prevedere un'estensione dell'area destinata a campeggio e dell'opportunità di limitare le superfici impermeabilizzate, anche per le problematiche di carattere idraulico, si ritiene che la richiesta possa essere accolta limitatamente alla possibilità di realizzare addizioni volumetriche agli edifici esistenti entro una percentuale massima del 20%.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
69	3	484	13/01/2017	Tour Country Service s.r.l. (Taddei Francesco Saverio) Capannole

si richiede di poter collocare nell'area del campeggio manufatti amovibili.

tema dell'istanza: varie

ACCOLTA

La richiesta è accoglibile prevedendo la possibilità, nell'ambito destinato a campeggio (Tr2), di installare manufatti realizzati in legno o in altri materiali leggeri e facilmente smontabili, senza alcuna parte in muratura, semplicemente appoggiati a terra ed eventualmente ancorati, senza opere di fondazione, per una superficie complessiva di ingombro non superiore a 150 mq.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

70

1

485

13/01/2017

Mini Alessio

Si chiede di specificare i criteri per stabilire le competenze accademiche per l'elaborazione della documentazione per interventi di restauro architettonico e paesaggistico.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

PARZIALMENTE ACCOLTA

Si ritiene opportuna l'eliminazione della dicitura "il tutto redatto da tecnico competente di restauro architettonico e paesaggio...." in modo da ricondurre lo svolgimento dell'attività professionale alle norme vigenti.



osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
71	1	486	13/01/2017	Antonielli Francesco Il Casino

Visto che gli edifici 3 e 4 della scheda n°70 sono stati già oggetto di ristrutturazione edilizia alla fine degli anni novanta e nel 2003, si chiede che per essi siano ammessi interventi di ristrutturazione edilizia invece che di restauro e risanamento conservativo.

tema dell'istanza: schede normative

NON ACCOLTA

Gli edifici per i quali la scheda prevede il restauro e risanamento conservativo sono quelli identificati con i numeri 1 e 3, mentre per gli altri edifici (2 e 4) già è consentita la ristrutturazione edilizia, anche se limitata a quella che la legge regionale definisce conservativa in quanto non consente la demolizione e (fedele) ricostruzione.

Il fatto che i fabbricati siano stati già ristrutturati non implica che la ristrutturazione edilizia sia automaticamente da riconfermare anzi, visto che sono già stati recuperati e sono già utilizzati per destinazioni differenti da quelle originarie, non risultano avere bisogno di opere significative, essendo in ottime condizioni. L'istanza del resto non fornisce elementi tali da far propendere per valutazioni differenti da quelle del R.U. vigente che il Piano Operativo sostanzialmente conferma.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

72

1

487

13/02/2017

Antonielli Francesco

Ambra

Si chiede che sia stralciata l'area destinata a parcheggio pubblico e quella adiacente classificata come R2 F ad ovest di piazza Garibaldi ad Ambra, anche considerando l'illegittima reiterazione dei vincoli espropriativi.

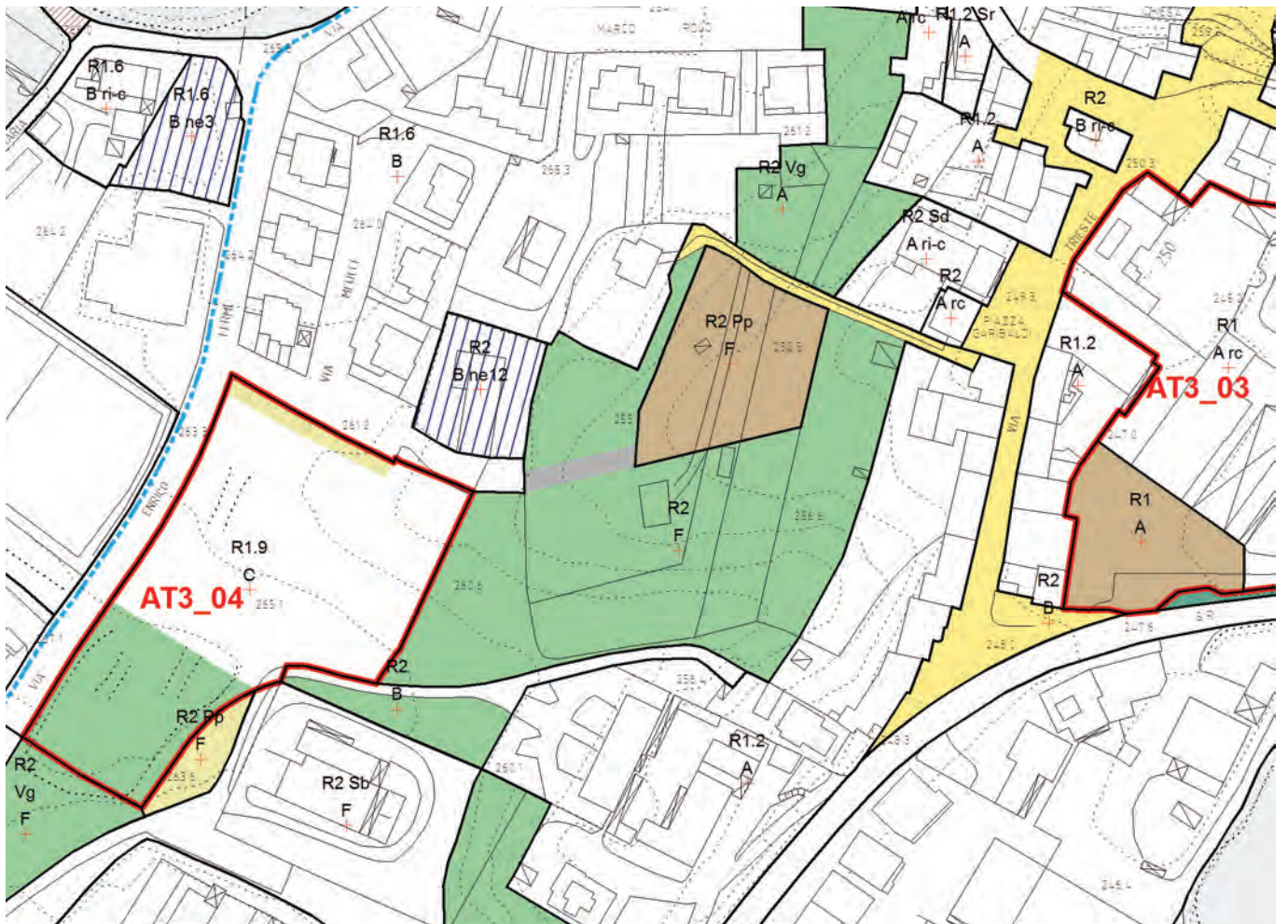
tema dell'istanza: standard e opere pubbliche

PARZIALMENTE ACCOLTA

Si specifica che l'area compresa nel sottosistema R2 - luoghi centrali della residenza - non è soggetta al vincolo espropriativo, infatti non ha una destinazione d'uso specifica; si evidenzia, tuttavia, un refuso nell'individuazione della zona omogenea F, pertanto, si provvederà alla modifica in zona B.

Si precisa, inoltre, che il vincolo espropriativo relativo all'area destinata a parcheggio pubblico non è stato reiterato, infatti, nel Regolamento Urbanistico 2008 tale area risultava classificata come R2 - luoghi centrali della residenza - zona B.





osservazione 72.1 · estratto dalla tavola Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione del Piano Operativo adottato e proposta di modifica (scala 1:2.000)



osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
73	1	489	13/01/2017	Antonielli Francesco Ambra

Si richiede che la perimetrazione dell'area di intervento AT3\_03 sia rivista, escludendo la Villa Zampi-Fabiani con relativi annessi in quanto non si ritiene che comprendere questo edificio sia coerente e funzionale agli obiettivi di recupero espressi dal Piano Operativo. La Villa infatti ha sempre avuto uso abitativo e non è mai stata funzionalmente connessa con la Filanda ed anche le proprietà sono diverse. Si fa presente che tali fabbricati abitativi già superano il 30% della SUL complessiva, percentuale massima residenziale ammessa dal progetto di P.O.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

PARZIALMENTE ACCOLTA

Pur sottolineando che l'inclusione della Villa nel progetto di recupero avrebbe potuto offrire più ampie opportunità di rifunionalizzazione e valorizzazione dell'intero contesto, anche attraverso un diverso uso degli stessi spazi della Villa, al fine di facilitare l'attivazione dell'operazione di recupero della Filanda si ritiene accoglibile la richiesta per quanto concerne la sola esclusione della Villa, non per l'espansione proposta verso l'Ambra.



osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

73

2

489

13/01/2017

Antonielli Francesco

Ambra

Si richiede che per l'area di intervento AT3\_03 venga eliminato il limite alla percentuale ammessa per la destinazione residenziale, lasciando alla discrezione dell'Amministrazione Comunale e della proprietà la scelta delle quote di destinazione d'uso in sede di stesura delle Norme tecniche di attuazione del Piano di Recupero.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

NON ACCOLTA

La richiesta non è accoglibile in quanto la discrezionalità proposta non è compatibile con la disciplina urbanistica né con i criteri di trasparenza e parità di trattamento che l'Amministrazione deve assumere. La norma del Piano Operativo prevede un'ampia gamma di funzioni ammissibili, tutte orientate all'obiettivo prioritario, cioè "il recupero di un insediamento con valore identitario e storico-documentale (archeologia industriale) e il rafforzamento del ruolo collettivo dell'area, in collegamento con il parco lungo l'Ambra": è del tutto evidente che se l'intero complesso, o la maggior parte di esso, diventasse residenziale ciò non sarebbe compatibile con l'obiettivo assunto. La filanda del resto per caratteristiche tipologiche non si presta facilmente all'uso residenziale, soprattutto in un contesto come quello di Ambra.

Vista la richiesta di escludere la Villa di cui al punto precedente, la parte eventualmente recuperabile a destinazione residenziale non potrà che essere eliminata.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
73	3	489	13/01/2017	Antonielli Francesco Ambra

Si richiede che per l'area di intervento AT3\_03 venga modificata la previsione dell'area a parcheggio, localizzandolo ad est, verso l'argine dell'Ambra, con la realizzazione di un'asse stradale tra via dei Macelli e via Trieste lungo il torrente; tale soluzione permetterebbe fra l'altro all'Amministrazione di procedere alla realizzazione dell'intervento anche indipendentemente dal Piano di Recupero.  
Si ritiene che la localizzazione del parcheggio a ridosso della filanda inciderebbe negativamente sul valore e la fruibilità dell'immobile e avrebbe un forte impatto visivo.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

NON ACCOLTA

Come precisato nelle NTA le indicazioni grafiche riportate nelle tavole di " Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" hanno carattere di indirizzo e - fermo restando l'obbligo di rispetto dei degli obiettivi, delle destinazioni d'uso, del dimensionamento, delle disposizioni specifiche e delle prescrizioni richiesti dal Piano Operativo - possono essere oggetto di rettifiche e parziali modifiche in sede di approvazione dei relativi progetti attuativi al fine di meglio coordinarsi con i luoghi e con le aree contermini. È quindi del tutto evidente che il parcheggio non dovrà necessariamente arrivare a ridosso dell'edificio della filanda, anche se va ricordato che le aree di parcheggio comprendono anche marciapiedi ed alberature.

L'elemento principale di cui tenere conto dello schema rappresentato nelle tavole di piano è la posizione del parcheggio pubblico, al quale deve essere garantita la massima e diretta accessibilità, trattandosi di una dotazione non soltanto a supporto del complesso della filanda ma a beneficio anche del centro antico di Ambra.

Infine l'ipotesi di un nuovo tracciato stradale, così come di nuove estese superfici pavimentate, in prossimità dell'Ambra è da considerarsi del tutto incompatibile con la tutela e la valorizzazione dell'ambito fluviale, mentre risulta inutile un collegamento tra via dei Macelli e via Trieste.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
73	4	489	13/01/2017	Antonielli Francesco Ambra

Si richiede che per l'area di intervento AT3\_03 non sia prevista tra le opere pubbliche da realizzare la passerella sul torrente Ambra in quanto eccessivamente costosa per il committente che non ne avrebbe alcun vantaggio.

Si fa presente anche che di questa disposizione non sono indicati i dettagli.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

NON ACCOLTA

Si ricorda che la realizzazione delle opere pubbliche contestuali agli interventi di iniziativa privata sono orientate a perseguire benefici di interesse appunto pubblico o almeno collettivo e dispiace che gli osservanti non si sentano parte della comunità né percepiscano il vantaggio generale di un più ampio progetto di valorizzazione di Ambra e della stessa Valdambra, al quale il recupero della fattoria può dare un contributo che avrà più successo se all'interno di una rete di attrezzature e di percorsi/itinerari, piuttosto che rimanere confinato all'interno del suo resede.

La definizione di dettaglio non potrà comunque che avvenire nei successivi approfondimenti progettuali, lasciando ai soggetti attuatori la possibilità di proporre forme e materiali opportuni, oltre che la precisa collocazione del manufatto.



osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
73	5	489	13/01/2017	Antonielli Francesco Ambra

Per l'area di intervento AT3\_03 si chiede di modificare gli interventi ammessi per l'edificio principale della fattoria da restauro e risanamento conservativo a ristrutturazione edilizia conservativa, stante l'attuale stato di degrado del complesso e dato l'obiettivo di riconvertirlo ad attività diverse da quella originale.

Inoltre si chiede la possibilità di recuperare i volumi delle strutture incongrue giustapposte all'edificio principale, trasferendole.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

PARZIALMENTE ACCOLTA

Ai fini di incentivare e facilitare l'operazione di recupero si ritiene accoglibile la richiesta di ammettere la ristrutturazione edilizia conservativa; per quanto riguarda le strutture incongrue giustapposte oggetto di demolizione le corrispondenti superfici, sempreché legittime, potranno essere ricostruite come superfici accessorie (Snr) nell'ambito dell'area perimetrata come AT3\_03.



osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
74	1	490	13/01/2017	Barbagli Alessandro, Ciulo Rosaria Badia a Ruoti

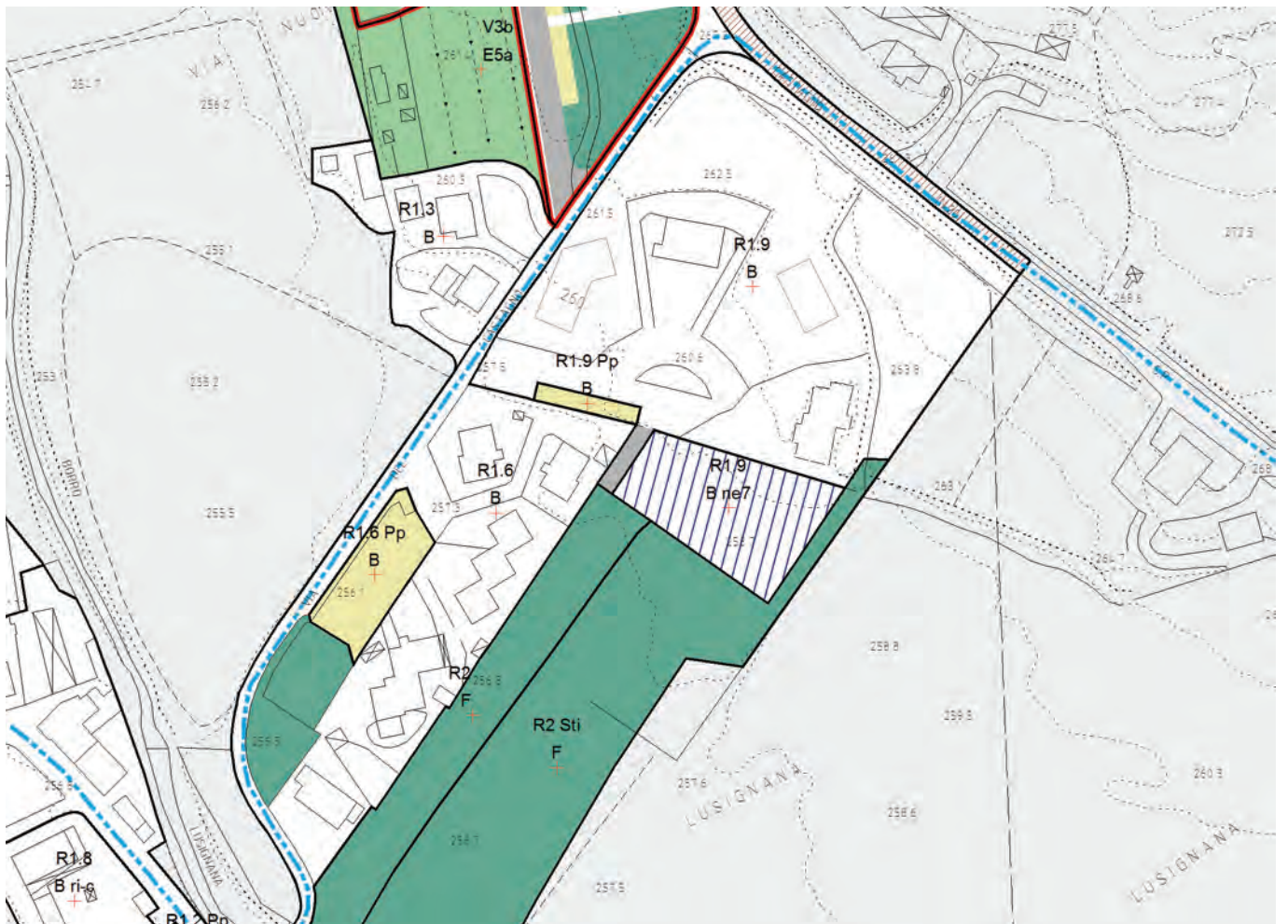
Si chiede di escludere la particella n. 537 foglio n. 94, solo in parte proprietà del richiedente.

tema dell'istanza: lotti di nuova edificazione

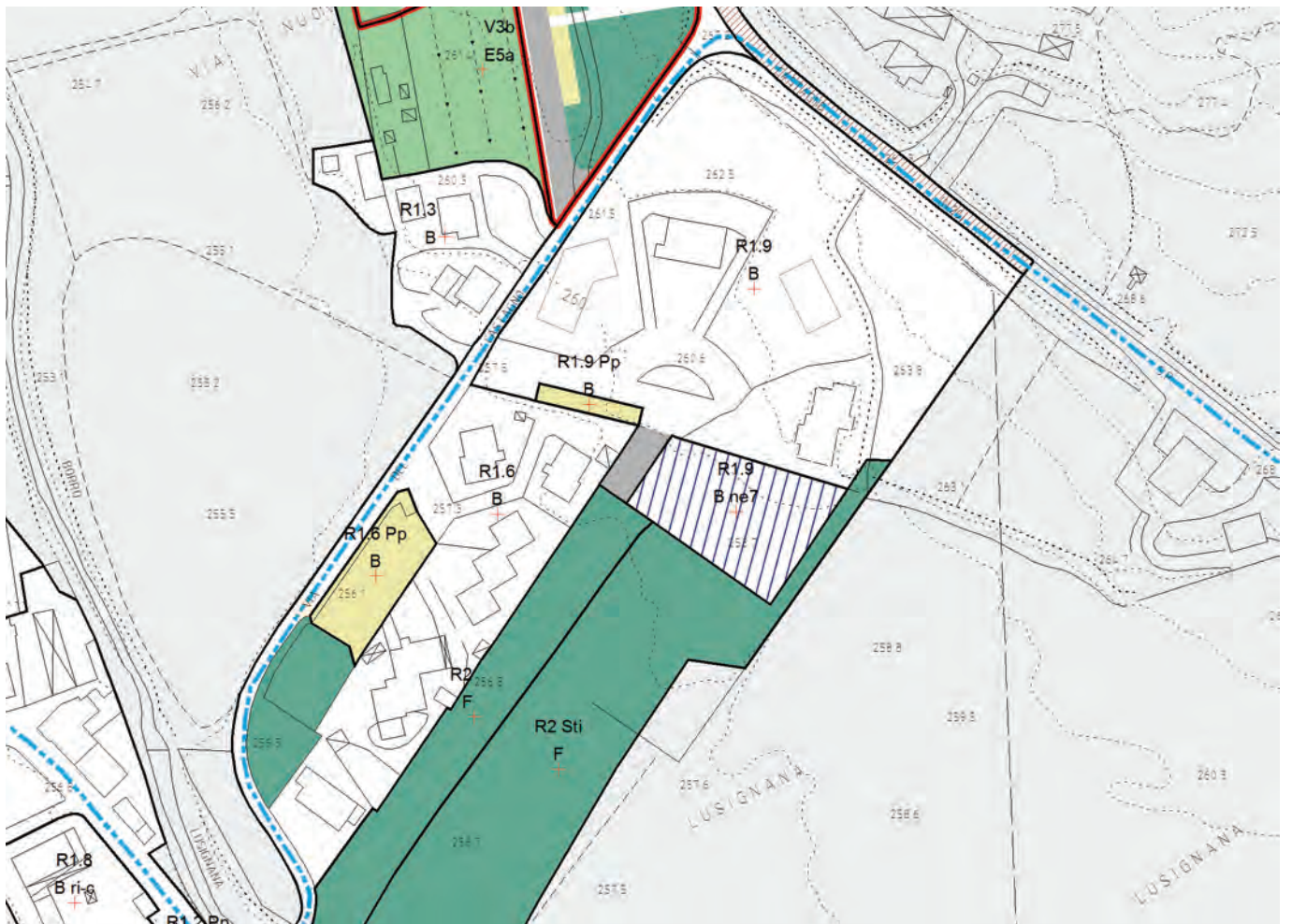
ACCOLTA

In considerazione della esigua dimensione del terreno oggetto dell'osservazione compreso nel perimetro del lotto di nuova edificazione di cui trattasi e dello sfalsamento della cartografia catastale rispetto alla carta tecnica regionale, si ritiene accoglibile l'istanza.





osservazione 74.1 · estratto dalla tavola Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione del Piano Operativo adottato e proposta di modifica (scala 1:2.000)



osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

75

1

492

13/01/2017

Carpini Guida

Montebenichi

Si chiede che nella scheda n°92 sia confermata la possibilità di addizione/ampliamento già consentita dal Regolamento Urbanistico fino al 30/12/2013, inserendo l'ammissibilità di interventi pertinenziali e di addizione volumetrica.

tema dell'istanza: schede normative

PARZIALMENTE ACCOLTA

Al fine di favorire la residenza permanente nel territorio aperto, a presidio della campagna e del patrimonio edilizio diffuso, si ritiene opportuno ammettere la possibilità di realizzare interventi pertinenziali anche per i complessi disciplinati dalle schede normative. Tali manufatti saranno realizzati in conformità alle disposizioni delle Norme tecniche del P.O. per una Superficie Coperta massima comunque non superiore a 30 mq. e non in aderenza ad edifici principali.

Nel caso di edifici a destinazione d'uso agricola per i quali siano ammessi interventi diversi da restauro e risanamento conservativo (re) e ristrutturazione edilizia conservativa (ri-c) in alternativa agli interventi pertinenziali sopra descritti è consentita la realizzazione delle addizioni volumetriche indicate al comma 1 bis dell'art. 71 della L.R. 65/2014 alle condizioni stabilite nel medesimo articolo.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
76	1	493	13/01/2017	Scarnicci Rossella Bucine

Si chiede di prevedere una nuova area edificabile nel terreno di proprietà con indici e caratteristiche simili a quelle delle aree di trasformazione AT2\_02 e AT2\_03.  
Si fa presente che l'appezzamento risulta già urbanizzato, servito da strada pubblica e vicino a reti tecnologiche pubbliche, e di semplice accessibilità visto l'esiguo dislivello rispetto a via Roma.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

NON ACCOLTA

La richiesta non è accoglibile in quanto l'area, di per sé poco adatta alla destinazione residenziale in considerazione della prossimità alla viabilità principale, è eccessivamente vicina all'incrocio tra l'asse centrale del capoluogo e la Strada Provinciale.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
77	1	494	13/01/2017	Franci Alessandro Bucine

Si chiede che dai terreni di proprietà venga tolta la previsione edificatoria inserita nell'area di trasformazione AT2\_21, così come quella, pur marginale, nelle contigue aree AT2\_18, AT2\_19 e AT2\_20, in quanto non interessati all'intervento a destinazione produttiva che comunque coinvolge molteplici proprietari e impone opere di urbanizzazione talmente onerose da determinare un prezzo di vendita troppo elevato per i valori attuali di mercato.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

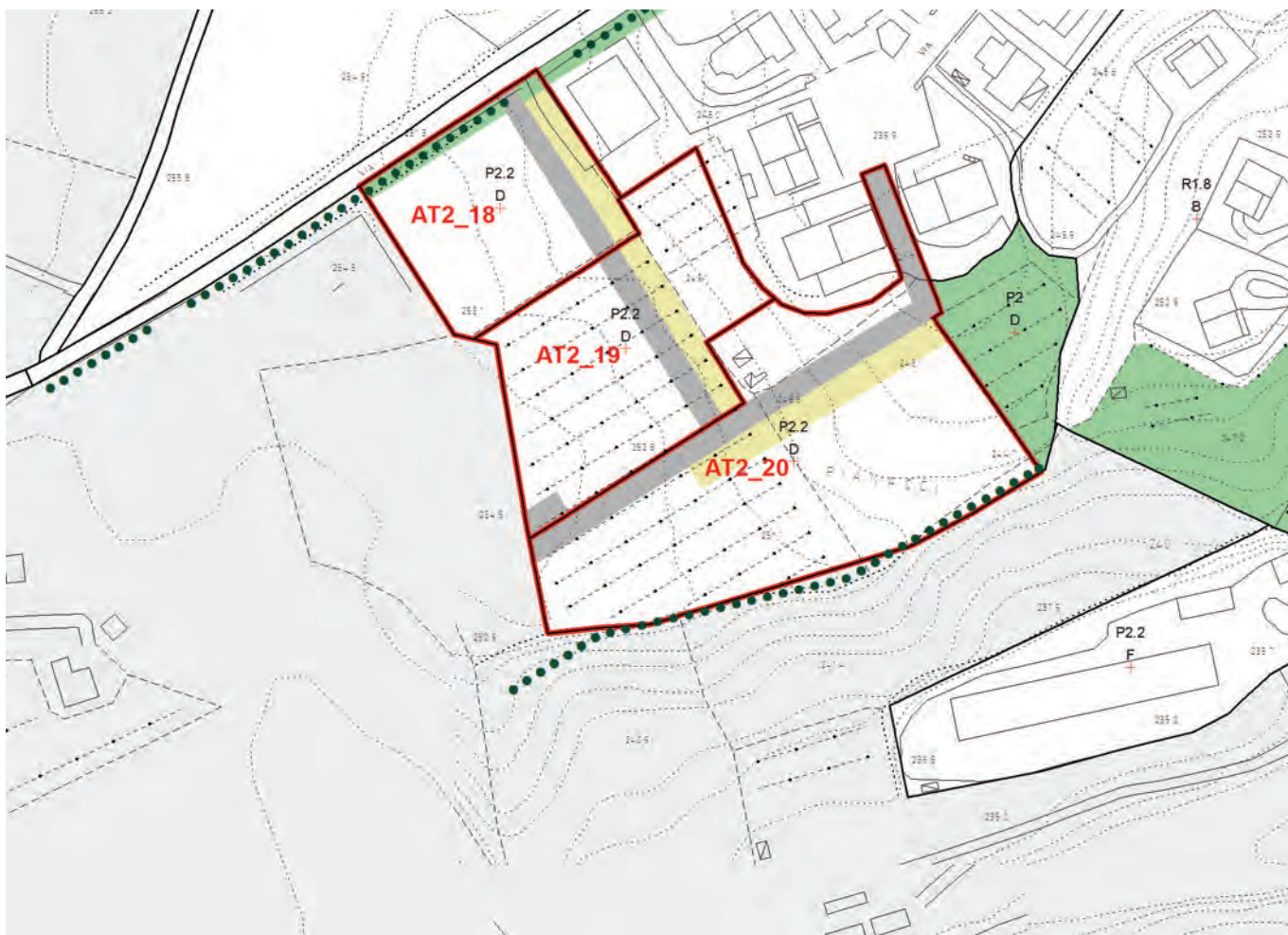
ACCOLTA

Visto che agli osservanti fa capo oltre il 92% della superficie del comparto, la richiesta è accolta con l'eliminazione della previsione per l'area AT2\_21 e la parziale ripermetrazione delle altre aree di trasformazione, con conseguente modifica delle tavole e delle Norme di Piano Operativo.





osservazione 77.1 - estratto dalla tavola Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione del Piano Operativo adottato e proposta di modifica (scala originale 1:2.000)



osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

78

1

495

13/01/2017

Marini Valerio

Bucine

Si chiede che il terreno di proprietà, inserito solo per una piccola porzione all'interno dell'area di trasformazione AT2\_07, venga escluso dall'intervento.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

NON PERTINENTE

L'inevitabile non perfetta sovrapponibilità tra la Carta Tecnica Regionale - sulla quale è disegnato il Piano Operativo, come previsto dalla normativa - e la mappa catastale può determinare casi quali quello evidenziato dall'osservazione dove evidentemente il progetto non intende coinvolgere aree già definite come l'ambito di pertinenza residenziale esistente. Pertanto nell'approfondimento progettuale che dovrà precedere la realizzazione dell'intervento se ne preciserà il perimetro, sulla base di un rilievo di dettaglio, superando eventuali incongruenze con le mappe catastali, senza che per questo sia necessaria una variante la Piano Operativo. L'area è da interpretarsi quindi già esclusa dall'intervento.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

79

1

496

13/01/2017

Nanni Orio

Badia Agnano

Il richiedente chiede di escludere i terreni di proprietà dal perimetro del lotto di nuova edificazione di tipo 11.

tema dell'istanza: lotti di nuova edificazione

PARZIALMENTE ACCOLTA

Si specifica che il lotto di nuova edificazione oggetto dell'osservazione è stato previsto con la variante n. 11 al Regolamento Urbanistico approvata con deliberazione consiliare n. 3 del 20/02/2013, pubblicata sul BURT n. 20 del 15/05/2013 e in corso di validità; tale previsione non è stata, dunque, soggetta a modifica con il nuovo Piano Operativo adottato. Si precisa, tuttavia, che, in considerazione delle esigue porzioni di terreno di proprietà del richiedente comprese nel perimetro del lotto di nuova edificazione in oggetto e dello sfalsamento della cartografia catastale rispetto alla carta tecnica regionale, si inserirà nelle norme tecniche di attuazione del piano operativo il seguente testo: "In sede di progettazione dell'intervento diretto, qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro dei lotti di nuova edificazione cadano in prossimità, ma non coincidano con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto o su mappe a scala di maggiore dettaglio, dette linee grafiche di perimetrazione potranno essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio; in tali casi la corrispondente rettifica non comporta variante al Piano Operativo."

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

80

1

497

13/01/2017

Penno Stefan

Montebenichi

Si chiede che nella scheda n°123 sia confermata la possibilità di addizione/ampliamento già consentita dal Regolamento Urbanistico fino al 30/12/2013, inserendo l'ammissibilità di interventi pertinenziali e di addizione volumetrica.

tema dell'istanza: schede normative

PARZIALMENTE ACCOLTA

Al fine di favorire la residenza permanente nel territorio aperto, a presidio della campagna e del patrimonio edilizio diffuso, si ritiene opportuno ammettere la possibilità di realizzare interventi pertinenziali anche per i complessi disciplinati dalle schede normative. Tali manufatti saranno realizzati in conformità alle disposizioni delle Norme tecniche del P.O. per una Superficie Coperta massima comunque non superiore a 30 mq. e non in aderenza ad edifici principali.

Nel caso di edifici a destinazione d'uso agricola per i quali siano ammessi interventi diversi da restauro e risanamento conservativo (re) e ristrutturazione edilizia conservativa (ri-c) in alternativa agli interventi pertinenziali sopra descritti è consentita la realizzazione delle addizioni volumetriche indicate al comma 1 bis dell'art. 71 della L.R. 65/2014 alle condizioni stabilite nel medesimo articolo.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
81	1	508	16/01/2017	Gori Roberto Bucine

Si chiede la modifica della disciplina per l'area di trasformazione AT2\_09, in considerazione delle mutate esigenze dell'osservante, non più interessato ad un intervento di ampliamento dell'attività commerciale. Si propongono con le seguenti specifiche:

- attuazione con più permessi di costruire distinti;
- aggiunta della destinazione residenziale;
- eliminazione della previsione di opere pubbliche da realizzare;
- possibilità di intervenire anche con nuova edificazione oltre che con addizione volumetrica e sostituzione edilizia;
- previsione di parcheggi pubblici (ridotti a trenta) nell'area dello stadio solo nel caso della realizzazione di attività commerciali;
- definizione successiva dei contenuti della convenzione, da prevedere solo nel caso di progetto unitario.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

#### PARZIALMENTE ACCOLTA

Prendendo atto del decaduto interesse all'attuazione dell'intervento così come proposto anche sulla base di precedente contributo, venendo a mancare i presupposti per la realizzazione di un progetto attraverso il quale si potesse anche migliorare le dotazioni pubbliche e collettive in un contesto sicuramente vocato all'insediamento di attività terziarie e servizi e non alla residenza, si ritiene opportuno non confermare l'Area di Trasformazione. Del resto le modifiche suggerite inficerebbero totalmente l'interesse pubblico all'attuazione dell'intervento.

Conseguentemente si provvede alla modifica delle tavole di Piano Operativo e delle Norme tecniche, riclassificando l'insediamento esistente in analogia al tessuto edilizio circostante ai fini della disciplina degli usi e degli interventi ammessi.





osservazione 81.1 - estratto dalla tavola Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione del Piano Operativo adottato e proposta di modifica (scala 1:2.000)



osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

82

1

512

16/01/2017

Mancini Angiolino

Si richiede la possibilità di realizzare edifici rurali nelle zone E5.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

NON ACCOLTA

La richiesta non è accoglibile in quanto tali disposizioni derivano dal Piano Strutturale al quale il Piano Operativo deve essere conforme.



osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

82

2

512

16/01/2017

Mancini Angiolino

Si richiede di togliere il limite massimo di anni 5 per l'istallazione dei manufatti precari.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

ACCOLTA

La richiesta è accolta, in considerazione delle disposizioni sovraordinate.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
83	1	514	16/02/2017	Gruppo di cittadini (Migliorini Giuseppe ed altri) Ambra

I richiedenti aderiscono all'osservazione prot. n° 448 del 13/01/2017 in merito alla localizzazione del depuratore di Ambra.

tema dell'istanza: standard e opere pubbliche

NON PERTINENTE

Il progetto del depuratore di Ambra - opera assolutamente indispensabile a fini della tutela ambientale - , già previsto nel vigente Regolamento Urbanistico (2008) sulla base dell'individuazione a suo tempo deliberata dall'Amministrazione e dagli Enti competenti e dunque totalmente conforme dal punto di vista urbanistico, è legittimamente già in una fase avanzata di attuazione (progetto definitivo), che non necessita di ulteriori passaggi di verifica per la pianificazione. Il progetto definitivo ha ottenuto nel 2012 tutte le autorizzazioni richieste: l'autorizzazione all'accesso dalla statale per la nuova strada, quella al passaggio delle tubazioni dell'acqua lungo la statale, quella allo sbocco nell'Ambra (da parte dell'Autorità di Bacino) nonché l'autorizzazione paesaggistica.

Il progetto è stato ovviamente messo a punto nel rispetto di tutte le disposizioni normative vigenti, affrontando tutti gli aspetti anche di carattere ambientale al fine di garantirne la totale compatibilità, come richiesto dagli osservanti. Eventuali modifiche quali quelle suggerite dagli osservanti dovrebbero in ogni caso essere oggetto di variante al progetto edilizio, quindi di procedura che esula da quella urbanistica relativa al Piano Operativo.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
84	1	515	16/01/2017	Associazione Valle dell'Ambra (Liquori Aldo)

Si chiede che venga prevista la possibilità di realizzare tettoie per schermature per le autovetture.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

NON ACCOLTA

La richiesta non è accoglibile in quanto si ritiene che tali strutture, non appartenenti agli elementi caratterizzanti il contesto rurale, possano avere un eccessivo impatto su tale contesto, compromettendone la valorizzazione, se in misura superiore a quella prevista per le strutture con copertura permeabile all'art. 8 delle NTA per i manufatti di servizio da installare nel resede di pertinenza degli edifici esistenti.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
84	2	515	16/01/2017	Associazione Valle dell'Ambra (Liquori Aldo)

Si chiede che venga prevista la possibilità di realizzare gazebi nelle strutture agrituristiche.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

NON PERTINENTE

L'intervento è già disciplinato dall'art. 137 della Legge regionale n° 65/2014.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
85	1	516	16/01/2017	Associazione Valle dell'Ambr (Liquori Aldo)  ex cave Santa Maria

Si chiede che il Comune di Bucine provveda in sede di approvazione del Piano Operativo a stralciare la previsione dell'area AT2\_01, demandando a successiva variante puntuale l'introduzione di nuova disciplina, diversa da quella adottata, che risulti compatibile con gli strumenti sovraordinati e con i valori ecosistemici, ambientali e paesaggistici.

Chiede inoltre che venga stralciata la possibilità di utilizzo dell'area delle ex cave per attività connesse alla guida di motoveicoli, con conseguente stralcio della previsione di SUL, mantenendo la possibilità di utilizzo per le mountain bike.

In ogni caso si chiede che l'intervento sia assoggettato a nuova conferenza di copianificazione.

Gli osservanti rilevano per la previsione del P.O. adottato le seguenti incongruenze:

- contrasto con le prescrizioni della conferenza di copianificazione;
- contrasto con il Piano Strutturale;
- incoerenza della destinazione con il contesto paesaggistico ed ambientale.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

NON ACCOLTA

L'area in oggetto è oggi, dopo decenni di sfruttamento come sito di estrazione di inerti a conclusione del quale non è stato eseguito alcun ripristino, un luogo pesantemente alterato ("paesaggio lunare" è la definizione utilizzata da un'altra osservazione) ed abbandonato, dove non potrebbe essere svolta alcuna attività agricola.

Da molto tempo questo è stato individuato come ambito da riqualificare, cogliendo l'opportunità di insediare anche tipi di attività, prevalentemente legate al tempo libero, che richiedono ampi spazi aperti e che più correttamente devono andare ad occupare aree in qualche modo già compromesse e comunque già sottratte all'uso agricolo. La riqualificazione è una necessità a beneficio di tutti e la destinazione a tal fine per attività di tempo libero anche su spazi ampi è un'opportunità che può rappresentare un vantaggio collettivo, oltre che del singolo imprenditore, vista la disponibilità di maggiori attrezzature per gli abitanti di Bucine e la possibilità di attivare iniziative collegate come "indotto" delle attività principali (ad esempio dal punto di vista della ricettività, non ammessa se non in misura minima all'interno dell'area di intervento). È dunque avendo a mente questi obiettivi primari - contrastare il degrado, incrementare le attrezzature collettive e sostenere nuove iniziative - che l'Amministrazione ha deciso di prendere in considerazione la proposta avanzata da un soggetto privato. Tale proposta è stata esaminata e valutata, tenendo conto di contesto, aspetti ambientali, vincoli (compreso quanto citato dagli osservanti) ed istanze concorrenti, nonché delle risultanze della Conferenza di Copianificazione, e rielaborata fino a definire la previsione contenuta nel Piano Operativo che detta precise condizioni atte a garantire la compatibilità dell'intervento. Tali condizioni possono ulteriormente essere specificate e rese ancora più stringenti, integrando in particolare quanto concerne l'impatto acustico dei motoveicoli che - pur essendo solo una parte delle attività previste - causano la maggiore preoccupazione; si provvede di conseguenza a modificare in tal senso le Norme tecniche del Piano Operativo.

Preme in ogni caso sottolineare che l'Amministrazione non ha potuto in passato contestare l'assenza di specifiche autorizzazioni in quanto nell'area non veniva svolta un'attività di corse di motocross, anche se veniva segnalata la circolazione con moto da cross, circolazione che il Comune ha provveduto a vietare con apposite ordinanze; in questo l'Amministrazione ha agito nel rispetto della legge, come confermato anche dal parere della Provincia di Arezzo, competente per il rilascio dell'autorizzazione per piste da motocross. L'Amministrazione quindi intende dotarsi di uno strumento in base al quale finalmente poter legittimamente regolamentare l'attività ed eventualmente applicare legittime sanzioni nel caso di abusi o di comportamenti contrari a quanto prescritto e convenzionato. Si ribadisce che comunque non si tratta di un circuito per gare di motocross, struttura peraltro già presente in zona.

In merito al presunto contrasto con le prescrizioni della Conferenza di Copianificazione, si deve invece precisare che il parere del Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio della Regione

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

afferma testualmente che l'intervento AT2\_01 (identificato come "Ipotesi 2") "non presenta profili di incoerenza" e raccomanda il rispetto delle disposizioni dell'Elaborato 8B (Disciplina dei Beni paesaggistici) solo in riferimento ai "territori coperti da foreste e da boschi...", ambiti che caratterizzano solo alcune parti secondarie dell'area di intervento e che sono già oggetto di specifica salvaguardia nelle Norme del P.O.; nessun rilievo specifico è stato mosso dal Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio per quanto riguarda le disposizioni della Scheda d'Ambito o il vincolo di tutela indiretta ai sensi della Parte Seconda del D.lgs. 42/2004 art. 10; per quanto concerne quest'ultimo si ricorda che il Settore Patrimonio culturale Siti UNESCO, arte contemporanea, memoria della Regione si è espresso rispondendo di "non avere alcun parere in merito" alla richiesta di parere per la Conferenza di Copianificazione. In ogni caso il Piano Operativo, una volta approvate le controdeduzioni alle osservazioni, sarà sottoposto alla Conferenza paesaggistica, come previsto dall'art. 21 del PIT/PPR, ai fini della valutazione della conformazione ed in tale sede saranno puntualmente esaminati tutti gli aspetti sopra richiamati. La legge urbanistica regionale non prevede comunque la possibilità di ripetere la Conferenza di Copianificazione.

In merito al presunto contrasto con il Piano Strutturale si ribadisce quanto sopra richiamato sugli obiettivi assunti dall'Amministrazione per l'area delle ex cave, sottolineando come le attività sportive e ricreative (dalle quali è escluso lo svolgimento di gare di motocross) non siano previste tout court ma esclusivamente a condizione che siano rispettate tutta una serie di regole precise per garantire la compatibilità con il contesto di riferimento, nel quale come è noto sono presenti attività agrituristiche così come attività agricole, altre attività sportive, addestramento cani, attività industriali di recupero inerti, oltre ad un tracciato ferroviario... insomma una molteplicità di usi potenzialmente suscettibili di entrare in conflitto tra loro ma che invece possono benissimo coesistere se vengono rispettate le regole nonché le normative vigenti, anche perché si tratta di un ambito molto vasto e caratterizzato da una rarefazione degli insediamenti che si riscontra difficilmente nel resto del territorio.

Analoghe considerazioni possono essere svolte in merito all'accusa di incoerenza della destinazione con il contesto paesaggistico ed ambientale. Per tutto quanto sopra esposto si ritiene che la richiesta non sia accoglibile, pur impegnandosi nel rendere la disciplina di piano - attraverso l'integrazione delle Norme tecniche - ancora più puntuale e cogente per raggiungere un risultato positivo per tutti i soggetti coinvolti, nella convinzione che sia possibile attuare un progetto realmente sostenibile e valido e che eventuali interessi legittimi possano essere lesi solo nel caso di comportamenti scorretti, di abusi o di reati, che ovviamente non sono competenza dello strumento urbanistico.



osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
86	1	517	16/01/2017	Benini Alberto Bucine

Si richiede la ripermetrazione dell'area compresa nella scheda n°99 escludendo l'edificio 4, annesso agricolo di recente costruzione utilizzato dall'azienda agricola come cantina e rimessa.

tema dell'istanza: schede normative

ACCOLTA

In considerazione delle caratteristiche dell'edificio 4 (manufatto recente privo di interesse storico-documentale) si ritiene condivisibile la sua esclusione dall'ambito della scheda, con la conseguente applicazione delle norme generali di cui al Capo III del Titolo IX delle Norme di P.O.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

86

2

517

16/01/2017

Benini Alberto

Bucine

Si chiede che per l'edificio 3 della scheda n°99 siano consentiti interventi di ristrutturazione edilizia conservativa ed interventi pertinenziali, a supporto dell'attività ricettiva agrituristica per il mantenimento degli spazi esterni e il rimessaggio delle attrezzature da giardino e della piscina.

tema dell'istanza: schede normative

PARZIALMENTE ACCOLTA

Al fine di favorire la permanenza delle attività nel territorio aperto, a presidio della campagna e del patrimonio edilizio diffuso, si ritiene opportuno ammettere la possibilità di realizzare interventi pertinenziali anche per i complessi disciplinati dalle schede normative. Tali manufatti saranno realizzati in conformità alle disposizioni delle Norme tecniche del P.O. per una Superficie Coperta massima comunque non superiore a 30 mq. e non in aderenza ad edifici principali.

Resta invece confermato l'intervento di restauro e risanamento conservativo per l'edificio 3, visto che è già stato recuperato ed è già utilizzato per destinazioni differenti da quelle originarie, non risulta quindi necessitare opere significative, essendo in ottime condizioni. L'istanza del resto non fornisce elementi tali da far propendere per valutazioni differenti da quelle del R.U. vigente che il Piano Operativo sostanzialmente conferma.



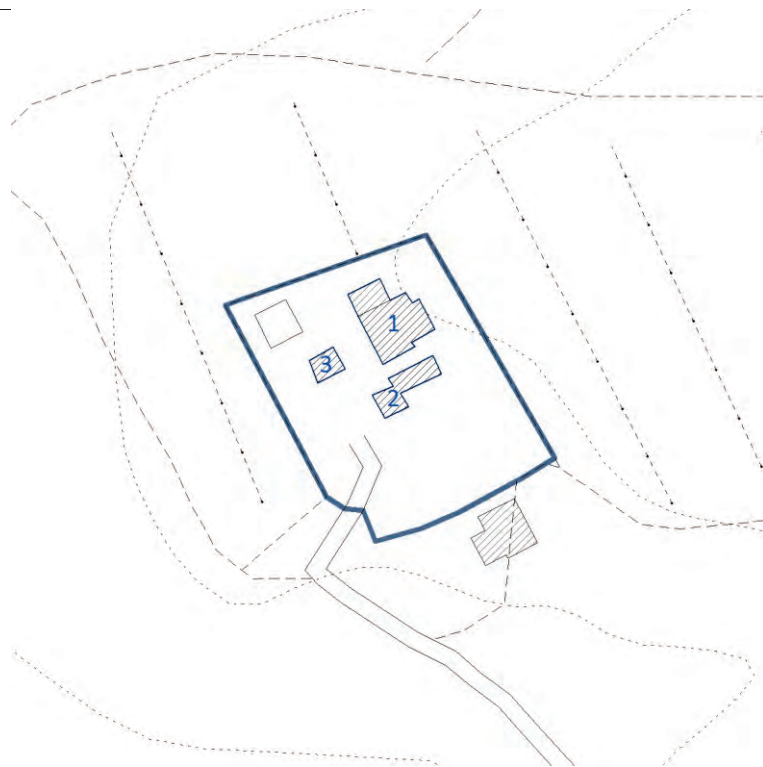


**Scheda n°99 Podere Gerlino**

Sottosistema/ambito

V1c

Zona omogenea E6



Edifici 1, 2, e 3 e 4

restauro e risanamento conservativo (re)

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
87	1	519	16/01/2017	Picchioni Franco Molin del Bossini

Si chiede che all'edificio principale (soggetto a restauro e risanamento conservativo) sia consentita la possibilità di addizione/ampliamento inserendo tra gli interventi ammessi quelli pertinenziali. Si fa presente che per un corretto e continuativo utilizzo del complesso per attività ricettiva/agrituristica sono necessari ulteriori spazi per deposito attrezzature agricole e per il rimessaggio delle attrezzature del giardino e della piscina.

tema dell'istanza: schede normative

PARZIALMENTE ACCOLTA

Al fine di favorire la permanenza delle attività nel territorio aperto, a presidio della campagna e del patrimonio edilizio diffuso, si ritiene opportuno ammettere la possibilità di realizzare interventi pertinenziali anche per i complessi disciplinati dalle schede normative. Tali manufatti saranno realizzati in conformità alle disposizioni delle Norme tecniche del P.O. per una Superficie Coperta massima comunque non superiore a 30 mq. e non in aderenza ad edifici principali.

Nel caso di edifici a destinazione d'uso agricola per i quali siano ammessi interventi diversi da restauro e risanamento conservativo (re) e ristrutturazione edilizia conservativa (ri-c) in alternativa agli interventi pertinenziali sopra descritti è consentita la realizzazione delle addizioni volumetriche indicate al comma 1 bis dell'art. 71 della L.R. 65/2014 alle condizioni stabilite nel medesimo articolo.

Si ricorda inoltre che per quanto riguarda gli annessi a supporto dell'attività agricola (compreso il rimessaggio) si deve fare riferimento alle disposizioni generali di cui ai Titoli IX e X delle Norme del P.O.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

88

1

520

16/01/2017

Lombardi Stefano, Volpi Caterina

Loc. Pianacci

Si richiede lo scorporo del proprio appezzamento di terreno dall'area edificatoria P1.1 all'interno dell'Area di Trasformazione AT2\_14, non essendo interessati all'edificazione e considerando che sul terreno in oggetto è stato da poco impiantato un nuovo vigneto anche grazie all'erogazione di contributi per le aziende agricole.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

NON ACCOLTA

La richiesta non è accoglibile in quanto non accompagnata e sostenuta anche dagli altri soggetti coinvolti dal comparto.

Quanto riportato nel Piano Operativo è del resto del tutto coerente al progetto inserito nel Regolamento Urbanistico a seguito di una recente variante, tanto che la previsione risulta ancora efficace, non essendo trascorsi cinque anni dall'approvazione.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
89	1	521	16/01/2017	Rossi Luigia, Romanelli Ione Marisa Bucine

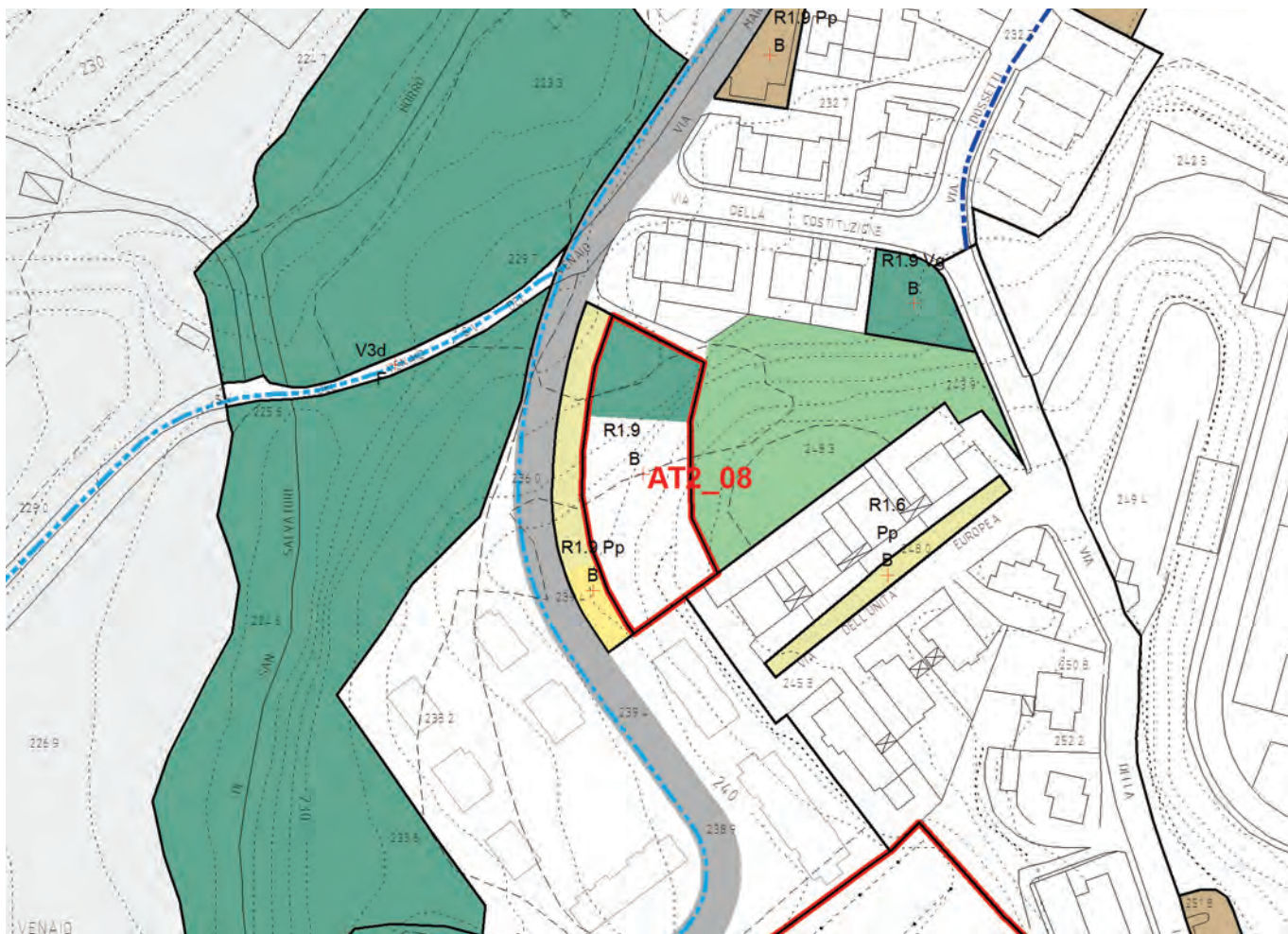
Si richiede una riduzione delle quantità da destinare a verde pubblico da realizzare/cedere per l'intervento AT2\_08 al fine di poter incrementare la SUL da 350 mq. a 500 mq. (6 alloggi).  
In subordine si chiede la ripermimetrazione dell'area, riducendone l'estensione.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

PARZIALMENTE ACCOLTA

La richiesta proposta in subordine è accoglibile con il ridimensionamento dell'intervento, in modo tale da non necessitare un adeguamento delle urbanizzazioni. Pertanto si prevede un semplice intervento di nuova edificazione con i parametri del tipo 1, cioè con modalità insediative residenziali a densità bassa. Conseguentemente vengono modificate le cartografie di progetto e le Norme Tecniche, eliminando l'area di trasformazione AT2\_08.





osservazione 89.1 · estratto dalla tavola Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione del Piano Operativo adottato e proposta di modifica (scala 1:2.000)



osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
90	1	522	16/01/2017	Tinacci Alessandro, Maurri Michela, Palai Gianni, Badii Simone, Brogi Gian Franco

Si chiede che venga prevista la possibilità di realizzare autorimesse non solo sotto il perimetro del fabbricato.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

NON ACCOLTA

La richiesta non è accoglibile in quanto la realizzazione generalizzata ed indiscriminata di tali interventi determinerebbe alterazioni rilevanti nella morfologia dei luoghi ed effetti negativi dal punto di vista dell'inserimento nel contesto paesaggistico.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
90	2	522	16/01/2017	Tinacci Alessandro, Maurri Michela, Palai Gianni, Badii Simone, Brogi Gian Franco

Si richiede la possibilità di realizzare locali tecnici e cantine non solo sotto il perimetro del fabbricato.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

NON ACCOLTA

Analogamente a quanto evidenziato al precedente punto, la richiesta non è accoglibile in quanto la realizzazione generalizzata ed indiscriminata di tali interventi determinerebbe alterazioni rilevanti nella morfologia dei luoghi ed effetti negativi dal punto di vista dell'inserimento nel contesto paesaggistico.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
90	3	522	16/01/2017	Tinacci Alessandro, Maurri Michela, Palai Gianni, Badii Simone, Brogi Gian Franco

Si chiede che venga data la possibilità di più ampia scelta dei materiali per la pavimentazione esterna di piscine da concordare con l'ufficio edilizia.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

NON ACCOLTA

L'osservazione è generica, mentre la scelta dei materiali è stata ponderata sulla base delle caratteristiche del contesto territoriale e paesaggistico.

Quanto proposto del resto implicherebbe un'impropria discrezionalità da parte dell'ufficio edilizia e lo svolgimento di un'attività non prevista dalla legge.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
90	4	522	16/01/2017	Tinacci Alessandro, Maurri Michela, Palai Gianni, Badii Simone, Brogi Gian Franco

Si chiede che venga inserita la possibilità di realizzare tettoie in zona agricola.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

NON ACCOLTA

Fermo restando quanto previsto per gli imprenditori agricoli dall'art. 70 della L.R. 65/2014, la richiesta non è accoglibile in quanto si ritiene che tali strutture, non appartenenti agli elementi caratterizzanti il contesto rurale, possano avere un eccessivo impatto su tale contesto, compromettendone la valorizzazione. Si fa presente comunque che è ammessa la possibilità di realizzare logge o porticati su un unico fronte superficie maggiore del 20% della Sul del piano di riferimento.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
90	5	522	16/01/2017	Tinacci Alessandro, Maurri Michela, Palai Gianni, Badii Simone, Brogi Gian Franco

Si richiede che venga data la possibilità di realizzare il fondo dei campi da tennis anche in materiale sintetico.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

NON ACCOLTA

La richiesta non è accoglibile visto che quanto proposto inciderebbe in modo apprezzabile sul rapporto di permeabilità e concorrerebbe alla compromissione delle caratteristiche del terreno.



osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
90	6	522	16/01/2017	Tinacci Alessandro, Maurri Michela, Palai Gianni, Badii Simone, Brogi Gian Franco

Si richiede l'eliminazione della lettera a) dell'art. 8 - SUL.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

NON ACCOLTA

La richiesta non è accoglibile in quanto la proposta renderebbe difficilmente interpretabile la norma, che intende invece rendere esplicita la disciplina di piano.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
90	7	522	16/01/2017	Tinacci Alessandro, Maurri Michela, Palai Gianni, Badii Simone, Brogi Gian Franco

Si chiede che venga diminuita la fascia di rispetto delle canalizzazioni agricole.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

NON ACCOLTA

La norma è coerente con quanto previsto dalle prescrizioni di massima della polizia forestale.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
90	8	522	16/01/2017	Tinacci Alessandro, Maurri Michela, Palai Gianni, Badii Simone, Brogi Gian Franco

Si richiede che venga data la possibilità di realizzazione negli spazi aperti di annessi di servizio della residenza.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

PARZIALMENTE ACCOLTA

Il richiamo all'art. 10 lett. k) è evidentemente un refuso delle norme del Regolamento Urbanistico. Nel nuovo Piano Operativo tale intervento è disciplinato all'art. 8 lett b).

Si provvederà pertanto alla correzione, confermando la scelta di NON far realizzare tali annessi negli spazi aperti degli edifici soggetti ad interventi di restauro e risanamento conservativo, a tutela dei contesti di rilevante valore storico.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
90	9	522	16/01/2017	Tinacci Alessandro, Maurri Michela, Palai Gianni, Badii Simone, Brogi Gian Franco

Si chiede di eliminare il limite della distanza di mt 50 per gli interventi di sostituzione edilizia.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

NON ACCOLTA

La norma deve ritenersi di limitata applicazione, trattandosi di un intervento particolare che non deve incidere sulla dotazione esistente delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione primaria.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

91

1

523

16/01/2017

Felloni Susanna, Tinacci Enzo

Bucine

Si chiede la ripermetrazione dell'area di intervento (AT2\_07 adottata) scorporando la porzione costituita dalla strada privata di via della Resistenza, utilizzata esclusivamente dai tre proprietari degli immobili ivi costruiti negli anni '70, dichiarandosi peraltro disposti a valutare la realizzazione di un'ideonea area di manovra in corrispondenza degli attuali cancelli di ingresso.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

ACCOLTA

La richiesta è accoglibile, in considerazione del ridimensionamento dell'intervento di cui al successivo punto.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
91	2	523	16/01/2017	Felloni Susanna, Tinacci Enzo Bucine

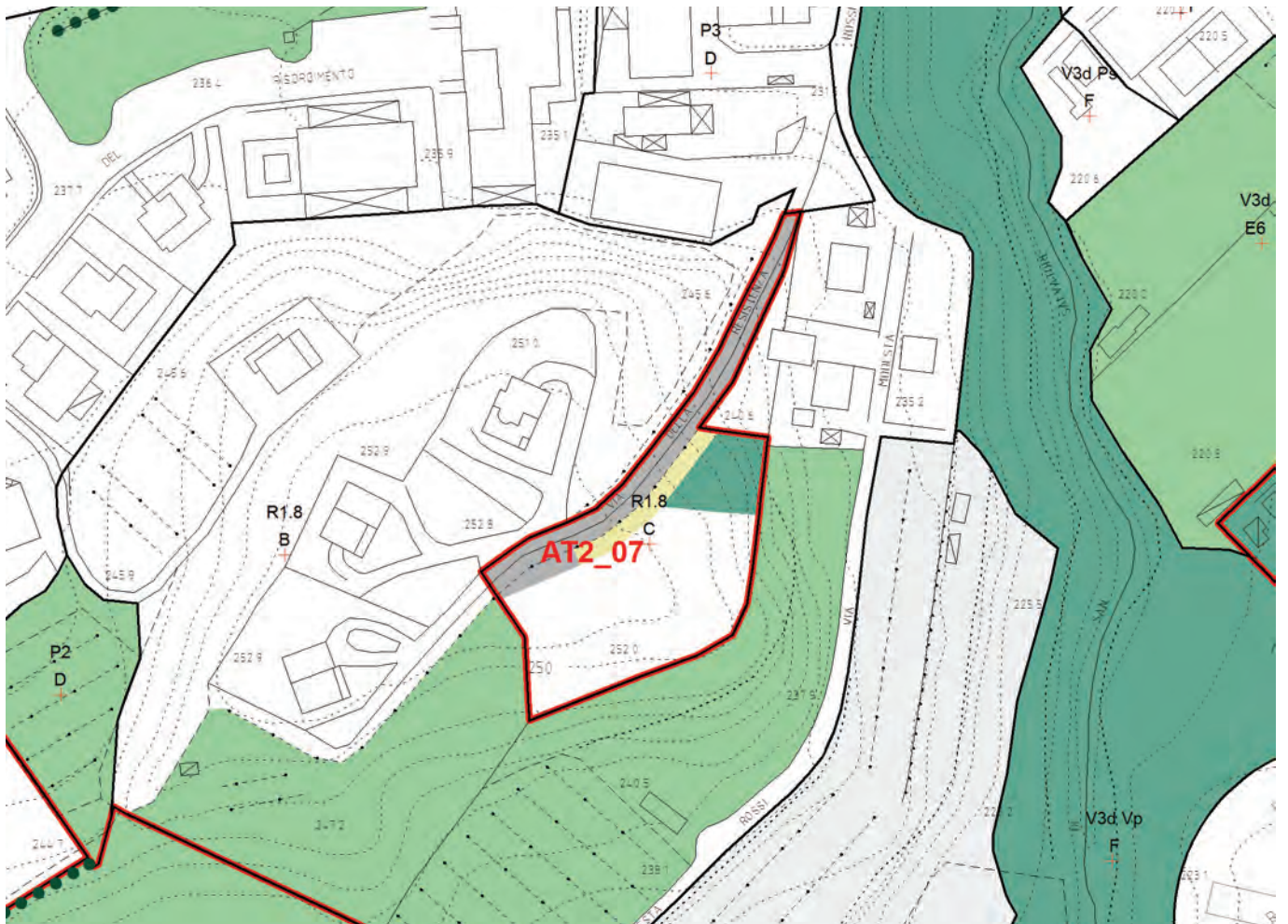
Si chiede che l'intervento individuato dal P.O. adottato come AT2\_07 possa essere attuato con in modo diretto, senza obbligo di realizzazione e cessione di spazi pubblici, in analogia al tipo di edificazione già presente nel contesto, con conseguente riduzione della capacità edificatoria.  
Si ritiene che ciò alleggerisca l'Amministrazione dal carico di manutenzione di viabilità, verde e parcheggi di notevole consistenza rispetto all'edificato asservito e che l'area a verde pubblico prevista sia di limitata fruizione per morfologia e accessibilità.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

ACCOLTA

La richiesta è accoglibile con il ridimensionamento dell'intervento, in modo tale da non necessitare un adeguamento delle urbanizzazioni. Pertanto si prevede un semplice intervento di nuova edificazione con i parametri del tipo 6, cioè con modalità insediative residenziali a densità molto bassa. Conseguentemente vengono modificate le cartografie di progetto e le Norme Tecniche, eliminando l'area di trasformazione AT2\_07.





osservazione 91.1/2 · estratto dalla tavola Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione del Piano Operativo adottato e proposta di modifica (scala 1:2.000)



osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

92

1

524

16/01/2017

Tinacci Enzo

Bucine

Argomentando dettagliatamente in merito alla sovrapposizione tra tavola di Piano Operativo e mappa catastale, si richiede che per qualsiasi finalità (sia contributiva/fiscale che urbanistica) il terreno di proprietà sia considerato totalmente escluso dall'area di trasformazione AT2\_07.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

NON PERTINENTE

Quanto evidenziato dall'osservante è assolutamente corretto, sia per quanto riguarda l'inevitabile non perfetta sovrapposibilità tra la Carta Tecnica Regionale - sulla quale è disegnato il Piano Operativo, come previsto dalla normativa - e la mappa catastale, sia - di conseguenza - per l'applicabilità di quanto precisato nelle disposizioni generali sulle Aree di Trasformazione.

Nel caso in oggetto evidentemente non si intende coinvolgere aree marginali ed inutili al progetto: il perimetro indicato nella tavola del P.O. infatti coincide con il segno grafico della Carta Tecnica Regionale che identifica (ovviamente con la precisione propria di una cartografia in scala 1:2.000) la recinzione rilevata dal volo aereo, da intendersi con tutta verosimiglianza corrispondente al limite di proprietà.

Pertanto nell'approfondimento progettuale che dovrà precedere la realizzazione dell'intervento se ne preciserà il perimetro, sulla base di un rilievo di dettaglio, superando eventuali incongruenze con le mappe catastali, senza che per questo sia necessaria una variante la Piano Operativo. L'area è da interpretarsi quindi già esclusa dall'intervento.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

93

1

525

16/01/2017

Fratini Franca

Mercatale V.no

Si richiede che la particella di proprietà (foglio 6 part. 555) sia esclusa dall'area di trasformazione AT2\_15.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

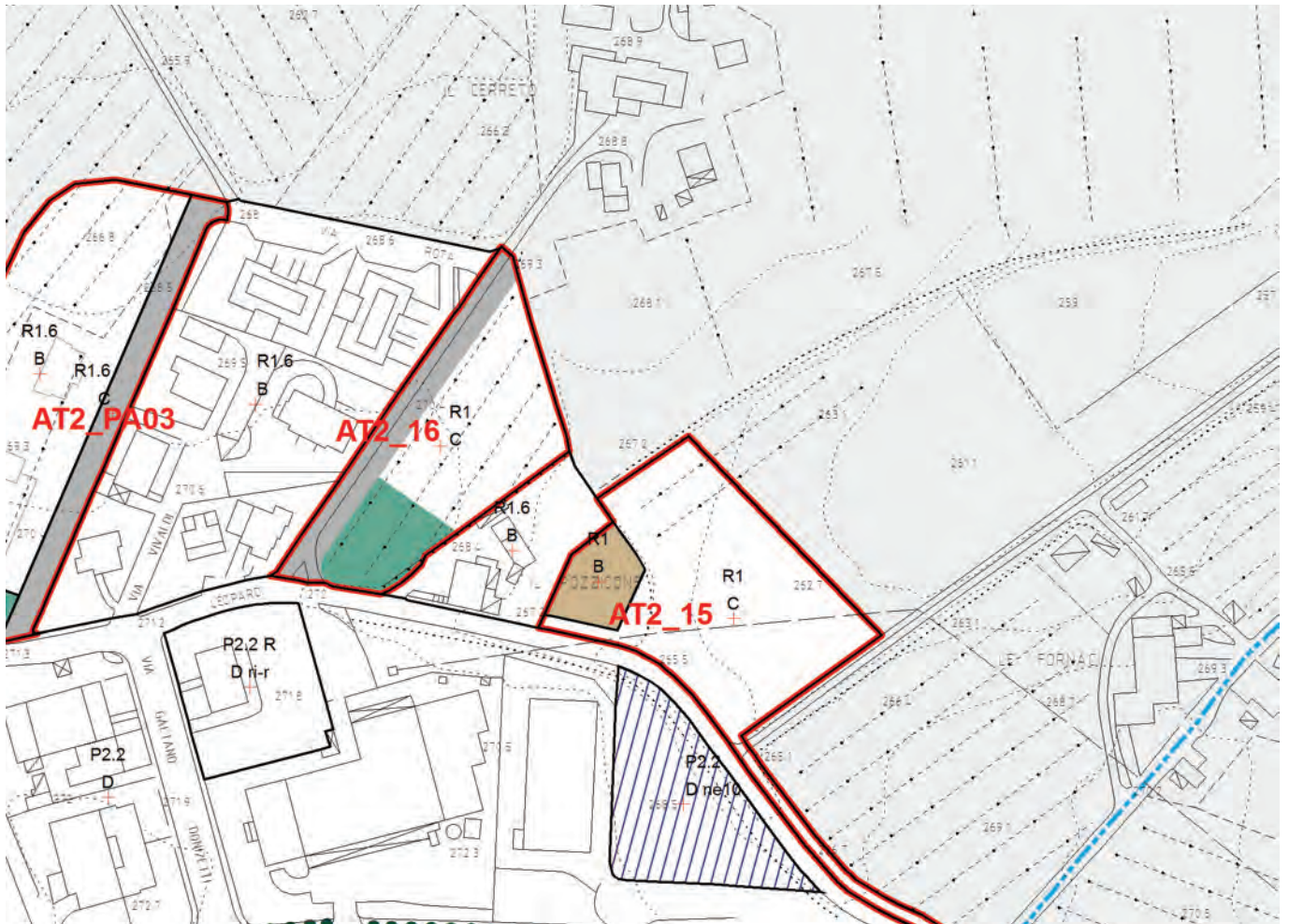
ACCOLTA

La richiesta è accolta in quanto si tratta di porzione marginale, non essenziale all'attuazione dell'intervento. Vengono di conseguenza modificate la tavola e le Norme tecniche del Piano Operativo.





osservazione 93.1 · estratto dalla tavola Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione del Piano Operativo adottato e proposta di modifica (scala 1:2.000)



osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
94	1	526	16/01/2017	Sani Vilmaro Bucine

Si chiede che l'area di trasformazione AT2\_06 venga ripermetrata escludendo il terreno di proprietà degli osservanti, da riclassificare come zona E6. Non essendo intenzionati in alcun modo a partecipare alla realizzazione del comparto si vuole evitare di essere causa ostativa alla attuazione da parte degli altri soggetti.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

ACCOLTA

La richiesta è accoglibile, con conseguente modifica della disciplina del Piano Operativo.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
95	1	527	16/01/2017	Pianigiani Gianfranco, Pianigiani Giampiero Bucine

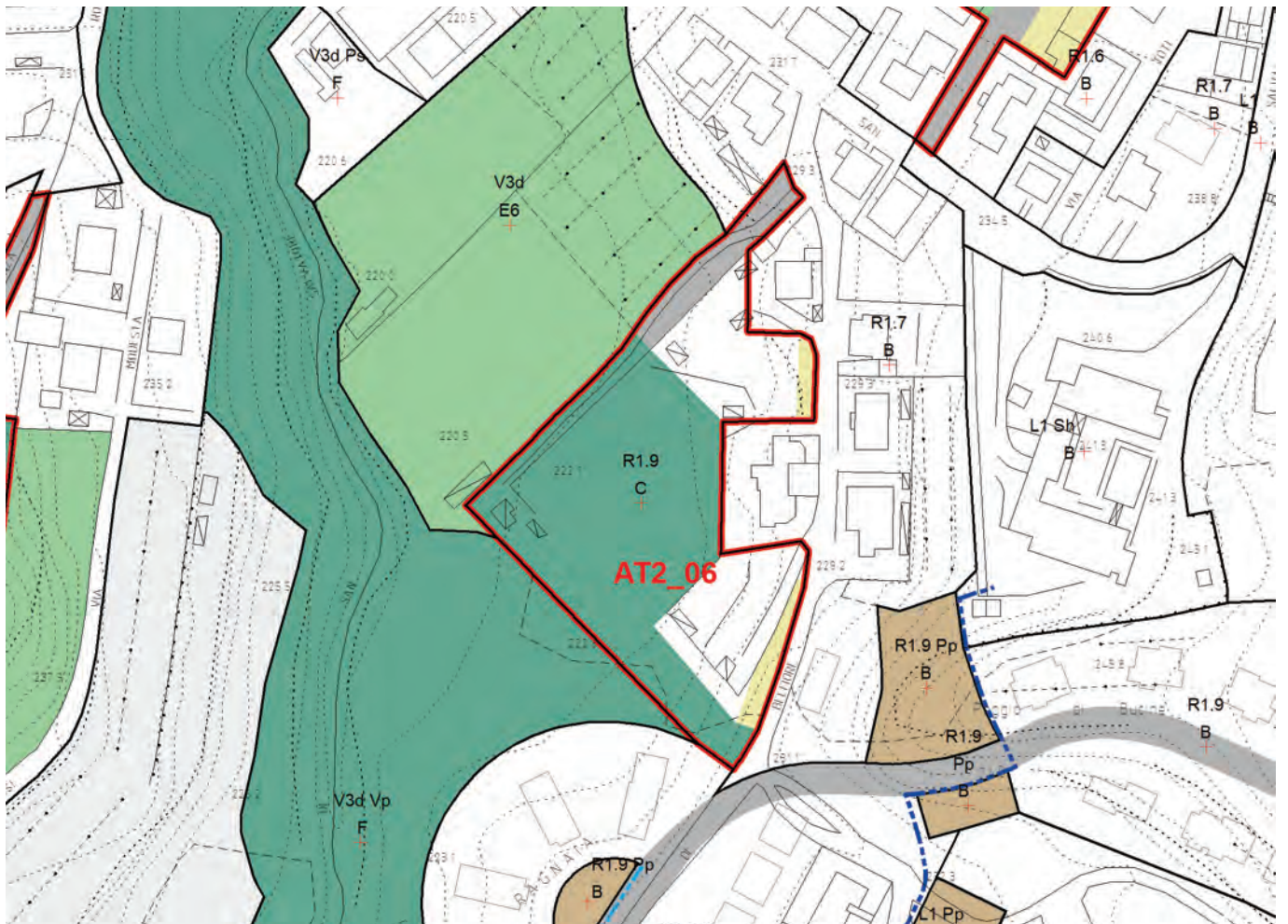
Si chiede che gli interventi edilizi previsti per l'area di trasformazione AT2\_06 possano essere sviluppati in maniera autonoma e separata, senza piano attuativo, in considerazione degli ingenti costi di costruzione e delle difficoltà di una realizzazione unitaria.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

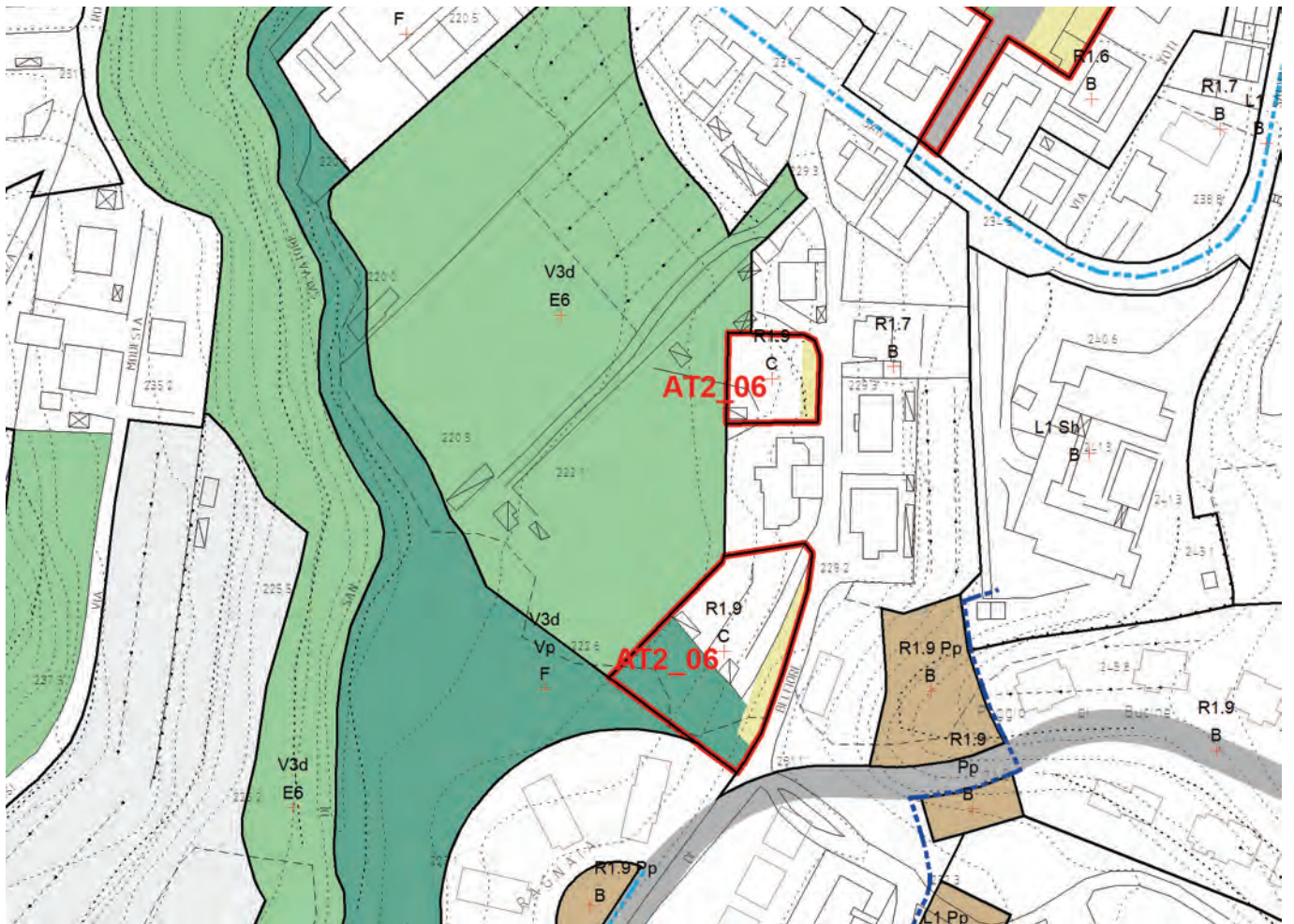
PARZIALMENTE ACCOLTA

Tenendo conto anche di altra istanza che richiede l'esclusione dal comparto, si ritiene ammissibile una revisione della previsione, ridimensionandola, in modo da rispondere meglio alle esigenze manifestate, fermo restando gli obiettivi di interesse pubblico e di qualità paesaggistica. Vengono di conseguenza modificate la cartografia di progetto e le norme tecniche.





osservazioni 94.1 e 95.1 - estratto dalla tavola Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione del Piano Operativo adottato e proposta di modifica (scala 1:2.000)





osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

96

1

531

16/01/2017

Ceccherini Luciano

Pietraviva

Si chiede che venga rimossa la previsione del giardino pubblico in località Pietraviva.

tema dell'istanza: standard e opere pubbliche

NON ACCOLTA

Si ritiene opportuno confermare la previsione di un'area destinata a verde pubblico che sia di agevole fruizione per i cittadini del centro storico di Pietraviva.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

97

1

532

16/02/2017

Camiciottoli Simone

Bucine

Si chiede che la proprietà del richiedente, identificata catastalmente al foglio 21 p.IIe 757-1130, venga esclusa dal perimetro dell'area destinata a parco pubblico e di consentire sulla stessa la destinazione d'uso a giardino privato con possibilità di costruzione di un piccolo manufatto per l'agricoltura amatoriale.

tema dell'istanza: standard e opere pubbliche

PARZIALMENTE ACCOLTA

Si provvederà a riportare i reali confini del parco fluviale, che non comprendono le particelle in oggetto, ma non si ritiene opportuno consentire la realizzazione di manufatti amatoriali per l'agricoltura in una zona adiacente al parco fluviale, per il quale è prevista la fruizione pubblica.





osservazione 97.1 · estratto dalla tavola Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione del Piano Operativo adottato e proposta di modifica (scala originale 1:2.000)





osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

98

1

533

Associazione per la Valdambra  
(Martellini Maurizio)

ex cave Santa Maria

Vengono espresse considerazioni in base alle quali si afferma che la Conferenza di Copianificazione è solo un atto formale, che non esplicita nel verbale neanche tutte le risposte richieste dall'art. 25 comma 5 della L.R. 65/2014.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

NON PERTINENTE

L'Amministrazione di Bucine ha proceduto in conformità alle disposizioni di legge per la Conferenza di Copianificazione, alla quale ha sottoposto gli interventi comportanti nuovi impegni di suolo esterni al perimetro del territorio urbanizzato e che si è espressa positivamente (si ricorda che solo il parere della Regione è vincolante), con le specifiche indicazioni e direttive riportate nel verbale, delle quali è stato tenuto conto nella redazione del Piano Operativo.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
98	2	533		Associazione per la Valdambra (Martellini Maurizio) ex cave Santa Maria

Rinviando alla specifica osservazione presentata insieme ad altre associazioni e cittadini, si sollecita un integrale ravvedimento dell'Amministrazione annullando la previsione dell'area di trasformazione AT2\_01 o modificandola sostanzialmente escludendo le attività rumorose come il motocross.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

NON ACCOLTA

Rinviando al parere relativo alla specifica osservazione per una più approfondita disamina e per l'illustrazione delle precisazioni introdotte nella disciplina ai fini di garantire la totale compatibilità dell'intervento, si ritiene la richiesta non accoglibile.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
98	3	533		Associazione per la Valdambra (Martellini Maurizio)  loc. Ripaltella

Si segnala che nella disciplina per l'area AT5\_01 non viene fatto cenno ad una delle problematiche più rilevanti che riguarda l'approvvigionamento idrico per il fabbisogno irriguo dei campi, né per la situazione esistente né per il terzo campo da gioco.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

PARZIALMENTE ACCOLTA

L'obiezione sollevata non risulta pertinente in quanto il fabbisogno idrico per i campi da polo non è rilevante, diversamente da quanto avviene invece per altri sport quale in particolare il golf, che richiede il mantenimento di un manto erboso con caratteristiche particolarmente elevate tali da necessitare un'irrigazione consistente. Si ritiene comunque condivisibile integrare la disciplina specifica per l'area evidenziando la necessità di ridurre al minimo il fabbisogno idrico richiesto.



osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
98	4	533		Associazione per la Valdambra (Martellini Maurizio)  Ambra

Per l'area di trasformazione AT3\_01 si ritiene sottovalutato l'accesso carrabile dalla S.P. 540 tramite un semplice innesto a T della strada di servizio al depuratore già programmata.  
 In secondo luogo si chiede di precisare le soluzioni per il soddisfacimento del fabbisogno idrico.  
 Si segnala inoltre che nel Piano Strutturale è rimasta l'area strategica 2.5 e che il Piano Operativo non contiene indicazioni sul destino dell'attuale campo sportivo.  
 Infine si suggerisce di aggiornare le cartografie e prevedere interventi di arginatura dell'Ambra preventivi per poter utilizzare in sicurezza l'area, alla luce delle recenti esondazioni che hanno interessato anche la piana a nord di Ambra.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

#### NON PERTINENTE

Per il livello di attrattività rispetto ai flussi di traffico dell'impianto sportivo (da ricordare che non si tratta di uno stadio per partite con migliaia di spettatori, né di un complesso comprendente attività commerciali, direzionali ecc.) non si è ritenuto opportuno prescrivere la predisposizione di tipologie di intersezione diverse dall'intersezione a raso, che avrebbero tra l'altro un impatto ambientale e paesaggistico assolutamente non compatibile; viceversa l'idea è di incentivare, attraverso percorsi pedonali di collegamento al centro di Ambra, un'accessibilità non carrabile. Sarà comunque in sede di predisposizione del progetto che verrà definito puntualmente il disegno dell'intersezione, nel rispetto di tutte le norme regolamentari previste dal Codice.

Per quanto riguarda il fabbisogno idrico anche in questo caso si deve ricordare che il tipo di sistemazione della superficie del campo non abbisogna di ingenti quantità di irrigazione (fra l'altro è possibile realizzare campi con tappeti sintetici), come invece accade nel caso dei campi da golf, ed in ogni caso tale fabbisogno sarebbe presente in qualsiasi collocazione prescelta, volendo dotare il paese di attrezzature per la pratica sportiva e quindi comunque di interesse collettivo.

E proprio per non far mancare questo tipo di attrezzature, classificate come standard urbanistici, il Piano Operativo mantiene la destinazione ad impianti sportivi per l'attuale campo sportivo, che resterà tale fino al completamento del nuovo impianto in modo da non interrompere l'attività sportiva. Tale ambito, quale importante spazio aperto e verde a servizio in particolare del centro antico di Ambra, resta dunque strategico per il Piano Strutturale, che presuppone un orizzonte ben più ampio dei cinque anni previsti per il Piano Operativo.

Dai recenti studi sulla pericolosità idraulica, svolti da specialisti in materia e validati dagli Enti sovraordinati competenti, infine, l'area risulta poter essere attuata senza la necessità di interventi ulteriori rispetto a quanto prescritto dalla specifica scheda di fattibilità.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

98

5

533

Associazione per la Valdambra  
(Martellini Maurizio)

Levane

Si rileva che l'area di trasformazione AT1\_05 presenta un dislivello trasversale fino a 7/8 metri, con necessità di consistenti movimenti di terra, nonostante le prescrizioni impartite dall'articolo. Naturalmente non si può che sottoscrivere la segnalazione della provincia di Arezzo dell'aggravamento ulteriore della congestione del traffico per l'ulteriore espansione dell'area industriale, unitamente all'aggravamento dell'inquinamento atmosferico. È quindi pregiudiziale all'avvio di nuovi insediamenti la soluzione, congiuntamente al comune di Montevarchi, di quella che dovrebbe essere l'unica immissione di tutta la zona industriale nella S.P. 69 tramite via Valiani.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

NON PERTINENTE

Tutti gli aspetti evidenziati sono stati attentamente considerati e valutati nella definizione progettuale del Piano Operativo, che disciplina specificamente le modalità di intervento, le condizioni e le prescrizioni di carattere ambientale da rispettare al fine di evitare il determinarsi di criticità: tali disposizioni non hanno carattere di semplice suggerimento ma sono cogenti, pertanto non sarà possibile - se non tramite una procedura altrettanto complessa quale quella svolta per il P.O. - modificarle o disattenderle.

È bene fare presente anche che l'intervento non potrà essere attivato se non dopo o contestualmente alla sistemazione dell'intersezione di via Valiani con la strada regionale e che le opere pubbliche in carico al nuovo insediamento andranno a migliorare sensibilmente le dotazioni del contesto.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

98

6

533

Associazione per la Valdambra  
(Martellini Maurizio)

Riscontrando che, avendo sfruttato la norma transitoria per l'individuazione del territorio urbanizzato ed essendo state sostanzialmente considerate trasformabili tutte le aree libere all'interno di tale perimetro, anche se con potenzialità edificatoria inferiore al decaduto R.U., si confida che tali previsioni siano supportate da effettive disponibilità di intervento da parte degli aventi titolo perché si tratta comunque di consumo di suolo e di aree edificabili soggette ad imposizioni comunali.

tema dell'istanza: varie

NON PERTINENTE

Ricordando che la definizione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014 verrà appropriatamente effettuata in sede di redazione del nuovo Piano Strutturale, si fa presente che gli interventi di trasformazione inseriti nel Piano Operativo derivano dalla valutazione positiva di proposte presentate da soggetti privati e cittadini a seguito del Pubblico avviso oppure da progetti che l'Amministrazione stessa ha proposto ritenendoli di interesse collettivo.

Va in ogni caso rimarcato che il perimetro del territorio urbanizzato, ancorchè frutto dell'applicazione delle norme transitorie, risulta già di fatto in linea di massima rispondente ai criteri della nuova legge regionale, essendo prevalentemente aderente alle aree edificate o comunque urbanizzate esistenti o al loro completamento in stretta continuità. Restano comunque compresi all'interno dell'attuale perimetro ampi ambiti verdi, non edificabili e non trasformabili, come evidente nel caso del capoluogo o di Levane.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

98

7

533

Associazione per la Valdambra  
(Martellini Maurizio)

Considerata l'abbondanza di previsioni di nuovi interventi pubblici che, insieme a quanto verrà realizzato dagli interventi privati, consentirà di elevare gli standard ben oltre i limiti di legge, si ritiene opportuno far conoscere l'entità dell'impegno comunale per il quinquennio di validità del P.O., non essendo ci valutazioni economico-finanziarie a sostegno della fattibilità.

tema dell'istanza: varie

NON PERTINENTE

La carenza di risorse a disposizione delle Amministrazioni locali è ben nota e per questo l'Amministrazione di Bucine ha dovuto operare una selezione di opere di interesse pubblico e collettivo prioritarie, per le quali si impegna a mobilitare tutti i canali possibili per raggiungere l'obiettivo. Sulla base di tali opere saranno appunto definiti i programmi per l'attuazione degli interventi, sviluppando sulla base di adeguati approfondimenti progettuali gli aspetti finanziari ed economici.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

98

8

533

Associazione per la Valdambra  
(Martellini Maurizio)

Si rileva che ai sensi dell'art. 95 comma 6 della L.R. 65/2014 al P.O. è allegato il Piano comunale per l'abbattimento delle barriere architettoniche e che ai sensi dell'art. 95 comma 2 lettera h) della stessa legge costituisce parte integrante del P.O. il Piano comunale di Protezione Civile.

tema dell'istanza: varie

NON PERTINENTE

Il Piano per l'abbattimento delle barriere architettoniche, elaborato autonomamente rispetto al P.O., fa comunque parte degli elaborati del Piano Operativo, anche se la norma regionale citata dagli osservanti richiede semplicemente che il P.O. contenga le disposizioni per la programmazione, non la programmazione effettiva né la valutazione in dettaglio degli interventi, che compete al Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche (P.E.B.A.), previsto dalla legge nazionale del 1986. Analogamente per il Piano di Protezione Civile che è uno strumento specifico, distinto dal piano urbanistico, ma che naturalmente deve essere con questo coordinato.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

98

9

533

Associazione per la Valdambra  
(Martellini Maurizio)

Si rileva che non c'è più corrispondenza tra le superfici delle A.S.I. del P.S. e i perimetri delle aree di trasformazione nelle tavole del P.O. e che nelle tavole di P.S. sono rimasti i perimetri di aree AT-PC soppresse. Pertanto si ritiene debba essere aggiornata anche la cartografia del Piano Strutturale.

tema dell'istanza: varie

NON PERTINENTE

Trattandosi di una revisione puntuale, le modifiche apportate alla disciplina di P.S. per quanto riguarda le Aree Strategiche si limitano all'eliminazione di prescrizioni ed indicazioni puntuali e di dettaglio, in particolare nel dimensionamento, non pertinenti al livello del Piano Strutturale così come individuato dalla normativa regionale vigente.

Eventuali modeste differenze nelle perimetrazioni tra P.S. e P.O. sono del tutto compatibili, in considerazione degli approfondimenti e della diversa scala di progetto, fermo restando che comunque il P.S. non ha valenza conformativa della disciplina del suolo.

E' peraltro facoltà dell'Amministrazione inserire nel quadro previsione strategico del P.O. e dunque in ciascun quinquennio solo parte delle azioni individuate dal Piano Strutturale in una strategia di lungo periodo.



osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
98	10	533		Associazione per la Valdambra (Martellini Maurizio)

Richiamando un precedente contributo, si lamenta la mancanza di norme di tutela delle risorse naturali e si suggerisce un'integrazione all'art. 28 Governo delle acque superficiali in merito al tema dell'estrazione di CO2 dal sottosuolo.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

NON PERTINENTE

Quanto evidenziato dagli osservanti non risulta di competenza del Piano Operativo, anche per l'impossibilità di sanzionare situazioni di pregiudizio qual quelle paventate.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
98	11	533		Associazione per la Valdambra (Martellini Maurizio)

Richiamando un precedente contributo, si lamenta la mancanza di norme di tutela delle risorse naturali e si suggerisce un'integrazione in merito al tema degli elettrodotti, proponendo anche di ripristinare il Capo "Aria" del previgente R.U.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

NON PERTINENTE

La disciplina del P.O. riporta i contenuti essenziali e pertinenti allo strumento urbanistico operativo, dovendo comunque necessariamente rinviare a disposizioni sovraordinate o di settore la competenza specifica sui temi citati dagli osservanti.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
98	12	533		Associazione per la Valdambra (Martellini Maurizio)

Si sostiene che le norme debbano essere integrate con un apposito Titolo sull'Edilizia Sostenibile, con i relativi incentivi, in conformità alle disposizioni della L.R. 65/2014.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

NON ACCOLTA

Si ritiene che i contenuti proposti siano più appropriatamente da recepire in sede di revisione del Regolamento Edilizio, nel quale è possibile introdurre aspetti di dettaglio, pratici e soprattutto tecnici specifici valutabili appunto solo alla scala edilizia, piuttosto che fermarsi al livello degli obiettivi e dei buoni propositi. Inoltre il P.O. non è in grado di agire concretamente nella definizione degli oneri. In ogni caso l'utilizzo del premio volumetrico (oggi SUL in premio) non risulta uno strumento realmente efficace per promuovere la qualità degli interventi.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

98

13

533

Associazione per la Valdambra  
(Martellini Maurizio)

Si propone di integrare le norme aggiungendo un comma all'art. 27 sugli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

NON ACCOLTA

Si ritiene che il tema sia già adeguatamente disciplinato dalla normativa sovraordinata, anche per quanto concerne le modalità attuative, e secondo le competenze autorizzatorie di legge.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

98

14

533

Associazione per la Valdambra  
(Martellini Maurizio)

Si ritiene che la questione degli insediamenti produttivi inutilizzati e degradati debba essere affrontata con il contributo e la partecipazione dei cittadini, rilevando alcune problematiche nei contenuti della disciplina di P.O. sui grandi manufatti dismessi.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

NON PERTINENTE

Il Piano Operativo distingue chiaramente la disciplina per le aree urbane - specificamente definita per ogni singolo contesto - da quella per il territorio rurale, dove valgono disposizioni di carattere generale per il patrimonio edilizio esistente non appartenente ai complessi ed agli edifici di particolare pregio, oggetto di schedatura puntuale.

Di conseguenza la disciplina per manufatti urbani quali la Toscana Tabacchi è definita nelle tavole in scala 1:2.000 e negli articoli per le zona D e il sottosistema P3.

Le altre norme citate dall'osservazione si riferiscono dunque a manufatti dismessi nel territorio rurale, tra i quali quelli degli allevamenti, e fanno riferimento a disposizioni nazionali e/o regionali per favorire la riqualificazione di contesti degradati.

Diverso è il caso del mutamento di destinazione d'uso verso la residenza, per il quale il P.O. conferma opportune limitazioni.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

98

15

533

Associazione per la Valdambra  
(Martellini Maurizio)

Si propone di specificare il divieto per chiunque di interdire il passaggio e l'integrale utilizzo delle infrastrutture ciclo-pedonali. Inoltre si segnala l'opportunità di inserire tali percorsi nel sistema della mobilità.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

NON PERTINENTE

Il Piano Operativo non ha competenza nell'imporre divieti di passo o di circolazione, pertanto quanto giustamente evidenziato dovrà essere sostenuto con altre misure. Non si ritiene comunque essenziale collocare diversamente nel corpo normativo del P.O. i contenuti relativi ai percorsi pedonali e ciclabili che, in ogni caso, sono elementi del progetto di suolo del territorio, insieme agli altri materiali pavimentati e non.



osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

98

16

533

Associazione per la Valdambra  
(Martellini Maurizio)

Si ritiene opportuno che per gli impianti di distribuzione carburanti si faccia riferimento all'uso di materiali tradizionali e soprattutto il legno, insieme allo studio del paesaggio.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

NON ACCOLTA

L'obbligo di impiego di materiali tradizionali per strutture che non appartengono alla tradizione non appare condivisibile né garanzia di qualità progettuale. Lo studio del paesaggio richiesto potrà permettere di valutare adeguatamente i materiali e le tecnologie proposte, rispetto allo specifico progetto presentato.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

98

17

533

Associazione per la Valdambra  
(Martellini Maurizio)

Vengono segnalati una serie di errori riscontrati nel testo normativo.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

NON PERTINENTE

La verifica e correzione degli errori materiali e dei refusi è già stata effettuata dall'Ufficio.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

99

1

535

16/01/2017

Massini Riccardo

Ambra

Si chiede la modifica degli interventi previsti dalla scheda n°63 (C. Murli) finalizzata alla riduzione del numero di fabbricati per un recupero più funzionale del complesso. In particolare si propone che le superfici derivanti dalla demolizione degli edifici 2b e 3 possano essere accorpate agli edifici 2a e 4.

tema dell'istanza: schede normative

NON ACCOLTA

Obiettivo della disciplina della scheda è la tutela dei fabbricati ai quali è riconosciuto un valore storico-documentale e/o architettonico, come nel caso degli edifici 1, 2a e 4, prevenendo la trasformazione invece dei manufatti incongrui, cioè gli edifici 2b e 3. Quanto proposto dagli osservanti non risulta quindi compatibile con la salvaguardia dei valori riconosciuti dato che determinerebbe un'impropria e significativa alterazione degli edifici da conservare.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
100	1	536	16/01/2017	Massini Filippo Montebenichi

Si chiede che nella scheda n°68 sia confermata la possibilità di addizione/ampliamento già consentita dal Regolamento Urbanistico fino al 30/12/2013, inserendo per gli edifici 1 e 2 l'ammissibilità di interventi pertinenziali e di addizione volumetrica.

tema dell'istanza: schede normative

PARZIALMENTE ACCOLTA

Al fine di favorire la residenza permanente nel territorio aperto, a presidio della campagna e del patrimonio edilizio diffuso, si ritiene opportuno ammettere la possibilità di realizzare interventi pertinenziali anche per i complessi disciplinati dalle schede normative. Tali manufatti saranno realizzati in conformità alle disposizioni delle Norme tecniche del P.O. per una Superficie Coperta massima comunque non superiore a 30 mq. e non in aderenza ad edifici principali.

Nel caso di edifici a destinazione d'uso agricola per i quali siano ammessi interventi diversi da restauro e risanamento conservativo (re) e ristrutturazione edilizia conservativa (ri-c) in alternativa agli interventi pertinenziali sopra descritti è consentita la realizzazione delle addizioni volumetriche indicate al comma 1 bis dell'art. 71 della L.R. 65/2014 alle condizioni stabilite nel medesimo articolo.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
101	1	537	16/01/2017	Gambini Monica

Si chiede la possibilità per la realizzazione di edifici rurali, agricoli stabili e nei programmi aziendali pluriennali, l'attività cinotecnica.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

PARZIALMENTE ACCOLTA

Al fine di puntualizzare meglio la disciplina, la norma può essere così integrata:  
"gli interventi di nuova edificazione previa approvazione del P.A.P.M.A.A. nel territorio rurale sono consentiti all'imprenditore agricolo professionale anche per la detenzione di cani con un limite dimensionale di mq 60 (sessanta) di SUL".

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
102	1	538	16/01/2017	Massini Riccardo Ambra

Si chiede che nella scheda n°121 sia confermata la possibilità di addizione/ampliamento già consentita dal Regolamento Urbanistico fino al 30/12/2013, inserendo l'ammissibilità di interventi pertinenziali e di addizione volumetrica.

tema dell'istanza: schede normative

PARZIALMENTE ACCOLTA

Al fine di favorire la residenza permanente nel territorio aperto, a presidio della campagna e del patrimonio edilizio diffuso, si ritiene opportuno ammettere la possibilità di realizzare interventi pertinenziali anche per i complessi disciplinati dalle schede normative. Tali manufatti saranno realizzati in conformità alle disposizioni delle Norme tecniche del P.O. per una Superficie Coperta massima comunque non superiore a 30 mq. e non in aderenza ad edifici principali.

Nel caso di edifici a destinazione d'uso agricola per i quali siano ammessi interventi diversi da restauro e risanamento conservativo (re) e ristrutturazione edilizia conservativa (ri-c) in alternativa agli interventi pertinenziali sopra descritti è consentita la realizzazione delle addizioni volumetriche indicate al comma 1 bis dell'art. 71 della L.R. 65/2014 alle condizioni stabilite nel medesimo articolo.



osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
103	1	539	16/01/2017	Massini Riccardo Montebenichi

Si chiede che nella scheda n°85 sia confermata la possibilità di addizione/ampliamento già consentita dal Regolamento Urbanistico fino al 30/12/2013, inserendo l'ammissibilità di interventi di addizione volumetrica per gli edifici 2 e 3. Si chiede inoltre che per l'edificio 5 siano consentiti interventi di sostituzione edilizia con possibilità di accorpamento derivante da trasferimento di volumetrie. Infine si richiede la possibilità di realizzare interventi pertinenziali ed impianti sportivi. Le istanze sono motivate dalla necessità di adattare l'attività ricettiva agrituristica alle nuove esigenze del mercato.

tema dell'istanza: schede normative

PARZIALMENTE ACCOLTA

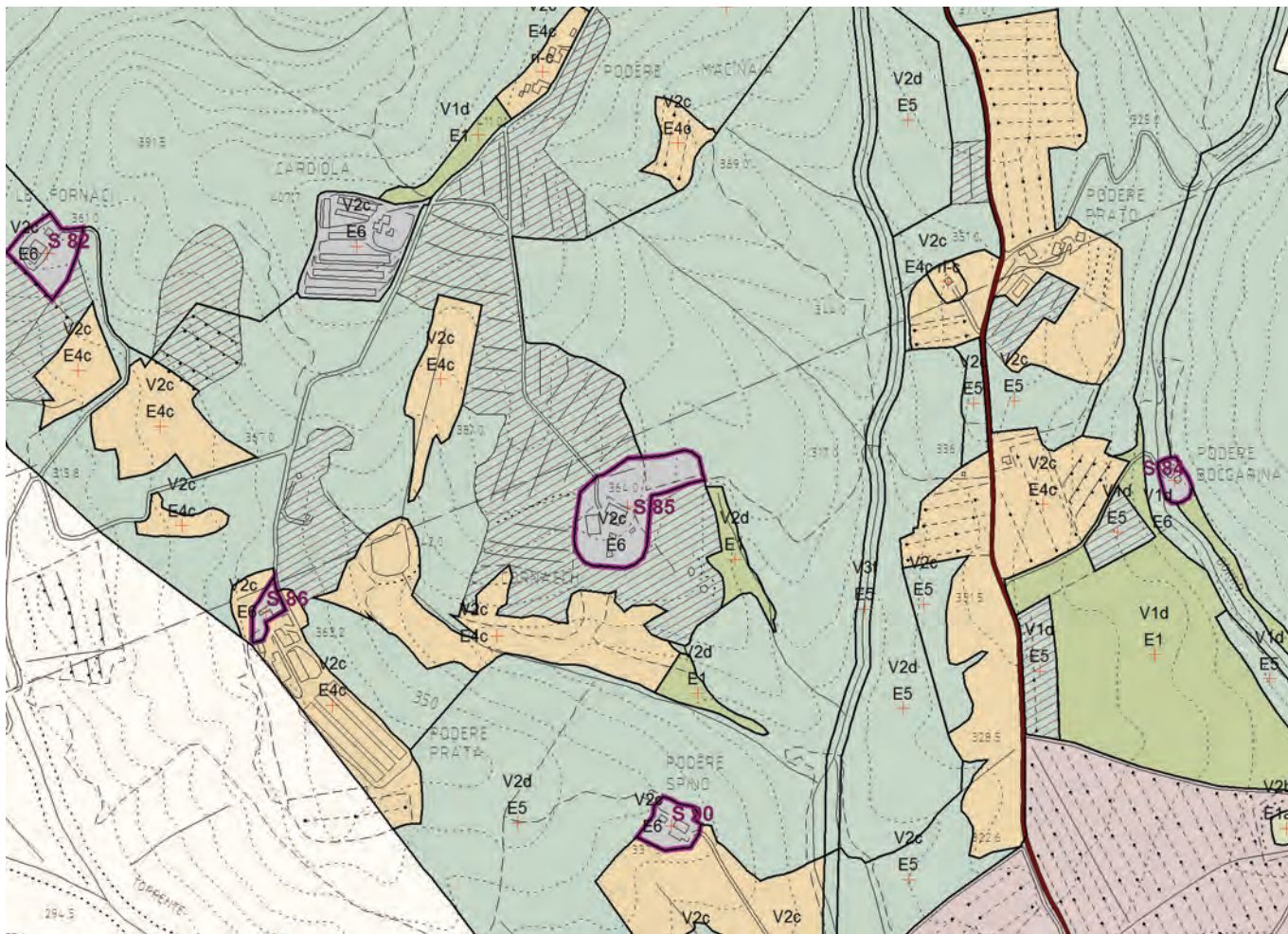
Al fine di favorire la permanenza delle attività nel territorio aperto, a presidio della campagna e del patrimonio edilizio diffuso, si ritiene opportuno ammettere la possibilità di realizzare interventi pertinenziali anche per i complessi disciplinati dalle schede normative. Tali manufatti saranno realizzati in conformità alle disposizioni delle Norme tecniche del P.O. per una Superficie Coperta massima comunque non superiore a 30 mq. e non in aderenza ad edifici principali.

Nel caso di edifici a destinazione d'uso agricola per i quali siano ammessi interventi diversi da restauro e risanamento conservativo (re) e ristrutturazione edilizia conservativa (ri-c) in alternativa agli interventi pertinenziali sopra descritti è consentita la realizzazione delle addizioni volumetriche indicate al comma 1 bis dell'art. 71 della L.R. 65/2014 alle condizioni stabilite nel medesimo articolo.

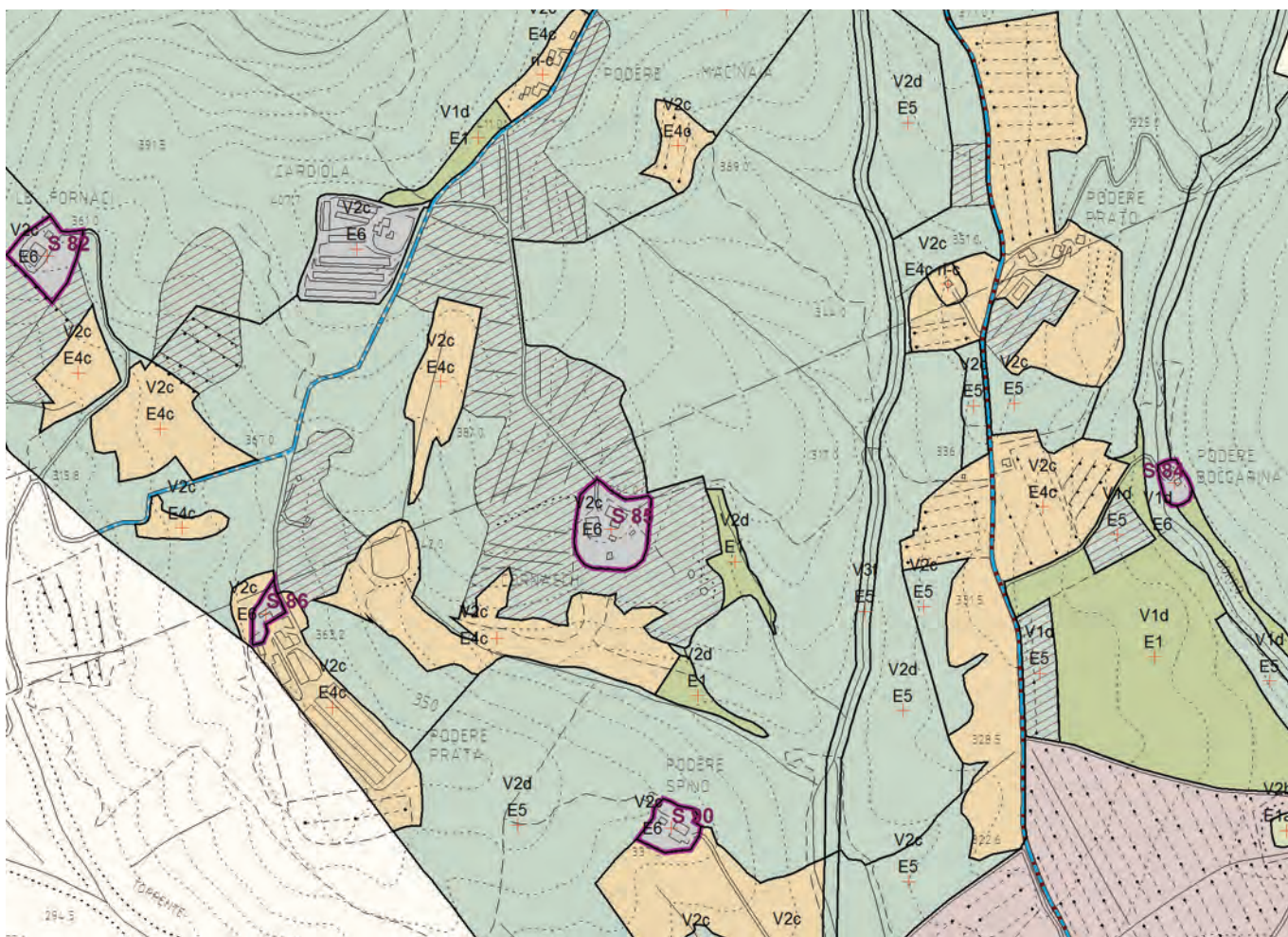
Si ricorda inoltre che per quanto riguarda gli annessi a supporto dell'attività agricola (compreso il rimessaggio) si deve fare riferimento alle disposizioni generali di cui ai Titoli IX e X delle Norme del P.O. In considerazione delle caratteristiche degli edifici 5 e 6 (manufatti recenti privi di interesse storico-documentale e non appartenenti all'impianto di antica formazione) si ritiene condivisibile la loro esclusione dall'ambito della scheda, con la conseguente applicazione delle norme generali di cui al Capo III del Titolo IX delle Norme di P.O.

Per quanto riguarda infine piscine ed altre attrezzature sportive private l'istanza è da ritenersi non pertinente in quanto già ammesse dal P.O.





osservazione 103.1 · estratto dalla tavola Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione del Piano Operativo adottato e proposta di modifica (scala 1:10.000)

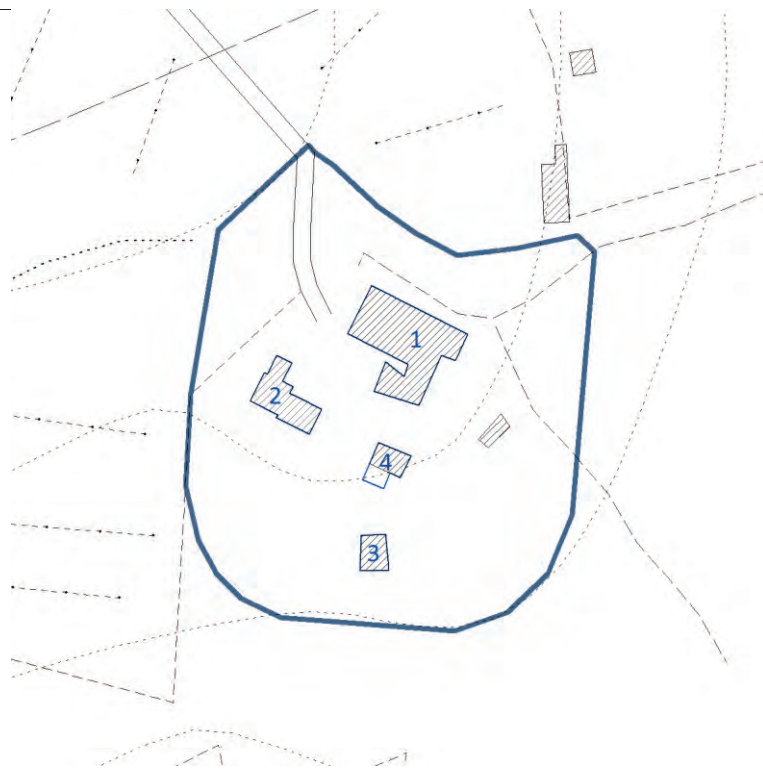




**Scheda n°85 C. Cornacchi**

Sottosistema/ambito  
V2c

Zona omogenea E6



Edificio 1

Edifici 2 e 3

Edificio 4, 5 e 6

restauro e risanamento conservativo (re)

ristrutturazione edilizia conservativa (ri-c)

ristrutturazione edilizia ricostruttiva (ri-r)

Nell'ambito di pertinenza sono presenti terrazzamenti e ciglionamenti, da conservare integralmente o ripristinare nelle parti degradate.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
104	1	540	16/01/2017	Gruppo di cittadini (Associazione per la Valdambra ed altri) ex cave Santa Maria

Si sottopongono una serie di problematiche relative alla previsione dell'area di trasformazione AT2\_01, alla quale gli osservanti si oppongono totalmente, condividendo le obiezioni e le critiche sollevate nella seduta di adozione.

In particolare si ritiene che la scelta urbanistica del P.O. adottato si orienti verso la sostanziale sanatoria di una pista non autorizzata di motocross origine di ulteriore degrado in una zona dove si è da sempre evidenziato la necessità di ripristino dell'area e di salvaguardia ecologica.

Inoltre si ritiene illegittima la previsione in quanto in contrasto con i principi della pianificazione della Regione riportati nel PIT/PPR, visto che si andrebbe a realizzare nel territorio rurale un'attività ad alto impatto inquinante e che acuirebbe le criticità già presenti nel Valdarno superiore. Si sostiene che la previsione non abbia nemmeno una giustificazione sotto l'aspetto economico visto il carattere di nicchia dell'attività e della presenza a pochi chilometri dello storico impianto internazionale di Miravalle, peraltro inutilizzato per gran parte dell'anno, potenzialmente danneggiato dall'impianto di Bucine. Si valuta che la stessa istruttoria della conferenza di copianificazione sia stata superficiale e non accurata, disattendendo quanto stabilito dalla L.R. 65/2014, stigmatizzando anche il silenzio del Comune di Montevarchi.

Inoltre si fa presente il contrasto con la tutela del sito di valore architettonico di S. Maria a Castelvecchio (sito vincolato) e più in generale con l'obiettivo del PIT di tutelare i valori storico-architettonici e identitari del sistema dei complessi religiosi, nonché con l'art. 32 delle Norme tecniche dello stesso P.O. che prevede che le attività estrattive pre-esistenti siano recuperate all'uso agricolo. Infine si sottolineano la sostanziale carenza di interesse pubblico, soddisfacendo invece l'interesse del solo proprietario dell'area che da tempo svolge un'attività abusiva oltre che pericolosa ed inquinante, ed anzi i gravi riflessi negativi sulle numerose attività agrituristiche.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

## NON ACCOLTA

L'area in oggetto è oggi, dopo decenni di sfruttamento come sito di estrazione di inerti a conclusione del quale non è stato eseguito alcun ripristino, un luogo pesantemente alterato ("paesaggio lunare" è la definizione utilizzata da un'altra osservazione) ed abbandonato, dove non potrebbe essere svolta alcuna attività agricola.

Da molto tempo questo è stato individuato come ambito da riqualificare, cogliendo l'opportunità di insediare anche tipi di attività, prevalentemente legate al tempo libero, che richiedono ampi spazi aperti e che più correttamente devono andare ad occupare aree in qualche modo già compromesse e comunque già sottratte all'uso agricolo. Del resto è proprio questo che il PIT/PPR raccomanda, come scrivono gli stessi osservanti: limitare ulteriori processi di consumo del suolo agricolo, preservare gli spazi naturali; qui, dove è ammessa l'attività di addestramento per il motocross, si tratta di tutt'altro che di suolo agricolo o di spazi naturali. La riqualificazione è una necessità a beneficio di tutti e la destinazione a tal fine per attività di tempo libero anche su spazi ampi è un'opportunità che può rappresentare un vantaggio collettivo, oltre che del singolo imprenditore, vista la disponibilità di maggiori attrezzature per gli abitanti di Bucine e la possibilità di attivare iniziative collegate come "indotto" delle attività principali (ad esempio dal punto di vista della ricettività, non ammessa se non in misura minima all'interno dell'area di intervento). È dunque avendo a mente questi obiettivi primari - contrastare il degrado, incrementare le attrezzature collettive e sostenere nuove iniziative - che l'Amministrazione ha deciso di prendere in considerazione la proposta avanzata da un soggetto privato. Tale proposta è stata esaminata e valutata, tenendo conto di contesto, aspetti ambientali, vincoli (compreso quanto citato dagli osservanti) ed istanze concorrenti, nonché delle risultanze della Conferenza di Copianificazione, e rielaborata fino a definire la previsione contenuta nel Piano Operativo che detta precise condizioni atte a garantire la compatibilità dell'intervento. Tali condizioni possono ulteriormente essere specificate e rese ancora più stringenti, integrando in particolare quanto concerne l'impatto acustico dei motoveicoli che - pur essendo solo una parte delle attività previste - causano la

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

maggior preoccupazione; si provvede di conseguenza a modificare in tal senso le Norme tecniche del Piano Operativo.

Preme in ogni caso sottolineare che l'Amministrazione non ha potuto in passato contestare l'assenza di specifiche autorizzazioni in quanto nell'area non veniva svolta un'attività di corse di motocross, anche se veniva segnalata la circolazione con moto da cross, circolazione che il Comune ha provveduto a vietare con apposite ordinanze; in questo l'Amministrazione ha agito nel rispetto della legge, come confermato anche dal parere della Provincia di Arezzo, competente per il rilascio dell'autorizzazione per piste da motocross. L'Amministrazione quindi intende dotarsi di uno strumento in base al quale finalmente poter legittimamente regolamentare l'attività ed eventualmente applicare legittime sanzioni nel caso di abusi o di comportamenti contrari a quanto prescritto e convenzionato. Si ribadisce che comunque non si tratta di un circuito per gare di motocross, struttura appunto già presente in zona.

Senza entrare nel merito dell'istruttoria e dei contenuti emersi in sede di Conferenza di Copianificazione - sui quali non si ha titolo ad esprimere giudizi -, svoltasi comunque nel totale rispetto della legge urbanistica regionale, si ricorda che in ogni caso il Piano Operativo, una volta approvate le controdeduzioni alle osservazioni, sarà sottoposto alla Conferenza paesaggistica, come previsto dall'art. 21 del PIT/PPR, ai fini della valutazione della conformazione ed in tale sede saranno puntualmente esaminati tutti gli aspetti pertinenti la coerenza con gli strumenti sovraordinati, compreso il vincolo di tutela indiretta ai sensi della Parte Seconda del D.lgs. 42/2004 art. 10, rispetto al quale il Settore Patrimonio culturale Siti UNESCO, arte contemporanea, memoria della Regione si è espresso rispondendo di "non avere alcun parere in merito" alla richiesta di parere per la Conferenza di Copianificazione e nessun rilievo specifico è stato finora mosso dal Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio. In realtà anche il riferimento all'art. 68 della L.R. 65/2014 non è propriamente pertinente visto che esso "parla" essenzialmente al territorio rurale ed alle funzioni agricole, rispetto ai quali interventi ed usi come quelli proposti per l'area AT2\_01 si configurano come "eccezioni", tant'è vero che la loro ammissibilità è sottoposta a valutazione ad hoc attraverso l'istituto della Conferenza di Copianificazione; a tale ambito pertanto non si applicano nemmeno le norme generali dell'art. 32 del P.O. adottato.

Si ribadisce infine quanto sopra richiamato sugli obiettivi assunti dall'Amministrazione per l'area delle ex cave, sottolineando come le attività sportive e ricreative (dalle quali è escluso lo svolgimento di gare di motocross) non siano previste tout court ma esclusivamente a condizione che siano rispettate tutta una serie di regole precise per garantire la compatibilità con il contesto di riferimento, nel quale come è noto sono presenti attività agrituristiche così come attività agricole, altre attività sportive, addestramento cani, attività industriali di recupero inerti, oltre ad un tracciato ferroviario... insomma una molteplicità di usi potenzialmente suscettibili di entrare in conflitto tra loro ma che invece possono benissimo coesistere se vengono rispettate le regole nonché le normative vigenti, anche perché si tratta di un ambito molto vasto e caratterizzato da una rarefazione degli insediamenti che si riscontra difficilmente nel resto del territorio.

Per tutto quanto sopra esposto si ritiene che la richiesta non sia accoglibile, pur impegnandosi nel rendere la disciplina di piano - attraverso l'integrazione delle Norme tecniche - ancora più puntuale e cogente per raggiungere un risultato positivo per tutti i soggetti coinvolti, nella convinzione che sia possibile attuare un progetto realmente sostenibile e valido e che eventuali interessi legittimi possano essere lesi solo nel caso di comportamenti scorretti, di abusi o di reati, che ovviamente non sono competenza dello strumento urbanistico.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

105

1

545

16/01/2017

Morbidelli Thomas

loc. La Valle

Si chiede che per l'edificio principale della scheda n°27 siano consentiti interventi pertinenziali e di addizione volumetrica al fine di ampliarlo nel rispetto della tipologia tradizionale e dei caratteri architettonici per le necessità della famiglia.

Si fa presente che il R.U. comprende l'edificio tra quelli il cui valore testimoniale è stato parzialmente compromesso e pertanto, nella disciplina originariamente approvata, ammetteva la realizzazione di addizioni funzionali che non configurassero nuovi organismi edilizi.

tema dell'istanza: schede normative

PARZIALMENTE ACCOLTA

Al fine di favorire la residenza permanente nel territorio aperto, a presidio della campagna e del patrimonio edilizio diffuso, si ritiene opportuno ammettere la possibilità di realizzare interventi pertinenziali anche per i complessi disciplinati dalle schede normative. Tali manufatti saranno realizzati in conformità alle disposizioni delle Norme tecniche del P.O. per una Superficie Coperta massima comunque non superiore a 30 mq. e non in aderenza ad edifici principali.

Nel caso di edifici a destinazione d'uso agricola per i quali siano ammessi interventi diversi da restauro e risanamento conservativo (re) e ristrutturazione edilizia conservativa (ri-c) in alternativa agli interventi pertinenziali sopra descritti è consentita la realizzazione delle addizioni volumetriche indicate al comma 1 bis dell'art. 71 della L.R. 65/2014 alle condizioni stabilite nel medesimo articolo.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
106	1	557	16/02/2017	Tour Country Service s.r.l. (Taddei Francesco Saverio) Capannole

Si richiede nell'eventuale nuova perimetrazione delle aree urbanizzate di comprendervi l'area limitrofa all'insediamento esistente (camping), già dotata di opere di urbanizzazione primaria, in modo da consentire l'ampliamento del campeggio.  
 In via subordinata si chiede di prevedere comunque l'ampliamento dell'area, in quanto finalizzato al mantenimento dell'attività esistente.  
 Si chiede in ulteriore via subordinata di garantire la traslazione delle aree comprese nel rischio idraulico elevato in aree non a rischio per un periodo provvisorio ovvero fino alla messa in sicurezza idraulica.

tema dell'istanza: varie

NON ACCOLTA

Il Piano Operativo fa riferimento alla definizione del territorio urbanizzato come prevista ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, assumendo quindi l'individuazione delle aree non ad esclusiva o prevalente funzione agricola del Piano Strutturale, non oggetto di variante in questa fase; il nuovo perimetro del territorio urbanizzato, ai sensi dell'art. 4 della stessa legge, sarà infatti stabilita in sede di revisione generale del P.S.

Quanto richiesto in via subordinata non è comunque accoglibile in quanto non è ammissibile inserire previsioni di trasformazione che interessino aree ad elevato rischio idraulico.



osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
107	1	558	16/01/2017	Moscadelli Matteo Bucine

Si chiede di modificare l'intervento previsto per la scheda n°17 "Villino in località Bucine" da ristrutturazione edilizia conservativa (ri-c) a ristrutturazione edilizia ricostruttiva (ri-r), a causa delle precarie condizioni statiche che ne impediscono il recupero senza una preventiva azione di demolizione parziale o totale.

tema dell'istanza: schede normative

PARZIALMENTE ACCOLTA

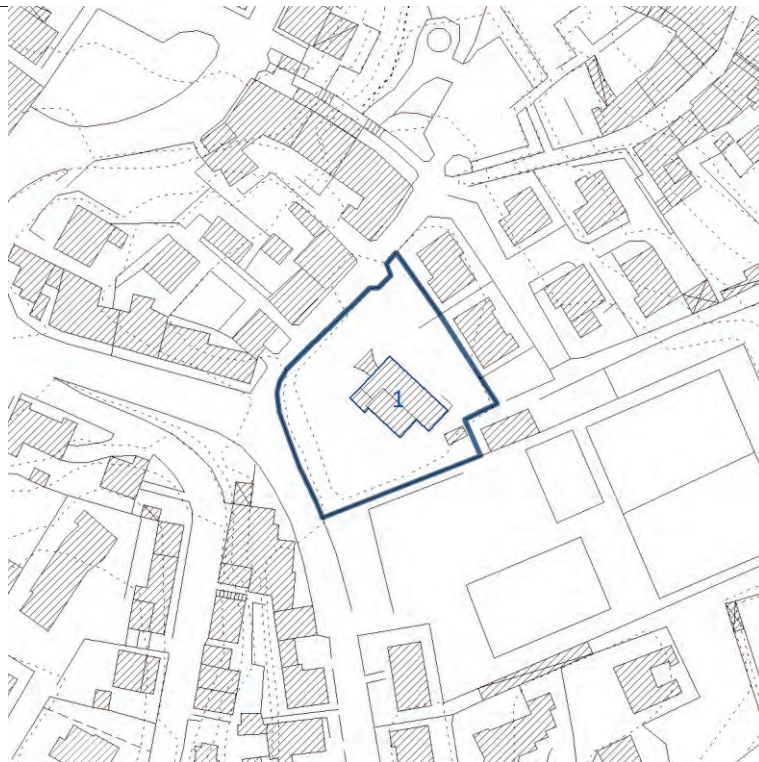
L'edificio oggetto di osservazione, individuato come invariante dal Piano Strutturale e specificamente tutelato dal PTCP di Arezzo tra le ville e gli edifici specialistici di particolare rilievo, rappresenta un patrimonio non solo di notevole valore storico-documentale ma anche di grande pregio architettonico. Purtroppo alla segnalazione del degrado, evidente nelle finiture già dalla schedatura effettuata per il R.U. nel 2007, non hanno mai fatto seguito i necessari interventi di manutenzione, che avrebbero evitato opere ben più significative ed onerose quali quelle oggi prefigurate. La criticità attuale non può però rischiare di compromettere ulteriormente la possibilità di conservare tale patrimonio, permettendo opere non compatibili con la salvaguardia dell'oggetto nella sua originaria conformazione e consistenza. Si conferma pertanto l'intervento di ristrutturazione edilizia conservativa (ri-c) precisando che al solo fine della salvaguardia sono ammessi interventi localizzati di demolizione e ricostruzione con il rifacimento delle parti ammalorate ed il consolidamento statico delle strutture.

**Scheda n°17 Villino in località Bucine**

Sottosistema/ambito

R1.7

Zona omogenea B



Edificio 1

ristrutturazione edilizia conservativa (ri-c)

al solo fine della salvaguardia sono ammessi interventi localizzati di demolizione e ricostruzione con il rifacimento delle parti ammalorate ed il consolidamento statico delle strutture.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
108	1	559	12/01/2016	Gruppo di cittadini (Agnolucci Fabio e altri) ex cave Santa Maria

Si chiede il ripristino per l'area AT2\_01 all'originale destinazione d'uso quale zona agricola, trattandosi di una previsione non correlata ad alcun interesse e beneficio per la collettività. Tale area ha rivestito una certa rilevanza dal punto di vista paesaggistico e storico fino agli anni '90 quando è stata destinata provvisoriamente a cava per lo sfruttamento di inerti, al quale non è seguito il ripristino. I cittadini residenti in zona hanno visto aumentare il degrado ambientale per le emissioni da parte delle fabbriche, la rumorosità delle stesse e dell'attività di trattamento inerti e le attività motoristiche comportano un forte impatto ambientale (paesaggistico e acustico). Queste ultime vengono svolte impropriamente nell'area, nonostante ciò sia già stato causa di vertenze e l'Amministrazione dovrebbe adottare opportuni provvedimenti piuttosto che procedere con un piano che ne legittima l'attuale utilizzo improprio.

A pochi chilometri di distanza esiste fra l'altro già un impianto dove è possibile svolgere le attività di addestramento ed agonistiche.

Si fa presente anche che l'area è parzialmente inclusa nell'ambito di vincolo architettonico di S. Maria a Castelvecchio, luogo di preghiera caro ai levanesi e non solo, frequentato da persone che passeggiano o sostano per un pic-nic. Non si ritengono fra l'altro sufficienti le misure richieste dal P.O. per la riduzione delle emissioni acustiche, dubitando che sia possibile realizzare quanto necessario anche per l'impatto paesaggistico derivante. Si manifesta sfiducia anche nell'efficacia di una convenzione quale strumento di contenimento dell'esuberanza di chi ha usato fino ad oggi l'area.

Inoltre si ritiene discriminatorio verso i residenti nelle zone limitrofe ammettere attività non compatibili con la vicinanza ai centri abitati.

Si evidenzia infine che non è prevista viabilità idonea, paventando la necessità di realizzazione futura di una nuova strada, con ulteriore disagio per i residenti e aggravio di spesa per la collettività.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

## NON ACCOLTA

L'area in oggetto è oggi, dopo decenni di sfruttamento come sito di estrazione di inerti a conclusione del quale non è stato eseguito alcun ripristino, un luogo pesantemente alterato ("paesaggio lunare" è la definizione utilizzata da un'altra osservazione) ed abbandonato, dove non potrebbe essere svolta alcuna attività agricola.

Da molto tempo questo è stato individuato come ambito da riqualificare, cogliendo l'opportunità di insediare anche tipi di attività, prevalentemente legate al tempo libero, che richiedono ampi spazi aperti e che più correttamente devono andare ad occupare aree in qualche modo già compromesse e comunque già sottratte all'uso agricolo - in tal senso la localizzazione non potrebbe avvenire in prossimità ai centri abitati, non essendoci nel territorio di Bucine aree con le caratteristiche sopra citate -.

La riqualificazione è una necessità a beneficio di tutti e la destinazione a tal fine per attività di tempo libero anche su spazi ampi è un'opportunità che può rappresentare un vantaggio collettivo, oltre che del singolo imprenditore, vista la disponibilità di maggiori attrezzature per gli abitanti di Bucine e la possibilità di attivare iniziative collegate come "indotto" delle attività principali (ad esempio dal punto di vista della ricettività, non ammessa se non in misura minima all'interno dell'area di intervento). È dunque avendo a mente questi obiettivi primari - contrastare il degrado, incrementare le attrezzature collettive e sostenere nuove iniziative - che l'Amministrazione ha deciso di prendere in considerazione la proposta avanzata da un soggetto privato. Tale proposta è stata esaminata e valutata, tenendo conto di contesto, aspetti ambientali, vincoli (compreso quanto citato dagli osservanti) ed istanze concorrenti, nonché delle risultanze della Conferenza di Copianificazione, e rielaborata fino a definire la previsione contenuta nel Piano Operativo che detta precise condizioni atte a garantire la compatibilità dell'intervento. Tali condizioni possono ulteriormente essere specificate e rese ancora più stringenti, integrando in particolare quanto concerne l'impatto acustico dei motoveicoli che - pur essendo solo una parte delle attività previste - causano la maggiore preoccupazione: si provvede di conseguenza a

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

modificare in tal senso le Norme tecniche del Piano Operativo.

Preme in ogni caso sottolineare che l'Amministrazione non ha potuto in passato contestare l'assenza di specifiche autorizzazioni in quanto nell'area non veniva svolta un'attività di corse di motocross, anche se veniva segnalata la circolazione con moto da cross, circolazione che il Comune ha provveduto a vietare con apposite ordinanze; in questo l'Amministrazione ha agito nel rispetto della legge, come confermato anche dal parere della Provincia di Arezzo, competente per il rilascio dell'autorizzazione per piste da motocross. L'Amministrazione quindi intende dotarsi di uno strumento in base al quale finalmente poter legittimamente regolamentare l'attività ed eventualmente applicare legittime sanzioni nel caso di abusi o di comportamenti contrari a quanto prescritto e convenzionato. Si ribadisce che comunque non si tratta di un circuito per gare di motocross, struttura appunto già presente in zona. Non si tratta perciò di un impianto nel quale possano essere ammesse attività fortemente attrattive di traffico (men che meno traffico pesante), motivo per il quale non si è stimato necessario intervenire sulla rete viaria, che manterrà così anche il ruolo di percorso dedicato a pedoni e ciclisti, anche in sinergia con i nuovi spazi per il tempo libero.

Si ricorda che in ogni caso il Piano Operativo, una volta approvate le controdeduzioni alle osservazioni, sarà sottoposto alla Conferenza paesaggistica, come previsto dall'art. 21 del PIT/PPR, ai fini della valutazione della conformazione ed in tale sede saranno puntualmente esaminati tutti gli aspetti pertinenti la coerenza con gli strumenti sovraordinati, compreso il vincolo di tutela indiretta ai sensi della Parte Seconda del D.lgs. 42/2004 art. 10, rispetto al quale il Settore Patrimonio culturale Siti UNESCO, arte contemporanea, memoria della Regione si è espresso rispondendo di "non avere alcun parere in merito" alla richiesta di parere per la Conferenza di Copianificazione e nessun rilievo specifico è stato finora mosso dal Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio.

Si ribadisce infine quanto sopra richiamato sugli obiettivi assunti dall'Amministrazione per l'area delle ex cave, sottolineando come le attività sportive e ricreative (dalle quali è escluso lo svolgimento di gare di motocross) non siano previste tout court ma esclusivamente a condizione che siano rispettate tutta una serie di regole precise per garantire la compatibilità con il contesto di riferimento, nel quale come è noto sono presenti attività agrituristiche così come attività agricole, altre attività sportive, addestramento cani, attività industriali di recupero inerti, oltre ad un tracciato ferroviario... insomma una molteplicità di usi potenzialmente suscettibili di entrare in conflitto tra loro ma che invece possono benissimo coesistere se vengono rispettate le regole nonché le normative vigenti, anche perché si tratta di un ambito molto vasto e caratterizzato da una rarefazione degli insediamenti che si riscontra difficilmente nel resto del territorio.

Per tutto quanto sopra esposto si ritiene che la richiesta non sia accoglibile, pur impegnandosi nel rendere la disciplina di piano - attraverso l'integrazione delle Norme tecniche - ancora più puntuale e cogente per raggiungere un risultato positivo per tutti i soggetti coinvolti, nella convinzione che sia possibile attuare un progetto realmente sostenibile e valido e che eventuali interessi legittimi possano essere lesi solo nel caso di comportamenti scorretti, di abusi o di reati, che ovviamente non sono competenza dello strumento urbanistico.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
109	1	560	16/01/2017	Burzi Paolo

Si chiede la possibilità di costruire sul confine.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

PARZIALMENTE ACCOLTA

L'osservazione è parzialmente accoglibile precisando i termini per l'eventuale edificazione sul confine di proprietà, previa stipula di una convenzione trascritta nei pubblici registri con il proprietario confinante, e che nel caso dei manufatti di servizio di cui all'art. 8 comma 2 lett. b è richiesto il rispetto del solo limite minimo previsto dal Codice Civile.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
110	1	561	16/01/2017	Bianconi Carla Ambra

Si chiede che la perimetrazione dell'intervento AT3\_PA02 non comprenda il terreno di proprietà degli osservanti, ricadente per una piccola striscia nell'area della lottizzazione in corso di ultimazione.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

NON PERTINENTE

L'inevitabile non perfetta sovrapposibilità tra la Carta Tecnica Regionale - sulla quale è disegnato il Piano Operativo, come previsto dalla normativa - e la mappa catastale può determinare casi quali quello evidenziato dall'osservazione.

Nel caso dell'intervento AT3\_PA02 è tutt'ora vigente un Piano Attuativo (Ambra C3 comparto 6b) al quale si rinvia ed al quale si deve fare riferimento per l'individuazione di dettaglio delle proprietà coinvolte. L'area è da interpretarsi quindi già esclusa dall'intervento se non già inserita nella documentazione del Piano Attuativo approvato.



osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

111

1

562

16/01/2017

Salvietti Giuseppe

Levane

Si chiede che la particella di proprietà sia interamente ricompresa o interamente esclusa dall'area di trasformazione AT1\_05, visto che nel Piano adottato risulta compresa solo per una piccola striscia.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

NON PERTINENTE

L'inevitabile non perfetta sovrapposibilità tra la Carta Tecnica Regionale - sulla quale è disegnato il Piano Operativo, come previsto dalla normativa - e la mappa catastale può determinare casi quali quello evidenziato dall'osservazione. Nel caso in oggetto in particolare il perimetro indicato nella tavola del P.O. coincide con il segno grafico della Carta Tecnica Regionale che identifica (ovviamente con la precisione propria di una cartografia in scala 1:2.000) la scolina/canaletta, da intendersi con tutta verosimiglianza corrispondente al limite di proprietà.

Pertanto nell'approfondimento progettuale che dovrà precedere la realizzazione dell'intervento se ne preciserà il perimetro, sulla base di un rilievo di dettaglio, superando eventuali incongruenze con le mappe catastali, senza che per questo sia necessaria una variante al Piano Operativo. L'area è da interpretarsi quindi già esclusa dall'intervento.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

112

1

564

16/01/2017

Ducci Paolo

Montebenichi

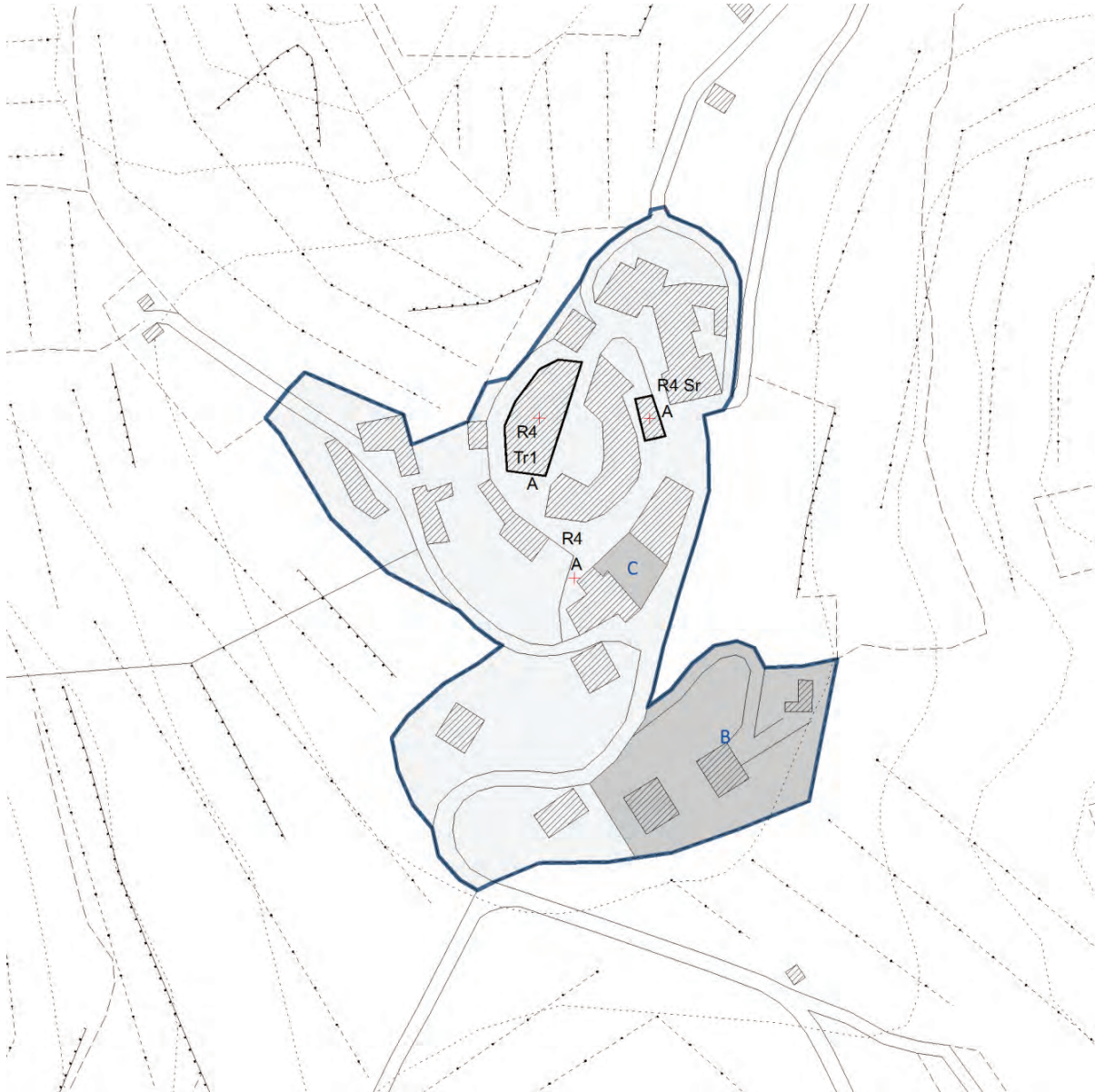
Si chiede che sull'immobile denominato "Castello di Capitan Goro" sia possibile eseguire interventi meno restrittivi del restauro e risanamento conservativo, dando l'opportunità di realizzare un progetto di recupero che includa anche la parte crollata e mai ricostruita.

tema dell'istanza: schede normative

PARZIALMENTE ACCOLTA

Quanto richiesto può essere accolto ammettendo la possibilità di ricostruzione delle parti crollate, lato terrazzo, previa produzione di attendibile documentazione in ordine alla preesistenza e alla consistenza planivolumetrica del fabbricato originario, nonché di documentazione grafica idonea ad attestare l'articolazione dimensionale e la localizzazione anche delle parti crollate oggetto di ricostruzione, comunque catastalmente documentabili.

*Montebenichi*



L'impianto antico di Montebenichi è perfettamente individuabile negli edifici posti in posizione circolare attorno ad una piazza nella parte più alta del paese; da un lato (ovest) la piazza è delimitata da un complesso composto dalla villa padronale in forma di castelletto e da alcuni edifici residenziali, dall'altro lato il limite è individuato da un blocco di edifici di tre piani con ambienti residenziali, posti sopra il piano terra, raggiungibili tramite corpi scala esterni, con prospetti verso l'esterno con rare finestre e base a scarpa. All'esterno del nucleo più antico gli edifici hanno volumetrie di due/tre piani di altezza; particolarmente interessante è il blocco all'estremità nord composto da due fabbricati indipendenti uniti da un passaggio aereo. Al di fuori dell'antico castello è collocata la chiesa a navata unica raggiungibile tramite una scalinata.

Gli edifici, tranne poche eccezioni, sono in buone condizioni, alcuni ristrutturati recentemente.

Gli interventi ammessi sono restauro e risanamento conservativo (re).

Nel caso dell'edificio denominato "Castello di Capitan Goro" è ammessa la ricostruzione delle parti crollate, lato terrazzo (zona C), previa produzione di attendibile documentazione in ordine alla preesistenza e alla consistenza planivolumetrica del fabbricato originario, nonché di documentazione grafica idonea ad attestare l'articolazione dimensionale e la localizzazione anche delle parti crollate oggetto di ricostruzione, comunque catastalmente documentabili.

Per gli edifici monofamiliari isolati di recente realizzazione, posti nella parte meridionale dell'abitato (zona B) sono ammessi interventi fino alla demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, purché senza incremento di SUL e/o di volume, per i quali dovranno essere comunque osservati le prescrizioni ed i criteri definiti per gli interventi di nuova edificazione di abitazioni rurali.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

113

1

565

16/01/2017

Antonielli Francesco

Si chiede la possibilità di realizzare logge e porticati su più fronti del fabbricato.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

NON ACCOLTA

Quanto sostenuto dall'osservante non risulta condivisibile in quanto logge e porticati su più fronti non appartengono alla tradizione dell'edilizia rurale nel territorio comunale.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

113

2

565

16/01/2017

Antonielli Francesco

Si chiede l'aumento della superficie massima dei manufatti di servizio fino a mq 20.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

NON ACCOLTA

Quanto sostenuto dall'osservante non risulta condivisibile né adeguatamente motivato, anche in considerazione della possibilità di riutilizzo di manufatti esistenti.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

113

3

565

16/01/2017

Antonielli Francesco

Definire meglio il pergolato con il gazebo e la differenza tra pergolato e tettoia.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

NON PERTINENTE

I manufatti citati sono definiti dalla L.R. 65/2014 e dal Regolamento di attuazione in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio DPGR 11 novembre 2013, n. 64/R.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
114	1	566	16/01/2017	Tour Country Service s.r.l. (Taddei Francesco Saverio) Capannole

Si richiede di modificare la possibilità d'intervento nell'area casa-ristorante, consentendo la ristrutturazione edilizia o almeno la ristrutturazione edilizia conservativa per l'immobile principale e adeguamenti funzionali all'esercizio ricettivo mediante ampliamenti anche di locali pertinenziali. Si fa presente che è stato definito con gli Uffici regionali competenti un percorso possibile per garantire la declassificazione di parte delle aree attualmente in zona a pericolosità media tramite la realizzazione di una arginatura idonea insieme ad altre opere di rimodellamento del terreno.

tema dell'istanza: varie

NON PERTINENTE

La disciplina per il complesso tiene conto sia del valore storico-documentale, di fatto confermando quanto già previsto dal Regolamento Urbanistico vigente anche in base alle disposizioni del Piano Strutturale, che dei fattori di rischio ad oggi riscontrati, pertanto la richiesta non risulta accoglibile.



osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
115	1	567	16/01/2017	Merli Marco Levane

Considerando la disposizione dell'area ricadente all'interno del perimetro urbano, la vocazione dell'area per anni destinata a edificazione residenziale e l'attuale degrado, si chiede l'eliminazione di porzione della superficie permeabile per accogliere eventuali volumi in trasferimento derivanti da altre zone e realizzare l'ampliamento dell'edificio esistente ad uso artigianale.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

NON ACCOLTA

Come richiamato anche al successivo punto, il Piano Strutturale individua la zona di S. Maria a Levane come ambito da assoggettare ad interventi di rigenerazione finalizzati al trasferimento delle attività produttive esistenti ed alla riconversione a destinazioni residenziali o a queste complementari: ciò consentirà di "liberare" spazi preziosi per riqualificare tessuti urbani nel tempo caricati di funzioni improprie.

Per questo nel Piano Operativo non sono previsti interventi di ulteriore potenziamento delle attività produttive, anche perché non supportate da adeguate infrastrutture viabilistiche.

La richiesta non è pertanto coerente con gli obiettivi generali del Piano e conseguentemente non risulta accoglibile.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

115

2

567

16/01/2017

Merli Marco

Levane

Considerando la disposizione dell'area ricadente all'interno del perimetro urbano, la vocazione dell'area per anni destinata a edificazione residenziale e l'attuale degrado, di chiede l'inserimento di una piccola superficie edificatoria anche allo scopo di potenziare e migliorare la viabilità che costeggia l'Ambra.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

NON ACCOLTA

La richiesta non è accoglibile in quanto l'incremento di carico urbanistico, seppur di limitata entità, non è compatibile con lo stato dei luoghi, appoggiandosi in particolare su una rete viaria del tutto inadeguata e non migliorabile con un intervento localizzato quale quello ipotizzato. Inoltre l'intervento, anche se all'interno del territorio urbanizzato (così come individuato in via transitoria), si configura in pratica come consumo di nuovo suolo in un ambito destinato invece dal Piano Strutturale alla rigenerazione urbana attraverso la riconversione di aree produttive impropriamente commiste alla residenza e sottoutilizzate.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

116

1

571

16/01/2017

Barbagli Ilva

loc. Perelli

Si chiede che nella scheda n°123 sia confermata la possibilità di addizione/ampliamento già consentita dal Regolamento Urbanistico fino al 30/12/2013, inserendo per l'edificio 1 l'ammissibilità di interventi pertinenziali e di addizione volumetrica.

tema dell'istanza: schede normative

PARZIALMENTE ACCOLTA

Al fine di favorire la residenza permanente nel territorio aperto, a presidio della campagna e del patrimonio edilizio diffuso, si ritiene opportuno ammettere la possibilità di realizzare interventi pertinenziali anche per i complessi disciplinati dalle schede normative. Tali manufatti saranno realizzati in conformità alle disposizioni delle Norme tecniche del P.O. per una Superficie Coperta massima comunque non superiore a 30 mq. e non in aderenza ad edifici principali.

Nel caso di edifici a destinazione d'uso agricola per i quali siano ammessi interventi diversi da restauro e risanamento conservativo (re) e ristrutturazione edilizia conservativa (ri-c) in alternativa agli interventi pertinenziali sopra descritti è consentita la realizzazione delle addizioni volumetriche indicate al comma 1 bis dell'art. 71 della L.R. 65/2014 alle condizioni stabilite nel medesimo articolo.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
117	1	573	16/01/2017	Carcasci Mirella Pogi

Si chiede che nella scheda n°105 sia confermata la possibilità di addizione/ampliamento già consentita dal Regolamento Urbanistico fino al 30/12/2013, inserendo l'ammissibilità di interventi pertinenziali e di addizione volumetrica per l'edificio 4.  
Inoltre si chiede che per l'edificio 5 sia consentito il cambio di destinazione d'uso fino ad un massimo del 50% del volume.  
Infine si richiede l'eliminazione delle prescrizioni riguardanti la viabilità in quanto il tracciato indicato dalla scheda - peraltro oggi non più esistente - non è coerente con quello rappresentato nelle Mappe del Territorio del Granducato di Toscana.

tema dell'istanza: schede normative

PARZIALMENTE ACCOLTA

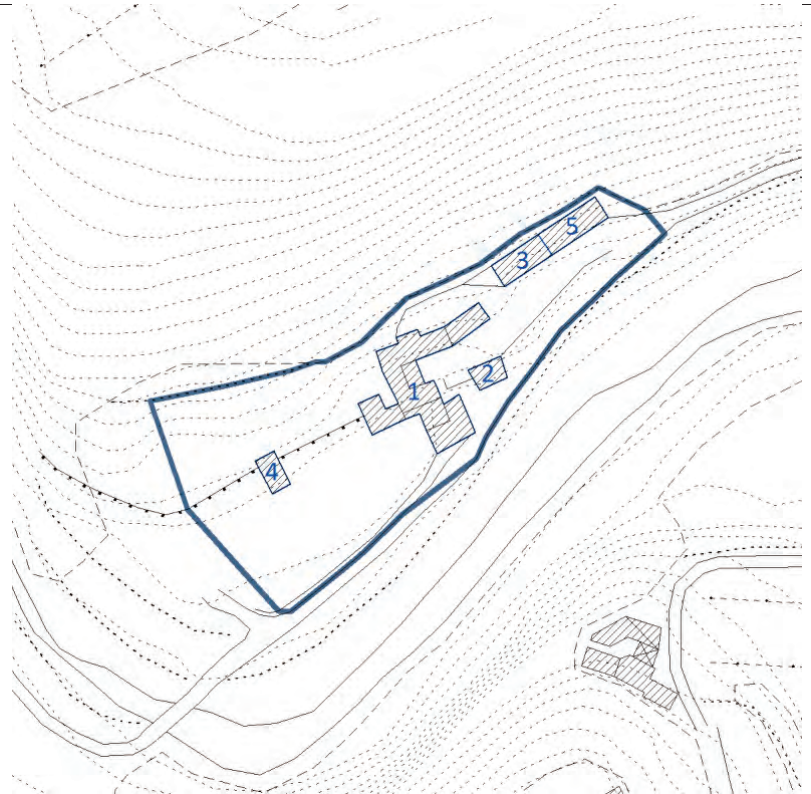
Al fine di favorire la residenza permanente nel territorio aperto, a presidio della campagna e del patrimonio edilizio diffuso, si ritiene opportuno ammettere la possibilità di realizzare interventi pertinenziali anche per i complessi disciplinati dalle schede normative. Tali manufatti saranno realizzati in conformità alle disposizioni delle Norme tecniche del P.O. per una Superficie Coperta massima comunque non superiore a 30 mq. e non in aderenza ad edifici principali. Nel caso di edifici a destinazione d'uso agricola per i quali siano ammessi interventi diversi da restauro e risanamento conservativo (re) e ristrutturazione edilizia conservativa (ri-c) in alternativa agli interventi pertinenziali sopra descritti è consentita la realizzazione delle addizioni volumetriche indicate al comma 1 bis dell'art. 71 della L.R. 65/2014 alle condizioni stabilite nel medesimo articolo.  
Resta invece confermato il divieto di cambio d'uso per il fabbricato 5, viste le caratteristiche incompatibili con la destinazione residenziale e l'assenza di valore storico-documentale.  
Per quanto concerne infine il tracciato viario individuato dalla scheda ed oggetto di tutela in base alla documentazione del Piano Strutturale, esso risulta congruente con quanto rilevato nella Carta Tecnica Regionale in scala 1:2.000; qualora in base a rilievi di maggiore dettaglio il sedime risultasse differire significativamente da quello di P.O. la tutela è da intendersi riferita al tracciato realmente esistente o al tracciato esito di modeste modifiche che si rendessero necessarie in prossimità del complesso, per non interferire con esigenze di privacy, in modo che sia in ogni caso assicurata la continuità del percorso pubblico pedonale e/o ciclabile.

### Scheda n°105 Molino di Pogi

Sottosistema/ambito  
V4b

Zona omogenea E6

Arete tutelate per legge ex art. 142 c.1, lett. c – corsi d'acqua - del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (ricognizione PIT/PPR)



Edifici 1, 2 e 3

restauro e risanamento conservativo (re)

Edificio 4

ristrutturazione edilizia conservativa (ri-c)

Edificio 5

ristrutturazione edilizia ricostruttiva (ri-r), senza cambio di destinazione d'uso, impiegando tecnologie, materiali e finiture consoni al contesto.

La morfologia del terreno, oltre ad incidere sulla configurazione planivolumetrica dei manufatti, ha contribuito alla definizione degli spazi di pertinenza, la cui articolazione su più livelli, con i muri di contenimento in pietra, costituisce uno degli elementi caratterizzanti il complesso e dovrà pertanto essere mantenuta e salvaguardata. L'ambito di pertinenza include interessa in parte un tracciato viario di matrice storica ancora coerente a quello risultante al Catasto Lorenese che dovrà essere tutelato per quanto possibile nel sedime esistente; eventuali modeste modifiche che si rendessero necessarie in prossimità dell'edificato sono consentite purché sia e lungo il quale dovrà essere mantenuta la percorribilità, almeno a carattere pedonale e/o ciclabile, senza compromettere la continuità del percorso lungo l'Ambra.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
118	1	574	16/01/2017	Tei Maria Teresa San Leolino

Si chiede che nella scheda n°143 sia confermata la possibilità di addizione/ampliamento già consentita dal Regolamento Urbanistico fino al 30/12/2013, inserendo per gli edifici 1 e 2 l'ammissibilità di interventi pertinenziali e di addizione volumetrica.

tema dell'istanza: schede normative

PARZIALMENTE ACCOLTA

Al fine di favorire la residenza permanente nel territorio aperto, a presidio della campagna e del patrimonio edilizio diffuso, si ritiene opportuno ammettere la possibilità di realizzare interventi pertinenziali anche per i complessi disciplinati dalle schede normative. Tali manufatti saranno realizzati in conformità alle disposizioni delle Norme tecniche del P.O. per una Superficie Coperta massima comunque non superiore a 30 mq. e non in aderenza ad edifici principali.

Nel caso di edifici a destinazione d'uso agricola per i quali siano ammessi interventi diversi da restauro e risanamento conservativo (re) e ristrutturazione edilizia conservativa (ri-c) in alternativa agli interventi pertinenziali sopra descritti è consentita la realizzazione delle addizioni volumetriche indicate al comma 1 bis dell'art. 71 della L.R. 65/2014 alle condizioni stabilite nel medesimo articolo.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
119	1	575	16/01/2017	Tattoni Riccardo loc. Ripaltella

Si chiede la modifica dell'art. 148 delle Norme di Piano Operativo prevedendo che per l'area di trasformazione AT5\_01 alcuni interventi siano svincolati dall'obbligo del Piano Attuativo ed in particolare il nuovo campo da polo ed i manufatti strettamente legati alla ricostruzione del volume in demolizione. La richiesta è motivata dalla volontà di ottimizzare i tempi di realizzazione dei diversi interventi, tenendo conto della quasi certa attribuzione della fase di qualificazione ai campionati mondiali di Polo 2018.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

NON ACCOLTA

La realizzazione degli interventi in tempi differenziati è implicita nel caso di un Piano Attuativo, scopo del quale è appunto la definizione di un inquadramento - complessivo ma già adeguatamente dettagliato ed approfondito rispetto al livello generale dello strumento urbanistico generale - per i singoli successivi interventi.

Ciò tanto più per la rilevanza delle operazioni previste a Ripaltella, in un contesto peraltro caratterizzato anche da valori paesaggistici da tutelare, rispetto alla quale gli interventi citati come più "urgenti" rivestono indubbiamente il ruolo principale.



osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
119	2	575	16/01/2017	Tattoni Riccardo loc. Ripaltella

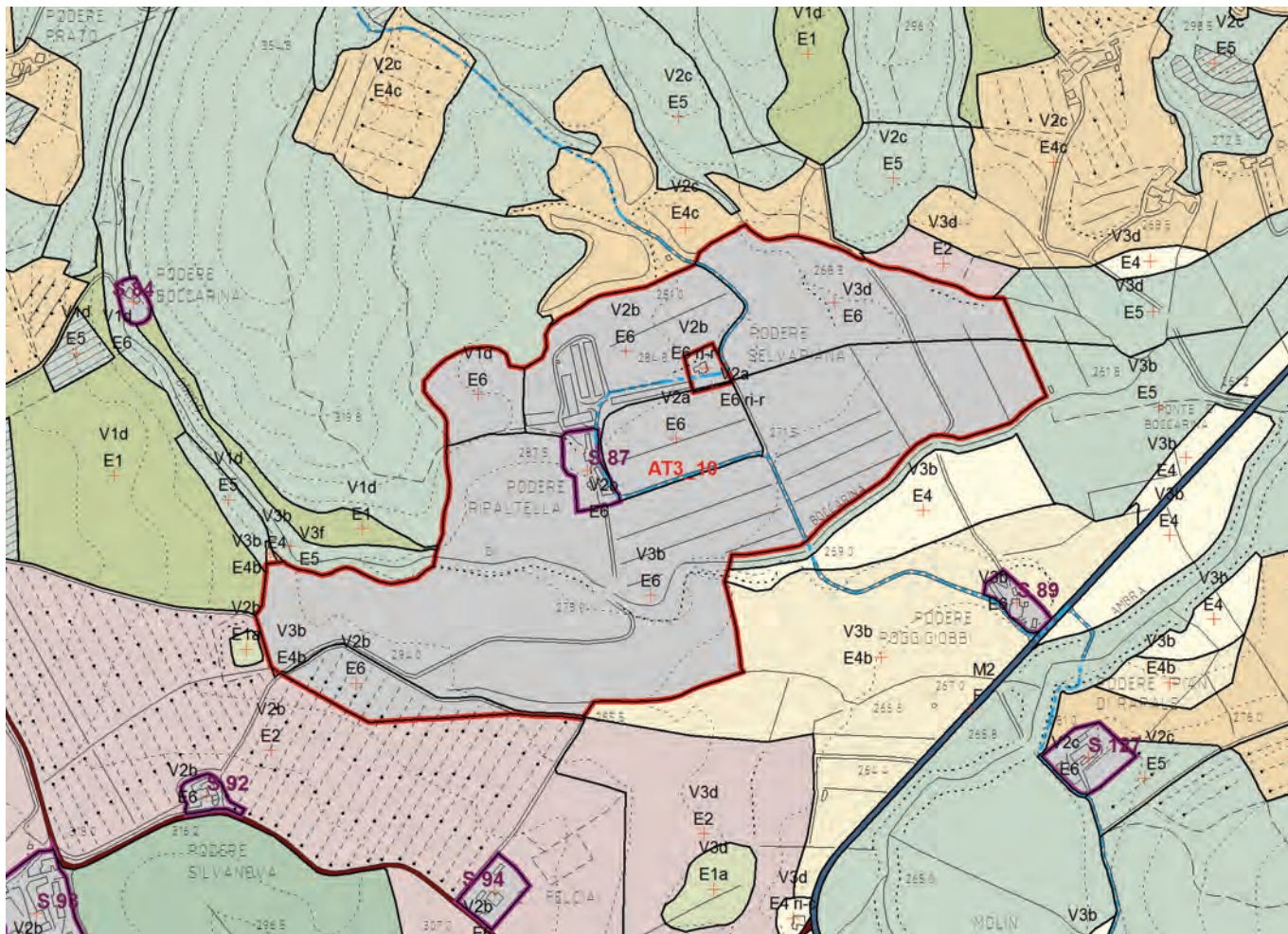
Si chiede che nella tavola a03 sia corretta la dicitura da AT3\_10 a AT5\_01.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

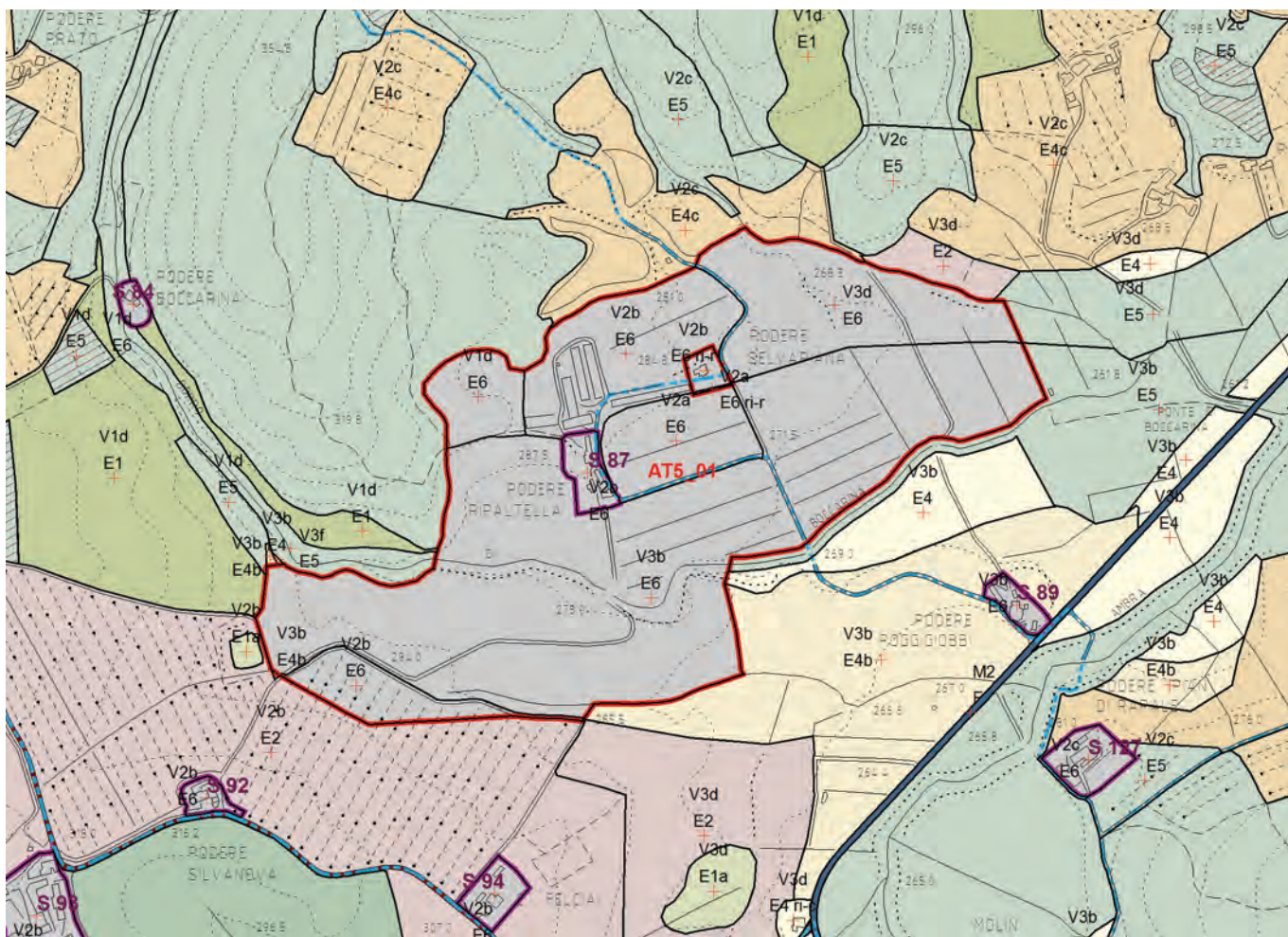
ACCOLTA

La richiesta di correzione dell'errore materiale è accolta con conseguente modifica della cartografia.





osservazione 119.2 · estratto dalla tavola Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione del Piano Operativo adottato e proposta di modifica (scala originale 1:10.000)





osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
120	1	586	16/01/2017	Benini Alberto Montebenichi

Si richiede che per gli edifici 4, 5, 6 e 7 sia consentito il cambio d'uso per residenziale solamente per finalità legate all'attività agricola e/o agrituristica e ristorazione estesa anche all'utenza esterna all'attività agrituristica.

tema dell'istanza: schede normative

NON PERTINENTE

Quanto richiesto non risulta pertinente in quanto l'attività agrituristica è già compresa tra le attività agricole e funzioni connesse, come esplicitato dalle Norme di P.O. né la disciplina urbanistica può entrare nel merito di aspetti gestionali o autorizzativi di competenza di differenti settori.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
121	1	629	16/01/2017	Fraser Matthews Sara, Grieco Allen James ex cave Santa Maria

Si chiede, con l'assistenza di uno studio legale, che il Comune di Bucine provveda in sede di approvazione del Piano Operativo a stralciare la previsione dell'area AT2\_01, demandando a successiva variante puntuale l'introduzione di nuova disciplina, diversa da quella adottata, che risulti compatibile con gli strumenti sovraordinati e con i valori ecosistemici, ambientali e paesaggistici.

In ipotesi si chiede che venga stralciata la possibilità di utilizzo dell'area delle ex cave per attività connesse alla guida di motoveicoli, con conseguente stralcio della previsione di SUL, mantenendo la possibilità di utilizzo per le mountain bike.

In ogni caso si chiede che l'intervento sia assoggettato a nuova conferenza di copianificazione.

Vengono perciò esaminate le caratteristiche dell'area, vengono confrontate la disciplina vigente e quella adottata e vengono evidenziati i profili di criticità oltre che di illegittimità.

In particolare si rilevano:

- difetto di istruttoria nel procedimento di copianificazione (si segnala fra l'altro che gli Enti partecipanti si sono pronunciati con il presupposto che l'iniziativa andasse a consolidare attività sportive già in atto, in base a quanto scritto nei documenti presentati, cosa non vera visto che l'utilizzo per attività di motocross è privo di qualsiasi autorizzazione);
- violazione dell'art. 25 della L.R. 65/2014 in quanto la conferenza di copianificazione non avrebbe effettuato quanto richiesto dalla normativa urbanistica;
- contrasto tra le norme del P.O. e le prescrizioni della conferenza di copianificazione;
- contrasto tra le norme del P.O. e il PIT/PPR;
- contrasto tra le norme del P.O. e le norme del P.S.;
- incoerenza della destinazione con il contesto paesaggistico ed ambientale, accusando l'Amministrazione di riconoscere un "premio" al proprietario dell'area in virtù dell'attività abusiva finora esercitata, senza alcun intervento compensativo e senza alcun beneficio per la comunità locale.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

## NON ACCOLTA

L'area in oggetto è oggi, dopo decenni di sfruttamento come sito di estrazione di inerti a conclusione del quale non è stato eseguito alcun ripristino, un luogo pesantemente alterato ("paesaggio lunare" è la definizione utilizzata da un'altra osservazione) ed abbandonato, dove non potrebbe essere svolta alcuna attività agricola.

Da molto tempo questo è stato individuato come ambito da riqualificare, cogliendo l'opportunità di insediare anche tipi di attività, prevalentemente legate al tempo libero, che richiedono ampi spazi aperti e che più correttamente devono andare ad occupare aree in qualche modo già compromesse e comunque già sottratte all'uso agricolo. La riqualificazione è una necessità a beneficio di tutti e la destinazione a tal fine per attività di tempo libero anche su spazi ampi è un'opportunità che può rappresentare un vantaggio collettivo, oltre che del singolo imprenditore, vista la disponibilità di maggiori attrezzature per gli abitanti di Bucine e la possibilità di attivare iniziative collegate come "indotto" delle attività principali (ad esempio dal punto di vista della ricettività, non ammessa se non in misura minima all'interno dell'area di intervento). Si ricorda, a tale proposito, che il progetto prevede la realizzazione di spazi per il tempo libero e attrezzature sportive all'aperto, con tutta la fascia centrale e quella orientale destinate a parco (oltre 62.000 mq., il 40% circa della Superficie Territoriale) la cui fruizione pubblica è garantita dalla convenzione da stipulare con l'Amministrazione previa approvazione in Consiglio Comunale.

È dunque avendo a mente questi obiettivi primari - contrastare il degrado, incrementare le attrezzature collettive e sostenere nuove iniziative - che l'Amministrazione ha deciso di prendere in considerazione la proposta avanzata da un soggetto privato. Tale proposta è stata esaminata e valutata, tenendo conto di contesto, aspetti ambientali, vincoli (compreso quanto citato dagli osservanti) ed istanze concorrenti, nonché delle risultanze della Conferenza di Copianificazione, e rielaborata fino a definire la previsione contenuta nel Piano Operativo che detta precise condizioni atte a garantire la compatibilità

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

dell'intervento. Tali condizioni possono ulteriormente essere specificate e rese ancora più stringenti, integrando in particolare quanto concerne l'impatto acustico dei motoveicoli che - pur essendo solo una parte delle attività previste - causano la maggiore preoccupazione; si provvede di conseguenza a modificare in tal senso le Norme tecniche del Piano Operativo.

Preme in ogni caso sottolineare che l'Amministrazione non ha potuto in passato contestare l'assenza di specifiche autorizzazioni in quanto nell'area non veniva svolta un'attività di corse di motocross, anche se veniva segnalata la circolazione con moto da cross, circolazione che il Comune ha provveduto a vietare con apposite ordinanze; in questo l'Amministrazione ha agito nel rispetto della legge, come confermato anche dal parere della Provincia di Arezzo, competente per il rilascio dell'autorizzazione per piste da motocross. L'Amministrazione quindi intende dotarsi di uno strumento in base al quale finalmente poter legittimamente regolamentare l'attività ed eventualmente applicare legittime sanzioni nel caso di abusi o di comportamenti contrari a quanto prescritto e convenzionato. Si ribadisce che comunque non si tratta di un circuito per gare di motocross, struttura peraltro già presente in zona.

Sul difetto di istruttoria e la violazione dell'art. 25 della L.R. 65/2014, senza entrare nel merito dell'istruttoria e dei contenuti emersi in sede di Conferenza di Copianificazione - sui quali non si ha titolo ad esprimere giudizi -, svoltasi comunque nel totale rispetto della legge urbanistica regionale, si precisa che il consolidamento dell'attività al quale si fa riferimento nella relazione inviata per la richiesta di convocazione della conferenza è quello dell'"attività che attualmente viene svolta solo in parte nel Comune di Bucine, a Levane, dove sono disponibili locali per le lezioni teoriche e l'officina" e in nessun modo vi viene dato atto di un'attività di motocross nell'ex cava.

In merito al presunto contrasto con le prescrizioni della Conferenza di Copianificazione, si deve invece precisare che il parere del Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio della Regione afferma testualmente che l'intervento AT2\_01 (identificato come "Ipotesi 2") "non presenta profili di incoerenza" e raccomanda il rispetto delle disposizioni dell'Elaborato 8B (Disciplina dei Beni paesaggistici) solo in riferimento ai "territori coperti da foreste e da boschi...", ambiti che caratterizzano solo alcune parti secondarie dell'area di intervento e che sono già oggetto di specifica salvaguardia nelle Norme del P.O.; nessun rilievo specifico è stato mosso dal Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio per quanto riguarda le disposizioni della Scheda d'Ambito o il vincolo di tutela indiretta ai sensi della Parte Seconda del D.lgs. 42/2004 art. 10; per quanto concerne quest'ultimo si ricorda che il Settore Patrimonio culturale Siti UNESCO, arte contemporanea, memoria della Regione si è espresso rispondendo di "non avere alcun parere in merito" alla richiesta di parere per la Conferenza di Copianificazione.

Riguardo al contrasto con gli indirizzi per le politiche della Scheda d'ambito del PIT/PPR, si deve far notare che le disposizioni citate sono in realtà pertinenti ai Sistemi della Pianura e del Fondovalle, ai quali l'ambito in oggetto non appartiene, essendo classificato dal PIT/PPR come Sistema del Margine. Quanto affermato dagli osservanti comunque non tiene conto delle prescrizioni del P.O. che quindi è opportuno richiamare: per gli spazi per i corsi di guida e per le mountain bike "non è ammessa la realizzazione di piste con superficie impermeabilizzata", "solo nella parte centrale è consentita la predisposizione di piazzole di sosta camper e minime attrezzature (sedute e tavoli per pic-nic) purché non comportanti la realizzazione di superfici impermeabili", "analogamente per i parcheggi a servizio dell'attività non è ammesso l'impiego di superfici impermeabilizzate", "non sono ammesse opere di rimodellamento del suolo ad eccezione di minimi livellamenti necessari a rendere i luoghi utilizzabili per i tracciati destinati alla pratica sportiva", "l'attuazione dell'intervento è subordinata alla adozione di misure incontrovertibilmente adeguate a mitigare l'impatto acustico. A tale fine saranno prioritariamente utilizzati materiali vegetazionali (barriere verdi, fasce dense di alberi e arbusti), eventualmente con limitate modifiche altimetriche per potenziarne l'effetto (barriere verdi sopraelevate), a partire dagli elementi esistenti da potenziare ed integrare; dovranno in particolare essere mantenute tutte le aree boscate esistenti. L'impiego di strutture artificiali sarà consentito solo se sia dimostrato indispensabile al raggiungimento di prestazioni non ottenibili solo con materiali vegetazionali; in ogni caso la collocazione di tali strutture dovrà essere accuratamente verificata dal punto di vista del corretto inserimento paesaggistico. Dovranno infine essere salvaguardate integralmente le aree boscate, le formazioni lineari e i gruppi di alberature esistenti, in particolare nella parte centrale, che ha anche il ruolo di separazione dell'ambito di intervento dal complesso di Santa Maria". Infine si deve fare presente che 300 mq. di SUL, oltre a rappresentare meno del 2‰ della superficie complessiva dell'ambito di intervento, corrispondono alla capacità edificatoria attribuita a lotti di nuova edificazione residenziale per 2 alloggi, da attuare con intervento diretto e senza cessione di standard; nondimeno, trattandosi comunque di consumo di nuovo suolo, l'Amministrazione ha provveduto ad attivare la procedura di copianificazione, come previsto dalla legge.

In ogni caso il Piano Operativo, una volta approvate le controdeduzioni alle osservazioni, sarà sottoposto

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

alla Conferenza paesaggistica, come previsto dall'art. 21 del PIT/PPR, ai fini della valutazione della conformazione ed in tale sede saranno puntualmente esaminati tutti gli aspetti sopra richiamati. La legge urbanistica regionale non prevede comunque la possibilità di ripetere la Conferenza di Copianificazione.

In merito al presunto contrasto con il Piano Strutturale si ribadisce quanto sopra richiamato sugli obiettivi assunti dall'Amministrazione per l'area delle ex cave, sottolineando come le attività sportive e ricreative (dalle quali è escluso lo svolgimento di gare di motocross) non siano previste tout court ma esclusivamente a condizione che siano rispettate tutta una serie di regole precise per garantire la compatibilità con il contesto di riferimento (in parte sopra citate), nel quale come è noto sono presenti attività agrituristiche così come attività agricole, altre attività sportive, addestramento cani, attività industriali di recupero inerti, oltre ad un tracciato ferroviario... insomma una molteplicità di usi potenzialmente suscettibili di entrare in conflitto tra loro ma che invece possono benissimo coesistere se vengono rispettate le regole nonché le normative vigenti, anche perché si tratta di un ambito molto vasto e caratterizzato da una rarefazione degli insediamenti che si riscontra difficilmente nel resto del territorio.

Analoghe considerazioni possono essere svolte in merito all'accusa di incoerenza della destinazione con il contesto paesaggistico ed ambientale e di "premieria" verso un singolo soggetto che esercita attività abusive. Peraltro dovrebbe essere valutato positivamente il fatto che più che interventi compensativi siano disposte obbligatorie misure di mitigazione per ottenere la totale compatibilità delle attività da svolgere, compresa la loro precisa regolamentazione attraverso la convenzione stipulata con l'Amministrazione, previa approvazione del Consiglio Comunale.

Per tutto quanto sopra esposto si ritiene che la richiesta non sia accoglibile, pur impegnandosi nel rendere la disciplina di piano - attraverso l'integrazione delle Norme tecniche - ancora più puntuale e cogente per raggiungere un risultato positivo per tutti i soggetti coinvolti, nella convinzione che sia possibile attuare un progetto realmente sostenibile e valido e che eventuali interessi legittimi possano essere lesi solo nel caso di comportamenti scorretti, di abusi o di reati, che ovviamente non sono competenza dello strumento urbanistico.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
122	1	630	16/01/2017	WWF Arezzo (Perugini Simona) ex cave Santa Maria

Si sottopongono una serie di problematiche relative alla previsione dell'area di trasformazione AT2\_01, alla quale gli osservanti si oppongono totalmente, condividendo le obiezioni e le critiche sollevate nella seduta di adozione.

In particolare si ritiene che la scelta urbanistica del P.O. adottato si orienti verso la sostanziale sanatoria di una pista non autorizzata di motocross origine di ulteriore degrado in una zona dove si è da sempre evidenziato la necessità di ripristino dell'area e di salvaguardia ecologica.

Inoltre si ritiene illegittima la previsione in quanto in contrasto con i principi della pianificazione della Regione riportati nel PIT/PPR, visto che si andrebbe a realizzare nel territorio rurale un'attività ad alto impatto inquinante e che acuirebbe le criticità già presenti nel Valdarno superiore. Si sostiene che la previsione non abbia nemmeno una giustificazione sotto l'aspetto economico visto il carattere di nicchia dell'attività e della presenza a pochi chilometri dello storico impianto internazionale di Miravalle, peraltro inutilizzato per gran parte dell'anno, potenzialmente danneggiato dall'impianto di Bucine. Si valuta che la stessa istruttoria della conferenza di copianificazione sia stata superficiale e non accurata, disattendendo quanto stabilito dalla L.R. 65/2014, stigmatizzando anche il silenzio del Comune di Montevarchi.

Inoltre si fa presente il contrasto con la tutela del sito di valore architettonico di S. Maria a Castelvecchio (sito vincolato) e più in generale con l'obiettivo del PIT di tutelare i valori storico-architettonici e identitari del sistema dei complessi religiosi, nonché con l'art. 32 delle Norme tecniche dello stesso P.O. che prevede che le attività estrattive pre-esistenti siano recuperate all'uso agricolo. Infine si sottolineano la sostanziale carenza di interesse pubblico, soddisfacendo invece l'interesse del solo proprietario dell'area che da tempo svolge un'attività abusiva oltre che pericolosa ed inquinante, ed anzi i gravi riflessi negativi sulle numerose attività agrituristiche.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

## NON ACCOLTA

L'area in oggetto è oggi, dopo decenni di sfruttamento come sito di estrazione di inerti a conclusione del quale non è stato eseguito alcun ripristino, un luogo pesantemente alterato ("paesaggio lunare" è la definizione utilizzata da un'altra osservazione) ed abbandonato, dove non potrebbe essere svolta alcuna attività agricola.

Da molto tempo questo è stato individuato come ambito da riqualificare, cogliendo l'opportunità di insediare anche tipi di attività, prevalentemente legate al tempo libero, che richiedono ampi spazi aperti e che più correttamente devono andare ad occupare aree in qualche modo già compromesse e comunque già sottratte all'uso agricolo. Del resto è proprio questo che il PIT/PPR raccomanda, come scrivono gli stessi osservanti: limitare ulteriori processi di consumo del suolo agricolo, preservare gli spazi naturali; qui, dove è ammessa l'attività di addestramento per il motocross, si tratta di tutt'altro che di suolo agricolo o di spazi naturali. La riqualificazione è una necessità a beneficio di tutti e la destinazione a tal fine per attività di tempo libero anche su spazi ampi è un'opportunità che può rappresentare un vantaggio collettivo, oltre che del singolo imprenditore, vista la disponibilità di maggiori attrezzature per gli abitanti di Bucine e la possibilità di attivare iniziative collegate come "indotto" delle attività principali (ad esempio dal punto di vista della ricettività, non ammessa se non in misura minima all'interno dell'area di intervento). È dunque avendo a mente questi obiettivi primari - contrastare il degrado, incrementare le attrezzature collettive e sostenere nuove iniziative - che l'Amministrazione ha deciso di prendere in considerazione la proposta avanzata da un soggetto privato. Tale proposta è stata esaminata e valutata, tenendo conto di contesto, aspetti ambientali, vincoli (compreso quanto citato dagli osservanti) ed istanze concorrenti, nonché delle risultanze della Conferenza di Copianificazione, e rielaborata fino a definire la previsione contenuta nel Piano Operativo che detta precise condizioni atte a garantire la compatibilità dell'intervento. Tali condizioni possono ulteriormente essere specificate e rese ancora più stringenti, integrando in particolare quanto concerne l'impatto acustico dei motoveicoli che - pur essendo solo una parte delle attività previste - causano la maggiore preoccupazione; si provvede di conseguenza a modificare in tal senso le Norme tecniche del



osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

Piano Operativo.

Preme in ogni caso sottolineare che l'Amministrazione non ha potuto in passato contestare l'assenza di specifiche autorizzazioni in quanto nell'area non veniva svolta un'attività di corse di motocross, anche se veniva segnalata la circolazione con moto da cross, circolazione che il Comune ha provveduto a vietare con apposite ordinanze; in questo l'Amministrazione ha agito nel rispetto della legge, come confermato anche dal parere della Provincia di Arezzo, competente per il rilascio dell'autorizzazione per piste da motocross. L'Amministrazione quindi intende dotarsi di uno strumento in base al quale finalmente poter legittimamente regolamentare l'attività ed eventualmente applicare legittime sanzioni nel caso di abusi o di comportamenti contrari a quanto prescritto e convenzionato. Si ribadisce che comunque non si tratta di un circuito per gare di motocross, struttura appunto già presente in zona.

Senza entrare nel merito dell'istruttoria e dei contenuti emersi in sede di Conferenza di

Copianificazione - sui quali non si ha titolo ad esprimere giudizi -, svoltasi comunque nel totale rispetto della legge urbanistica regionale, si ricorda che in ogni caso il Piano Operativo, una volta approvate le controdeduzioni alle osservazioni, sarà sottoposto alla Conferenza paesaggistica, come previsto dall'art. 21 del PIT/PPR, ai fini della valutazione della conformazione ed in tale sede saranno puntualmente esaminati tutti gli aspetti pertinenti la coerenza con gli strumenti sovraordinati, compreso il vincolo di tutela indiretta ai sensi della Parte Seconda del D. lgs. 42/2004 art. 10, rispetto al quale il Settore Patrimonio culturale Siti UNESCO, arte contemporanea, memoria della Regione si è espresso rispondendo di "non avere alcun parere in merito" alla richiesta di parere per la Conferenza di Copianificazione e nessun rilievo specifico è stato finora mosso dal Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio. In realtà anche il riferimento all'art. 68 della L.R. 65/2014 non è propriamente pertinente visto che esso "parla" essenzialmente al territorio rurale ed alle funzioni agricole, rispetto ai quali interventi ed usi come quelli proposti per l'area AT2\_01 si configurano come "eccezioni", tant'è vero che la loro ammissibilità è sottoposta a valutazione ad hoc attraverso l'istituto della Conferenza di Copianificazione; a tale ambito pertanto non si applicano nemmeno le norme generali dell'art. 32 del P.O. adottato.

Si ribadisce infine quanto sopra richiamato sugli obiettivi assunti dall'Amministrazione per l'area delle ex cave, sottolineando come le attività sportive e ricreative (dalle quali è escluso lo svolgimento di gare di motocross) non siano previste tout court ma esclusivamente a condizione che siano rispettate tutta una serie di regole precise per garantire la compatibilità con il contesto di riferimento, nel quale come è noto sono presenti attività agrituristiche così come attività agricole, altre attività sportive, addestramento cani, attività industriali di recupero inerti, oltre ad un tracciato ferroviario... insomma una molteplicità di usi potenzialmente suscettibili di entrare in conflitto tra loro ma che invece possono benissimo coesistere se vengono rispettate le regole nonché le normative vigenti, anche perché si tratta di un ambito molto vasto e caratterizzato da una rarefazione degli insediamenti che si riscontra difficilmente nel resto del territorio.

Per tutto quanto sopra esposto si ritiene che la richiesta non sia accoglibile, pur impegnandosi nel rendere la disciplina di piano - attraverso l'integrazione delle Norme tecniche - ancora più puntuale e cogente per raggiungere un risultato positivo per tutti i soggetti coinvolti, nella convinzione che sia possibile attuare un progetto realmente sostenibile e valido e che eventuali interessi legittimi possano essere lesi solo nel caso di comportamenti scorretti, di abusi o di reati, che ovviamente non sono competenza dello strumento urbanistico.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

124

1

706

18/01/2017

Mini Silvano

Mercatale V.no

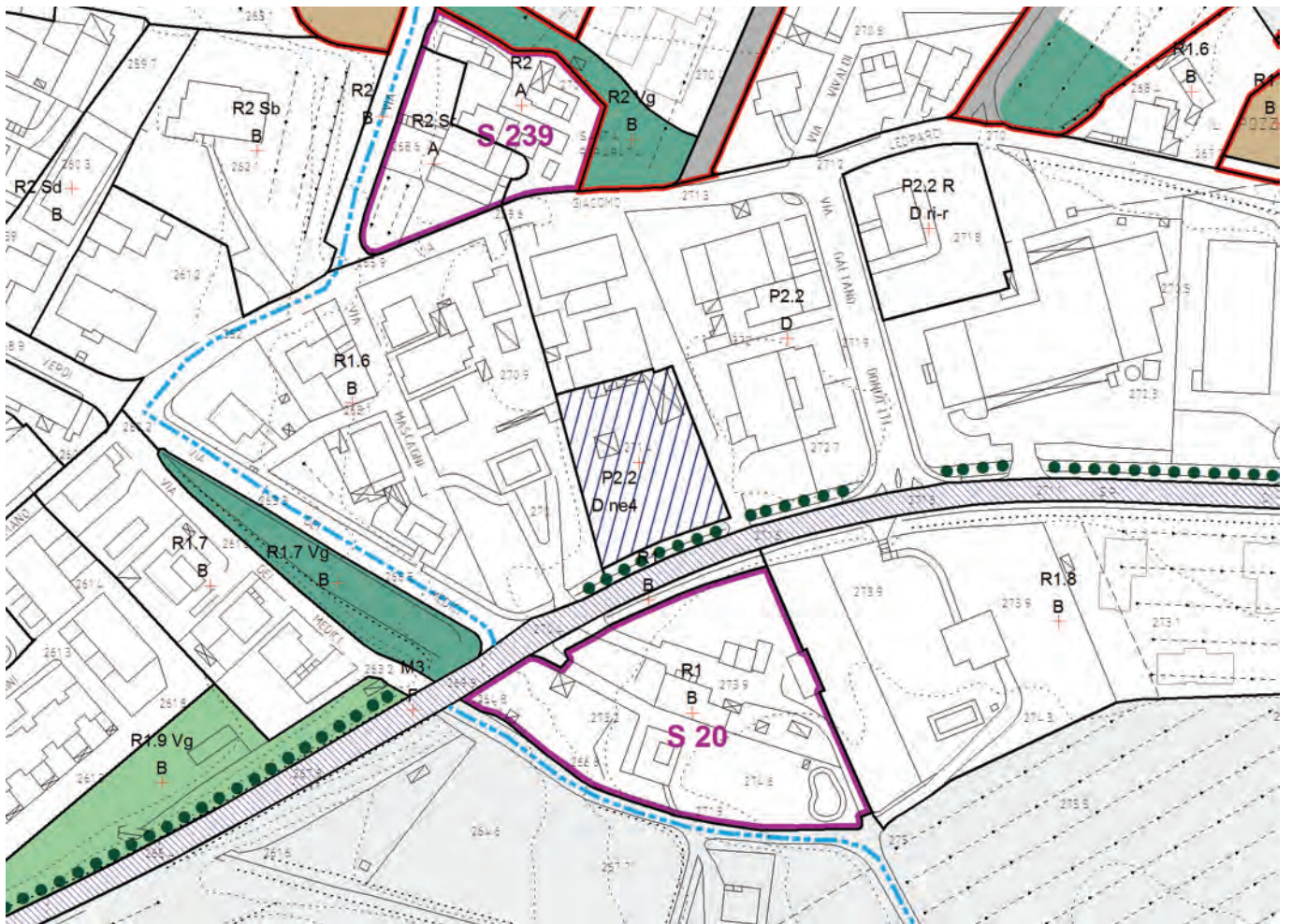
Si chiede di stralciare dalle previsioni del Piano Operativo il lotto di nuova edificazione di tipo 4 di proprietà dei richiedenti.

tema dell'istanza: lotti di nuova edificazione

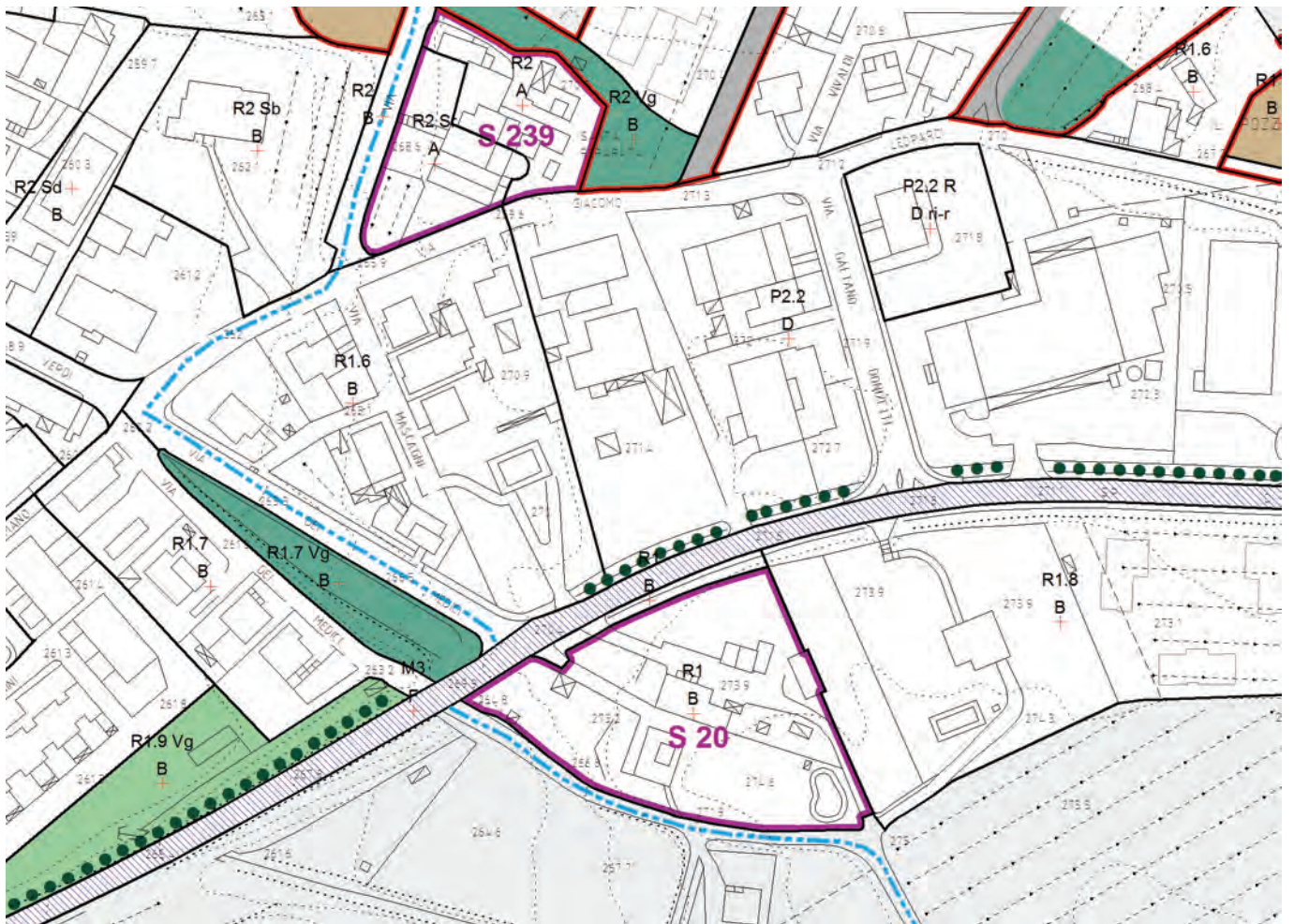
ACCOLTA

Considerando la mancanza di interesse dei proprietari alla realizzazione dell'intervento di nuova edificazione in oggetto, si ritiene accoglibile quanto osservato.





osservazione 124.1 · estratto dalla tavola Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione del Piano Operativo adottato e proposta di modifica (scala 1:2.000)





osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
125	1	708	18/01/2017	Genti Rosanna Bucine

Si chiede l'esclusione del terreno di proprietà dall'area di trasformazione AT\_PA02.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

NON PERTINENTE

L'inevitabile non perfetta sovrapposibilità tra la Carta Tecnica Regionale - sulla quale è disegnato il Piano Operativo, come previsto dalla normativa - e la mappa catastale può determinare casi quali quello evidenziato dall'osservazione, dove però è tutt'ora vigente un Piano Attuativo (Pogi C3 comparto 16) al quale si rinvia ed al quale si deve fare riferimento per l'individuazione di dettaglio delle proprietà coinvolte.

L'area è da interpretarsi quindi già esclusa dall'intervento se non già inserita nella documentazione del Piano Attuativo approvato.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

126

1

723

18/01/2017

Gruppo di cittadini (Agnolucci Fabio ed altri)

ex cave Santa Maria

Si chiede il ripristino per l'area AT2\_01 all'originale destinazione d'uso quale zona agricola, trattandosi di una previsione non correlata ad alcun interesse e beneficio per la collettività. Tale area ha rivestito una certa rilevanza dal punto di vista paesaggistico e storico fino agli anni '90 quando è stata destinata provvisoriamente a cava per lo sfruttamento di inerti, al quale non è seguito il ripristino. I cittadini residenti in zona hanno visto aumentare il degrado ambientale per le emissioni da parte delle fabbriche, la rumorosità delle stesse e dell'attività di trattamento inerti e le attività motoristiche comportano un forte impatto ambientale (paesaggistico e acustico). Queste ultime vengono svolte impropriamente nell'area, nonostante ciò sia già stato causa di vertenze e l'Amministrazione dovrebbe adottare opportuni provvedimenti piuttosto che procedere con un piano che ne legittima l'attuale utilizzo improprio.

A pochi chilometri di distanza esiste fra l'altro già un impianto dove è possibile svolgere le attività di addestramento ed agonistiche.

Si fa presente anche che l'area è parzialmente inclusa nell'ambito di vincolo architettonico di S. Maria a Castelvecchio, luogo di preghiera caro ai levanesi e non solo, frequentato da persone che passeggiano o sostano per un pic-nic. Non si ritengono fra l'altro sufficienti le misure richieste dal P.O. per la riduzione delle emissioni acustiche, dubitando che sia possibile realizzare quanto necessario anche per l'impatto paesaggistico derivante. Si manifesta sfiducia anche nell'efficacia di una convenzione quale strumento di contenimento dell'esuberanza di chi ha usato fino ad oggi l'area.

Inoltre si ritiene discriminatorio verso i residenti nelle zone limitrofe ammettere attività non compatibili con la vicinanza ai centri abitati.

Si evidenzia infine che non è prevista viabilità idonea, paventando la necessità di realizzazione futura di una nuova strada, con ulteriore disagio per i residenti e aggravio di spesa per la collettività.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

NON ACCOLTA

L'area in oggetto è oggi, dopo decenni di sfruttamento come sito di estrazione di inerti a conclusione del quale non è stato eseguito alcun ripristino, un luogo pesantemente alterato ("paesaggio lunare" è la definizione utilizzata da un'altra osservazione) ed abbandonato, dove non potrebbe essere svolta alcuna attività agricola.

Da molto tempo questo è stato individuato come ambito da riqualificare, cogliendo l'opportunità di insediare anche tipi di attività, prevalentemente legate al tempo libero, che richiedono ampi spazi aperti e che più correttamente devono andare ad occupare aree in qualche modo già compromesse e comunque già sottratte all'uso agricolo - in tal senso la localizzazione non potrebbe avvenire in prossimità ai centri abitati, non essendoci nel territorio di Bucine aree con le caratteristiche sopra citate -.

La riqualificazione è una necessità a beneficio di tutti e la destinazione a tal fine per attività di tempo libero anche su spazi ampi è un'opportunità che può rappresentare un vantaggio collettivo, oltre che del singolo imprenditore, vista la disponibilità di maggiori attrezzature per gli abitanti di Bucine e la possibilità di attivare iniziative collegate come "indotto" delle attività principali (ad esempio dal punto di vista della ricettività, non ammessa se non in misura minima all'interno dell'area di intervento). È dunque avendo a mente questi obiettivi primari - contrastare il degrado, incrementare le attrezzature collettive e sostenere nuove iniziative - che l'Amministrazione ha deciso di prendere in considerazione la proposta avanzata da un soggetto privato. Tale proposta è stata esaminata e valutata, tenendo conto di contesto, aspetti ambientali, vincoli (compreso quanto citato dagli osservanti) ed istanze concorrenti, nonché delle risultanze della Conferenza di Copianificazione, e rielaborata fino a definire la previsione contenuta nel Piano Operativo che detta precise condizioni atte a garantire la compatibilità dell'intervento. Tali condizioni possono ulteriormente essere specificate e rese ancora più stringenti, integrando in particolare quanto concerne l'impatto acustico dei motoveicoli che - pur essendo solo una parte delle attività previste - causano la maggiore preoccupazione: si provvede di conseguenza a

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

modificare in tal senso le Norme tecniche del Piano Operativo.

Preme in ogni caso sottolineare che l'Amministrazione non ha potuto in passato contestare l'assenza di specifiche autorizzazioni in quanto nell'area non veniva svolta un'attività di corse di motocross, anche se veniva segnalata la circolazione con moto da cross, circolazione che il Comune ha provveduto a vietare con apposite ordinanze; in questo l'Amministrazione ha agito nel rispetto della legge, come confermato anche dal parere della Provincia di Arezzo, competente per il rilascio dell'autorizzazione per piste da motocross. L'Amministrazione quindi intende dotarsi di uno strumento in base al quale finalmente poter legittimamente regolamentare l'attività ed eventualmente applicare legittime sanzioni nel caso di abusi o di comportamenti contrari a quanto prescritto e convenzionato. Si ribadisce che comunque non si tratta di un circuito per gare di motocross, struttura appunto già presente in zona. Non si tratta perciò di un impianto nel quale possano essere ammesse attività fortemente attrattive di traffico (men che meno traffico pesante), motivo per il quale non si è stimato necessario intervenire sulla rete viaria, che manterrà così anche il ruolo di percorso dedicato a pedoni e ciclisti, anche in sinergia con i nuovi spazi per il tempo libero.

Si ricorda che in ogni caso il Piano Operativo, una volta approvate le controdeduzioni alle osservazioni, sarà sottoposto alla Conferenza paesaggistica, come previsto dall'art. 21 del PIT/PPR, ai fini della valutazione della conformazione ed in tale sede saranno puntualmente esaminati tutti gli aspetti pertinenti la coerenza con gli strumenti sovraordinati, compreso il vincolo di tutela indiretta ai sensi della Parte Seconda del D.lgs. 42/2004 art. 10, rispetto al quale il Settore Patrimonio culturale Siti UNESCO, arte contemporanea, memoria della Regione si è espresso rispondendo di "non avere alcun parere in merito" alla richiesta di parere per la Conferenza di Copianificazione e nessun rilievo specifico è stato finora mosso dal Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio.

Si ribadisce infine quanto sopra richiamato sugli obiettivi assunti dall'Amministrazione per l'area delle ex cave, sottolineando come le attività sportive e ricreative (dalle quali è escluso lo svolgimento di gare di motocross) non siano previste tout court ma esclusivamente a condizione che siano rispettate tutta una serie di regole precise per garantire la compatibilità con il contesto di riferimento, nel quale come è noto sono presenti attività agrituristiche così come attività agricole, altre attività sportive, addestramento cani, attività industriali di recupero inerti, oltre ad un tracciato ferroviario... insomma una molteplicità di usi potenzialmente suscettibili di entrare in conflitto tra loro ma che invece possono benissimo coesistere se vengono rispettate le regole nonché le normative vigenti, anche perché si tratta di un ambito molto vasto e caratterizzato da una rarefazione degli insediamenti che si riscontra difficilmente nel resto del territorio.

Per tutto quanto sopra esposto si ritiene che la richiesta non sia accoglibile, pur impegnandosi nel rendere la disciplina di piano - attraverso l'integrazione delle Norme tecniche - ancora più puntuale e cogente per raggiungere un risultato positivo per tutti i soggetti coinvolti, nella convinzione che sia possibile attuare un progetto realmente sostenibile e valido e che eventuali interessi legittimi possano essere lesi solo nel caso di comportamenti scorretti, di abusi o di reati, che ovviamente non sono competenza dello strumento urbanistico.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
127	1	632	17/02/2017	Comune di Montevarchi - Settore Urbanistica Lavori Pubblici Ambiente (Scrascia Domenico) Levane

Si chiede di individuare una nuova ubicazione, sempre in adiacenza al cimitero, per il parcheggio pubblico, invece che nell'area destinata a nuovi campi di inumazione, servizi, depositi e cappella mortuaria, come da progetto esecutivo approvato sulla base della Conferenza dei Servizi del 03/09/2002 e relativa Concessione Edilizia.

tema dell'istanza: standard e opere pubbliche

NON ACCOLTA

La richiesta non è accoglibile in quanto l'Amministrazione ha ritenuto necessario rivedere le previsioni riguardanti il cimitero di Levane, rispetto a quanto individuato più di dieci anni fa, privilegiando la dotazione di spazi di parcheggio, pur mantenendo un'adeguata possibilità di estensione dei campi di inumazione, loculi ed altre strutture strettamente pertinenti al cimitero.



osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
129	1	1126	26/01/2017	FAI Fondo Ambiente Italiano - presidenza regionale Toscana (della Gherardesca Sibilla) ex cave Santa Maria

Si ritiene di condividere e sottoscrivere il contributo dell'osservazione protocollo 540 in merito agli aspetti di potenziale criticità paesaggistica e ambientale del Piano Operativo, più specificatamente riguardo all'ampliamento ed al potenziamento della pista di motocross esistente.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

#### NON ACCOLTA

L'area in oggetto è oggi, dopo decenni di sfruttamento come sito di estrazione di inerti a conclusione del quale non è stato eseguito alcun ripristino, un luogo pesantemente alterato ("paesaggio lunare" è la definizione utilizzata da un'altra osservazione) ed abbandonato, dove non potrebbe essere svolta alcuna attività agricola.

Da molto tempo questo è stato individuato come ambito da riqualificare, cogliendo l'opportunità di insediare anche tipi di attività, prevalentemente legate al tempo libero, che richiedono ampi spazi aperti e che più correttamente devono andare ad occupare aree in qualche modo già compromesse e comunque già sottratte all'uso agricolo. Del resto è proprio questo che il PIT/PPR raccomanda, come scrivono gli stessi osservanti: limitare ulteriori processi di consumo del suolo agricolo, preservare gli spazi naturali; qui, dove è ammessa l'attività di addestramento per il motocross, si tratta di tutt'altro che di suolo agricolo o di spazi naturali. La riqualificazione è una necessità a beneficio di tutti e la destinazione a tal fine per attività di tempo libero anche su spazi ampi è un'opportunità che può rappresentare un vantaggio collettivo, oltre che del singolo imprenditore, vista la disponibilità di maggiori attrezzature per gli abitanti di Bucine e la possibilità di attivare iniziative collegate come "indotto" delle attività principali (ad esempio dal punto di vista della ricettività, non ammessa se non in misura minima all'interno dell'area di intervento). È dunque avendo a mente questi obiettivi primari - contrastare il degrado, incrementare le attrezzature collettive e sostenere nuove iniziative - che l'Amministrazione ha deciso di prendere in considerazione la proposta avanzata da un soggetto privato. Tale proposta è stata esaminata e valutata, tenendo conto di contesto, aspetti ambientali, vincoli (compreso quanto citato dagli osservanti) ed istanze concorrenti, nonché delle risultanze della Conferenza di Copianificazione, e rielaborata fino a definire la previsione contenuta nel Piano Operativo che detta precise condizioni atte a garantire la compatibilità dell'intervento. Tali condizioni possono ulteriormente essere specificate e rese ancora più stringenti, integrando in particolare quanto concerne l'impatto acustico dei motoveicoli che - pur essendo solo una parte delle attività previste - causano la maggiore preoccupazione; si provvede di conseguenza a modificare in tal senso le Norme tecniche del Piano Operativo.

Preme in ogni caso sottolineare che l'Amministrazione non ha potuto in passato contestare l'assenza di specifiche autorizzazioni in quanto nell'area non veniva svolta un'attività di corse di motocross, anche se veniva segnalata la circolazione con moto da cross, circolazione che il Comune ha provveduto a vietare con apposite ordinanze; in questo l'Amministrazione ha agito nel rispetto della legge, come confermato anche dal parere della Provincia di Arezzo, competente per il rilascio dell'autorizzazione per piste da motocross. L'Amministrazione quindi intende dotarsi di uno strumento in base al quale finalmente poter legittimamente regolamentare l'attività ed eventualmente applicare legittime sanzioni nel caso di abusi o di comportamenti contrari a quanto prescritto e convenzionato. Si ribadisce che comunque non si tratta di un circuito per gare di motocross, struttura appunto già presente in zona.

Senza entrare nel merito dell'istruttoria e dei contenuti emersi in sede di Conferenza di

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

Copianificazione - sui quali non si ha titolo ad esprimere giudizi -, svoltasi comunque nel totale rispetto della legge urbanistica regionale, si ricorda che in ogni caso il Piano Operativo, una volta approvate le controdeduzioni alle osservazioni, sarà sottoposto alla Conferenza paesaggistica, come previsto dall'art. 21 del PIT/PPR, ai fini della valutazione della conformazione ed in tale sede saranno puntualmente esaminati tutti gli aspetti pertinenti la coerenza con gli strumenti sovraordinati, compreso il vincolo di tutela indiretta ai sensi della Parte Seconda del D.lgs. 42/2004 art. 10, rispetto al quale il Settore Patrimonio culturale Siti UNESCO, arte contemporanea, memoria della Regione si è espresso rispondendo di "non avere alcun parere in merito" alla richiesta di parere per la Conferenza di Copianificazione e nessun rilievo specifico è stato finora mosso dal Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio. In realtà anche il riferimento all'art. 68 della L.R. 65/2014 non è propriamente pertinente visto che esso "parla" essenzialmente al territorio rurale ed alle funzioni agricole, rispetto ai quali interventi ed usi come quelli proposti per l'area AT2\_01 si configurano come "eccezioni", tant'è vero che la loro ammissibilità è sottoposta a valutazione ad hoc attraverso l'istituto della Conferenza di Copianificazione; a tale ambito pertanto non si applicano nemmeno le norme generali dell'art. 32 del P.O. adottato.

Si ribadisce infine quanto sopra richiamato sugli obiettivi assunti dall'Amministrazione per l'area delle ex cave, sottolineando come le attività sportive e ricreative (dalle quali è escluso lo svolgimento di gare di motocross) non siano previste tout court ma esclusivamente a condizione che siano rispettate tutta una serie di regole precise per garantire la compatibilità con il contesto di riferimento, nel quale come è noto sono presenti attività agrituristiche così come attività agricole, altre attività sportive, addestramento cani, attività industriali di recupero inerti, oltre ad un tracciato ferroviario... insomma una molteplicità di usi potenzialmente suscettibili di entrare in conflitto tra loro ma che invece possono benissimo coesistere se vengono rispettate le regole nonché le normative vigenti, anche perché si tratta di un ambito molto vasto e caratterizzato da una rarefazione degli insediamenti che si riscontra difficilmente nel resto del territorio.

Per tutto quanto sopra esposto si ritiene che la richiesta non sia accoglibile, pur impegnandosi nel rendere la disciplina di piano - attraverso l'integrazione delle Norme tecniche - ancora più puntuale e cogente per raggiungere un risultato positivo per tutti i soggetti coinvolti, nella convinzione che sia possibile attuare un progetto realmente sostenibile e valido e che eventuali interessi legittimi possano essere lesi solo nel caso di comportamenti scorretti, di abusi o di reati, che ovviamente non sono competenza dello strumento urbanistico.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
130	1	584	16/01/2017	Vannucci Gigliola Bucine

Avendo ricevuto l'informativa sulle aree edificabili per la particella 527 del foglio 10 in quanto compresa nell'Area di Trasformazione AT2\_21, si segnala che tale particella non è più di proprietà dell'osservante dal 03/11/2003, a seguito di vendita.

tema dell'istanza: varie

NON PERTINENTE

Quanto evidenziato non riguarda la disciplina del Piano Operativo ma aspetti amministrativi conseguenti che potranno essere affrontati e risolti in altra sede, tenendo conto della segnalazione.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
131	1	10	02/01/2017	Torrini Chiarina Bucine

In relazione alle particelle di proprietà comprese nell'Area di Trasformazione AT2\_21, per quanto riguarda l'informativa sulle aree edificabili si fa presente che l'osservante è coltivatrice diretta e quindi esentata dal pagamento dell'IMU.

tema dell'istanza: varie

NON PERTINENTE

Quanto evidenziato non riguarda la disciplina del Piano Operativo ma aspetti amministrativi conseguenti che potranno essere affrontati e risolti in altra sede, tenendo conto della segnalazione.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

132

1

14988

SOGEB s.r.l.

In relazione all'informativa sulle aree edificabili, si fa presente che l'impresa ha cessato l'attività da vent'anni e comunque relativamente ai terreni interessati - di proprietà Giuseppe Zedda - l'impresa aveva un usufrutto scaduto il 06/02/2004.

tema dell'istanza: varie

NON PERTINENTE

Quanto evidenziato non riguarda la disciplina del Piano Operativo ma aspetti amministrativi conseguenti che potranno essere affrontati e risolti in altra sede, tenendo conto della segnalazione.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

133

1

1909

14/02/2017

Sani Romano

Levane

Si chiede l'esclusione del terreno di proprietà dall'area di trasformazione AT2\_01.

tema dell'istanza: Aree di trasformazione

ACCOLTA

La richiesta è accoglibile in quanto si tratta di porzione marginale, non essenziale all'attuazione dell'intervento.







osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
134	1	1956	15/02/2017	Mini Paolo Ambra

In riferimento alla comunicazione che l'area di proprietà è assoggettata a vincolo preordinato all'esproprio, si chiede che tale previsione sia integralmente stralciata in quanto non comprende tutto il terreno ma lo fraziona lasciando appezzamenti di piccole dimensioni e di forma irregolare di fatto non più utilizzabili a fini agricoli.

tema dell'istanza: vincolo espropriativo

NON ACCOLTA

La richiesta non è accoglibile in quanto nell'area è prevista la realizzazione di un intervento di regimazione idraulica indispensabile alla prevenzione del rischio. Il perimetro è definito proprio in base alla funzionalità della cassa di espansione/laminazione e rispetto alla morfologia del suolo, non secondo la suddivisione proprietaria.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
135	1	1950	15/02/2017	Fantoni Roberto, Scarnicci Anna Rosa, Fantoni Roberta, Barucci Giancarlo, Meliciani Angiolina, Fantoni Marcello, Fantoni Franca, Fabiani Andrea, Ustori Enrico Ambra

In riferimento alla comunicazione che l'area di proprietà è assoggettata a vincolo preordinato all'esproprio, si manifesta il proprio dissenso all'esproprio.

Si ritiene che la perimetrazione non sia coadiuvata da progetti preliminari o studi idraulici che possano dimostrare la reale necessità dell'intervento. A parere degli osservanti l'abitato di Ambra è stato intensamente trasformato da opere di difesa idraulica di cui ancora deve essere dimostrata la funzionalità e che necessitano di onerosi interventi di manutenzione spesso non realizzati.

Si ritiene inoltre che sia preclusa la disponibilità totale dei terreni con una svalutazione in termini economici e funzionali, in attesa della concreta progettazione dell'opera che potrà assumere connotati anche molto diversi da quelli attualmente cartografati.

Si fa presente che dalle cartografie del PIT con valenza di Piano Paesaggistico risulta un'area boscata e quindi l'intervento comporterebbe il disboscamento di una superficie di circa 2.800 mq.

tema dell'istanza: vincolo espropriativo

NON ACCOLTA

La richiesta non è accoglibile in quanto nell'area è prevista la realizzazione di un intervento di regimazione idraulica indispensabile alla prevenzione del rischio, individuato grazie ad appositi studi idraulici basati su competenze specifiche in materia.

Il perimetro è definito proprio in base alla funzionalità della cassa di espansione/laminazione e rispetto alla morfologia del suolo. È del tutto evidente che tale perimetro non può che comprendere la fascia ripariale lungo il corso d'acqua.

In considerazione dell'attuale stato di avanzamento nella definizione del progetto è evidente che nelle successive fasi di approfondimento non possono essere escluse eventuali necessità di parziali modifiche. In tale caso l'Amministrazione provvederà se necessario a darne comunicazione agli interessati qualora fossero coinvolte ulteriori aree.

Resta inteso che fino all'effettiva attivazione della procedura di esproprio la disponibilità dei terreni da parte dei proprietari resta immutata, ricordando però che si tratta di zone agricole ricadenti in un ambito di elevata pericolosità e pertanto comunque vincolate.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
136	1	4679	10/04/2017	Gruppo di cittadini (Badii Linda, Baldi Cristiano e altri) Bucine

Si chiede di modificare la previsione dell'area di sosta per camper, in prossimità del Parco fluviale, in area destinata a servizi collettivi. Si propone di utilizzarla come sistema di collegamento dell'abitato con il Parco fluviale, vista anche la pericolosità della strada provinciale e la mancanza di spazi adeguati per i cassonetti.

tema dell'istanza: standard e opere pubbliche

PARZIALMENTE ACCOLTA

Tenendo conto anche di quanto sostenuto dagli osservanti, si ritiene accoglibile la richiesta di eliminazione di previsione dell'area per la sosta camper.



osservazione 136.1 · estratto dalla tavola Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione del Piano Operativo adottato e proposta di modifica (scala 1:2.000)



osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
137	1	4422	04/04/2017	Canestri Moreno Badia Agnano, Il Prato

Si chiede, stante l'evidente errore commesso dal Comune, di procedere all'individuazione e creazione di una nuova area pubblica da adibire a parcheggio che permetta un accesso all'abitazione dell'osservante come era in precedenza.

tema dell'istanza: standard e opere pubbliche

NON ACCOLTA

La richiesta non è accoglibile in quanto non è possibile individuare nuove aree soggette a vincolo espropriativo in fase di controdeduzione alle osservazioni. Si ritiene in ogni caso che stante il lungo tempo trascorso dagli atti citati - che peraltro non risultano presentare profili di illegittimità - non sia proponibile alcuna rettifica, fermo restando la possibilità di risolvere le problematiche tramite accordo tra privati.

osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

138

1

16/03/2017

Burzi Paolo

In merito all'addizione volumetrica si propongono le seguenti considerazioni:

- trattandosi di interventi una tantum, se non si sfrutta tutto l'ampliamento massimo consentito si perde il diritto sulla parte rimanente;
- sembra sia applicabile solo a edifici unifamiliari e non si allinea al Piano casa; non si capisce se sia ammesso in aggiunta o meno a quanto previsto dal Piano casa;
- per gli immobili con più unità immobiliari, trattandosi di interventi una tantum, è discriminatorio in quanto se lo richiede una proprietà gli altri non ne possono usufruire, salvo farlo contemporaneamente.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

PARZIALMENTE ACCOLTA

La richiesta è parzialmente accoglibile precisando meglio i termini per la realizzazione degli interventi di addizione volumetrica, tenendo conto dell'eventuale presenza di più unità immobiliari. L'intervento non è da considerarsi cumulabile con quello previsto dal Piano Casa, ad oggi prorogato fino a fine 2018, che ha carattere di straordinarietà e criteri di applicazione non assimilabili a quelli del Piano Operativo.



osservazione punto

protocollo n°

data

soggetto

138

2

16/03/2017

Burzi Paolo

Si segnala che nelle norme non è indicata la distanza dai confini per gli annessi amatoriali e che si rischia di avere coperture piane, visto come è formulata la disciplina sull'altezza.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

PARZIALMENTE ACCOLTA

L'osservazione è parzialmente accoglibile precisando i termini per l'eventuale edificazione sul confine di proprietà e la modalità di calcolo dell'altezza.

osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
139	1	3710	21/03/2017	Vichi Daniele, Vice direttore della Confederazione Italiana Agricoltori d Arezzo

Visto che nel Piano Operativo non viene ammessa la realizzazione di annessi non temporanei senza PAPMAA e che per i manufatti temporanei fino e oltre i due anni viene previsto un limite dimensionale di 80 mq., considerando che nel territorio di Bucine sono numerosi i Coltivatori Diretti e IAP iscritti all'INPS che pur gestendo aziende importanti non raggiungono i requisiti minimi, si chiede che almeno a queste figure sia consentito costruire annessi senza programma aziendale, come previsto dall'art. 6 del Regolamento di attuazione della L.R. 65/2014, e che i manufatti temporanei siano concessi in base alle reali necessità dell'azienda agricola.

tema dell'istanza: norme tecniche di attuazione

PARZIALMENTE ACCOLTA

In coerenza con le disposizioni della normativa sovraordinata la disciplina è integrata introducendo opportune specifiche per l'installazione e la realizzazione delle tipologie di manufatti temporanei in assenza di PAPMAA previsti dall'art. 70 della L.R. 65/2014.

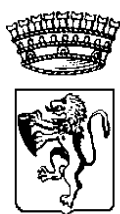
osservazione	punto	protocollo n°	data	soggetto
140	1	2835	03/03/2017	Brocci Marco, legale rappresentante di Costruzioni Consorzio s.r.l.  Bucine

Essendo la società proprietaria di un terreno individuato come lotto 5 della Lottizzazione Comparto 9 ma classificato dal Piano Operativo come parcheggio pubblico, si chiede il ripristino della previsione edificatoria. Si fa presente che sono già state realizzate tutte le opere di urbanizzazione primaria della Lottizzazione Comparto 9.

tema dell'istanza: lotti di nuova edificazione

NON ACCOLTA

Si conferma la previsione di un nuovo parcheggio pubblico, da realizzarsi a cura dell'Amministrazione e pertanto individuato come area soggetta a procedura di apposizione di vincolo preordinato all'esproprio. Si fa presente che l'efficacia del piano di lottizzazione citato è definitivamente decaduta.



COMUNE DI BUCINE  
UFFICIO TECNICO

*Pianificazione e Governo del Territorio*

*Edilizia*

Prot. 488 del 13/01/2017

OSSERVAZIONE UFFICIO

- 1- Si ritiene opportuno precisare al punto e. dell'art. 57 che l'altezza massima delle recinzioni è riferita sia alla rete che ai pali di sostegno.
- 2- Si ritiene opportuno precisare al comma 5 dell'art. 37 che la percentuale massima del 20% per gli ampliamenti pertinenziali è comprensiva degli eventuali volumi secondari esistenti (che possono essere demoliti e ricostruiti diversamente con lo stesso intervento) e che possono essere realizzati in continuità con l'edificio principale solo nel caso di edifici non soggetti a restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia conservativa.
- 3- All'art. 91 si ritiene opportuno reinserire la possibilità di una quota massima pari al 20% per le attività commerciali Tc1.
- 4- Per maggiore chiarezza si ritiene di togliere le disposizioni relative ai parcheggi privati dagli articoli riferiti a singoli ambiti, riportando tutte le prescrizioni in merito all'art. 173, prevedendo contestualmente la possibilità di monetizzazione in tutte le zone A.
- 5- Al fine di evitare interventi non appropriati e coerenti alle caratteristiche degli insediamenti consolidati si ritiene opportuno inserire una limitazione per l'installazione delle serre solari, precisando che l'esclusione dalla SUL è limitata a strutture su massimo due fronti dell'edificio.
- 6- Si ritiene opportuno eliminare l'ultimo paragrafo del comma 6 dell'art. 37, in quanto già compreso nel testo precedente.
- 7- In base alle verifiche delle disposizioni sovraordinate è da eliminare la possibilità di realizzare manufatti temporanei nelle aree boscate e nelle zone E6.
- 8- Nelle aree di trasformazione sono in alcuni casi stati impropriamente individuate con sigla le aree a standard nelle tavole di "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione"; vanno infatti riportati solo i trattamenti del suolo (che hanno comunque valore indicativo), senza distinzione tra aree pubbliche ed aree private (questo vale sia per i parcheggi che il verde).
- 9- Per alcune aree (ad esempio l'area R1 I a Levane) nelle tavole di "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" erroneamente non è stato riportato il tipo di intervento; di conseguenza si provvede ad inserire le sigle mancanti.  
Contestualmente si deve provvedere ad eliminare le sigle riportate ove gli interventi sono coincidenti con quelli previsti dal sottosistema o ambito di appartenenza (ad esempio "rc" in ambito R1.1).
- 10-La zona omogenea del nuovo parcheggio a Pietraviva va corretta da E4a a F.

- 11-In base a quanto evidenziato dal Settore Lavori Pubblici, è opportuna l'integrazione del progetto della rete ciclabile con i tracciati previsti dal progetto preliminare del tratto di ciclopista dell'Arno compreso nel territorio di Bucine.
- 12-Sempre in base a quanto evidenziato dal Settore Lavori Pubblici, è opportuna la ridefinizione del perimetro del Parco fluviale a Bucine.
- 13-Nell'area AT2\_10 a Bucine devono essere escluse le aree appartenenti alle pertinenze adiacenti, erroneamente ricomprese nel perimetro.
- 14-All'art. 138, relativo all'Area di trasformazione AT3\_01 (Ambra, nuova area sportiva, via Dante Alighieri) si è rilevato qualche errore nella trascrizione del testo e della superficie territoriale; essi vengono pertanto corretti.
- 15-All'art. 141, relativo all'Area di trasformazione AT3\_04 (Ambra, via E. Fermi, via A. Meucci) si sono rilevati degli errori nella trascrizione dei parametri del dimensionamento; questi vengono pertanto corretti.
- 16-È necessario correggere il perimetro dell'area con destinazione "I" (centro trattamento rifiuti) vicino all'area di trasformazione alle cave in modo da rispettare la variante specifica precedentemente approvata.
- 17-Nelle tavole al 10.000, vista la presenza dei colori delle differenti zone E, è meglio evitare l'uso del colore anche per rappresentare il trattamento del suolo, tranne che per le strade e per le aree pavimentate nei centri eterni; ad esempio nel caso della AT2\_01 il colore verde del suolo si confonde con la campitura delle zone E, quindi eventuali definizioni del trattamento del suolo andranno inserite come schemi all'interno delle Norme Tecniche, come già fatto per il progetto di Ripaltella).
- 18- Ci sono alcune discrepanze tra norme e tavole nell'individuazione di alcune aree di trasformazione (in parte segnalate anche dai privati) che devono essere corrette modificando la cartografia (ad esempio Ripaltella da AT3\_10 a AT5\_01); ciò vale anche per il piano attuativo vigente a Levane, non riportato nelle tavole.
- 19-Il titolo del fascicolo delle Schede normative va corretto nell'elenco degli elaborati nelle norme.
- 20-È inoltre necessario provvedere alla correzione di alcuni errori materiali e refusi nel testo normativo (numerazione dei commi, rinvii ad articoli...).
- 21- Si ritiene opportuno all'art. 59 introdurre, relativamente ai trasferimenti di volumetrie, il limite massimo di Sul complessiva di 200 mq e specificare che i volumi trasferiti non si sommano con quelli risultanti dagli interventi di ampliamenti una tantum, così come previsto al comma 2 dell'art. 71 della L.R. 65/2014.
- 22- Si ritiene necessario specificare all'art. 37 comma 7, in merito alla sostituzione edilizia e al trasferimento di edifici in aggregazione ad insediamenti residenziali consolidati, che la superficie utile lorda risultante massima di 150 mq deve essere "complessiva".
- 23- Si ritiene opportuno specificare al comma 5 dell'art. 89 che, nel limite massimo del 20% del volume per gli interventi di addizione volumetrica, non sono computati gli eventuali volumi per adeguamenti igienico-sanitari nella misura strettamente richiesta da normative di settore.
- 24- Al fine di incentivare le attività industriali e artigianali, si propone di eliminare, relativamente agli interventi di addizione volumetrica una tantum per destinazioni d'uso diverse dalla residenza, consentiti negli ambiti P2.1 (aree dell'artigianale e del terziario), P2.1 (aree dell'artigianale e del terziario con residenza) e P2.3 (aree

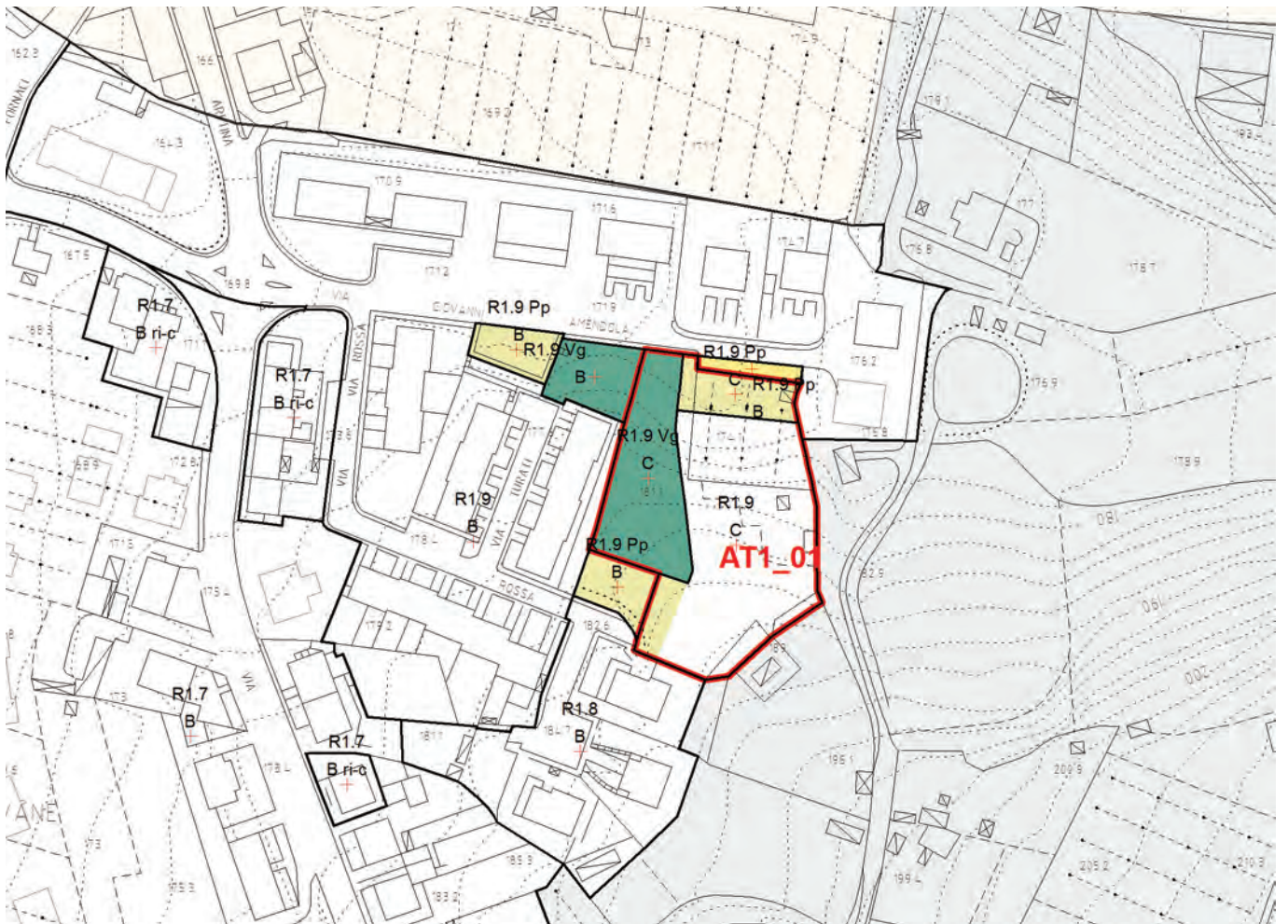
produttive miste), il limite massimo di SUL.

25- All'art. 68, comma 1, si ritiene opportuno modificare i parametri relativi alla realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici nel seguente modo:

- $500 \text{ mq} \leq \text{superficie fondiaria} < 3.000 \text{ mq}$  fino a 15 mq
- $3.000 \text{ mq} \leq \text{superficie fondiaria} < 5.000 \text{ mq}$  fino a 20 mq
- $5.000 \text{ mq} \leq \text{superficie fondiaria} < 10.000 \text{ mq}$  fino a 30 mq
- $\text{superficie fondiaria} \geq 10.000 \text{ mq}$  fino a 45 mq

Il Responsabile Settore 4  
Dott.ssa Meri Nocentini

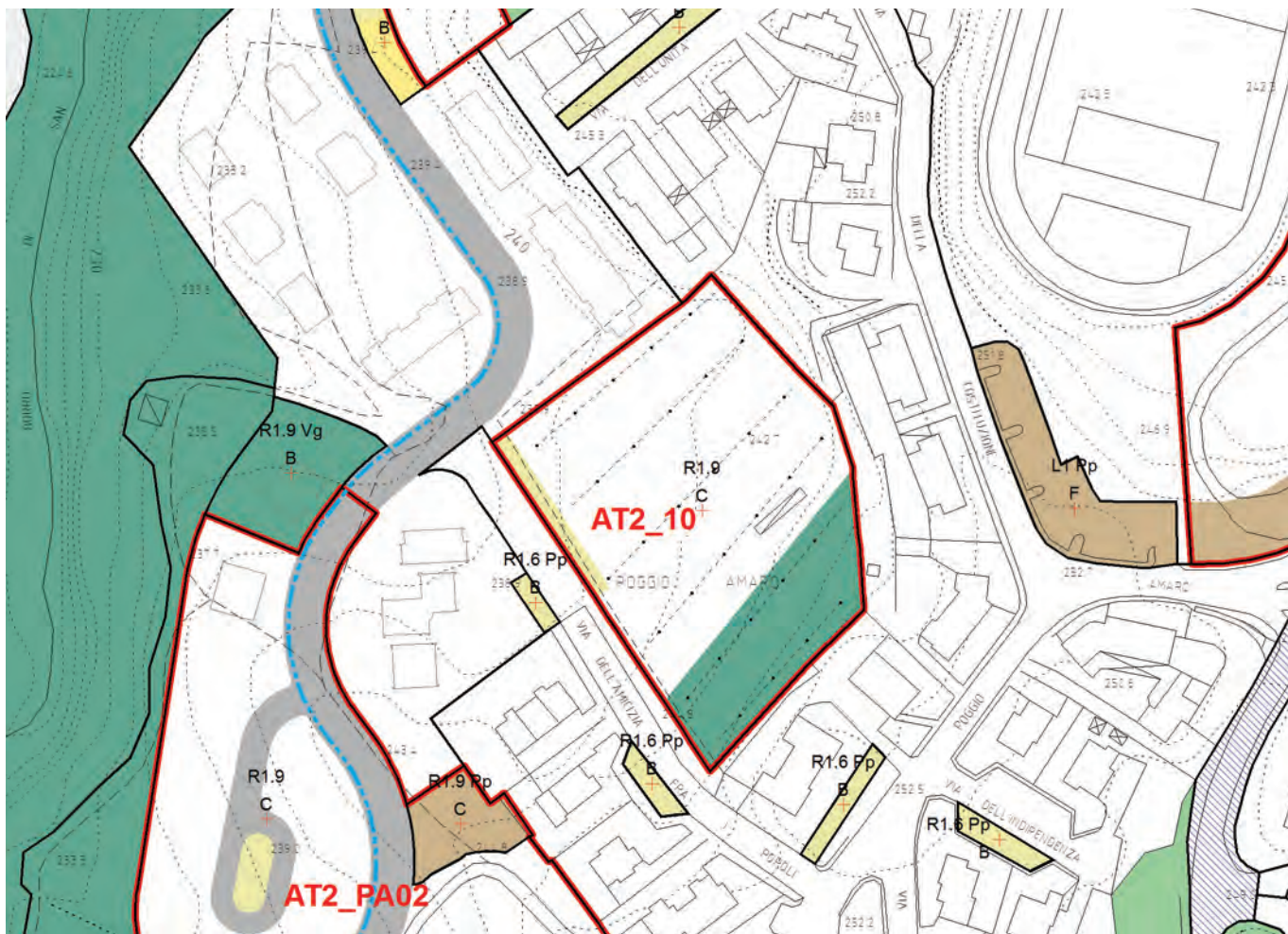




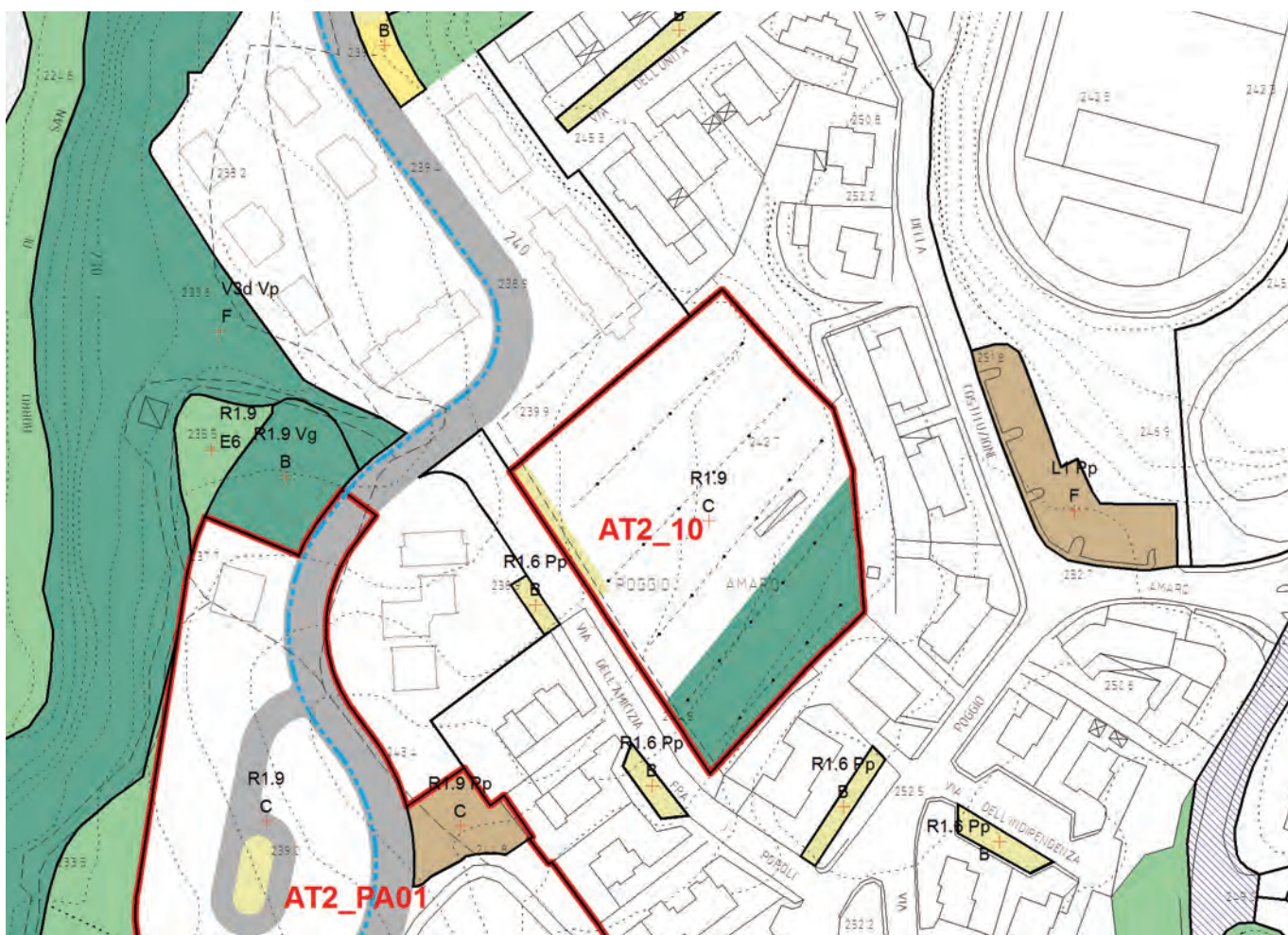
osservazione d'ufficio · estratto dalla tavola Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione del Piano Operativo adottato e proposta di modifica (scala 1:2.000)







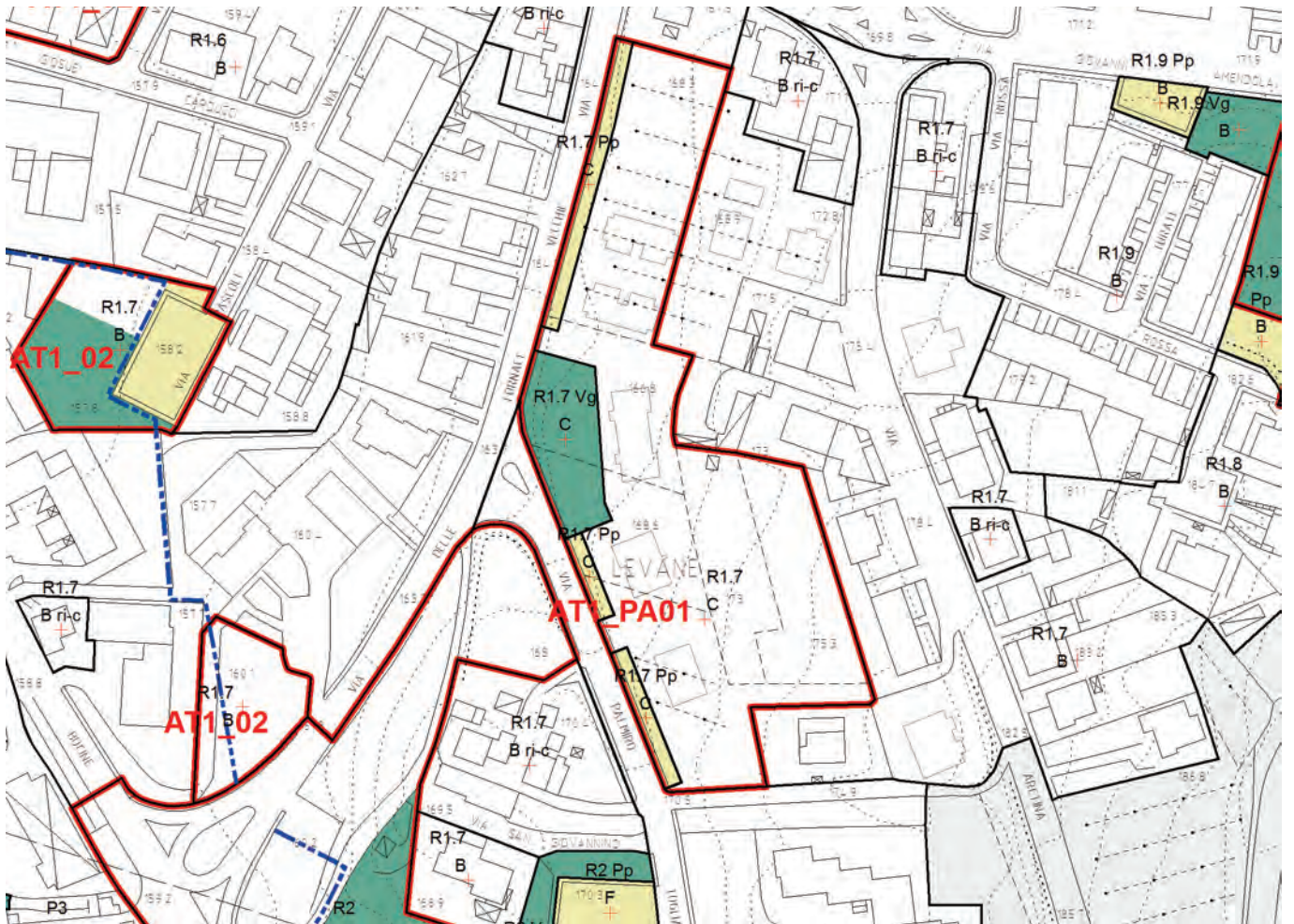
osservazione d'ufficio · estratto dalla tavola Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione del Piano Operativo adottato e proposta di modifica (scala 1:2.000)



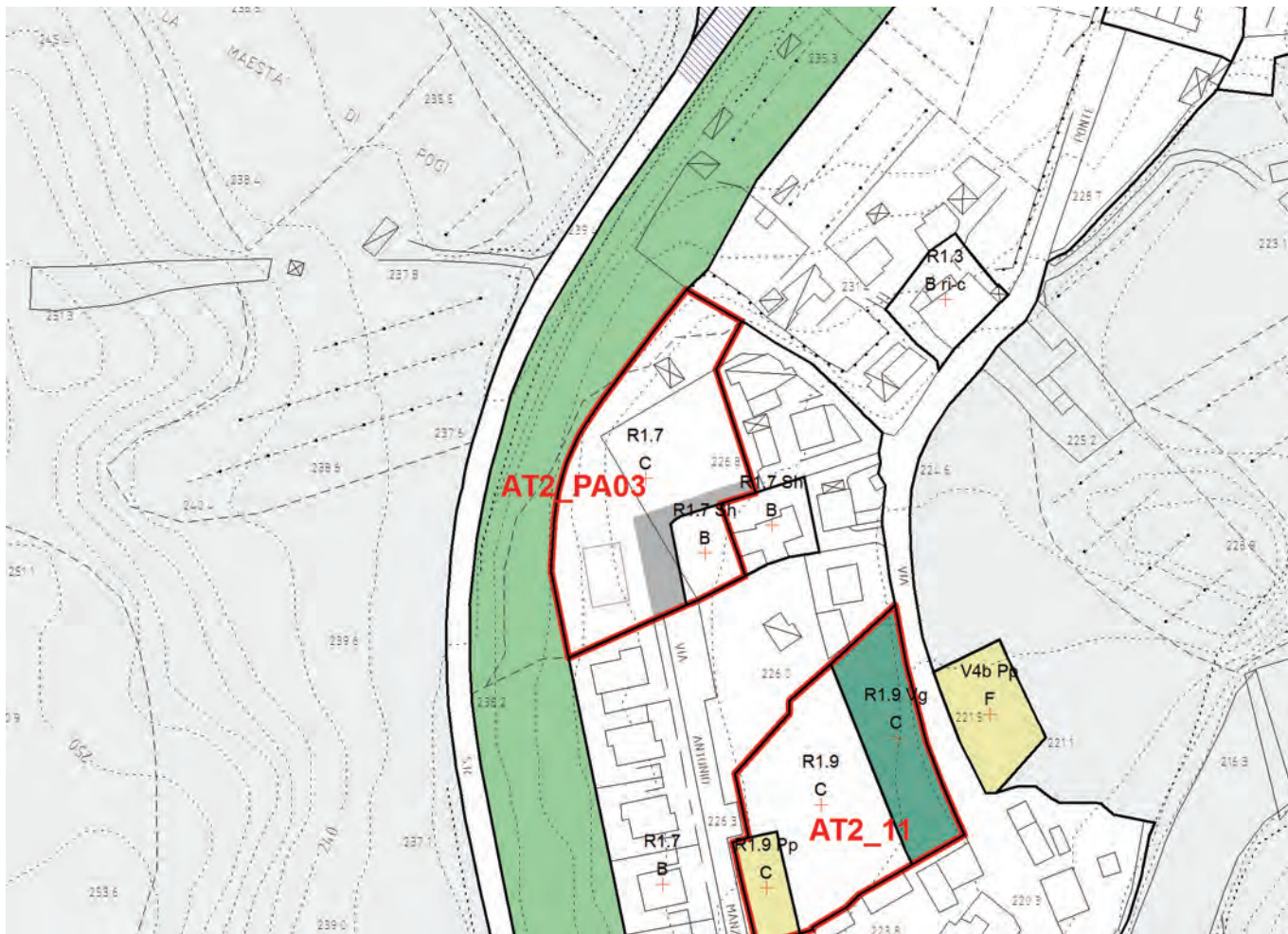




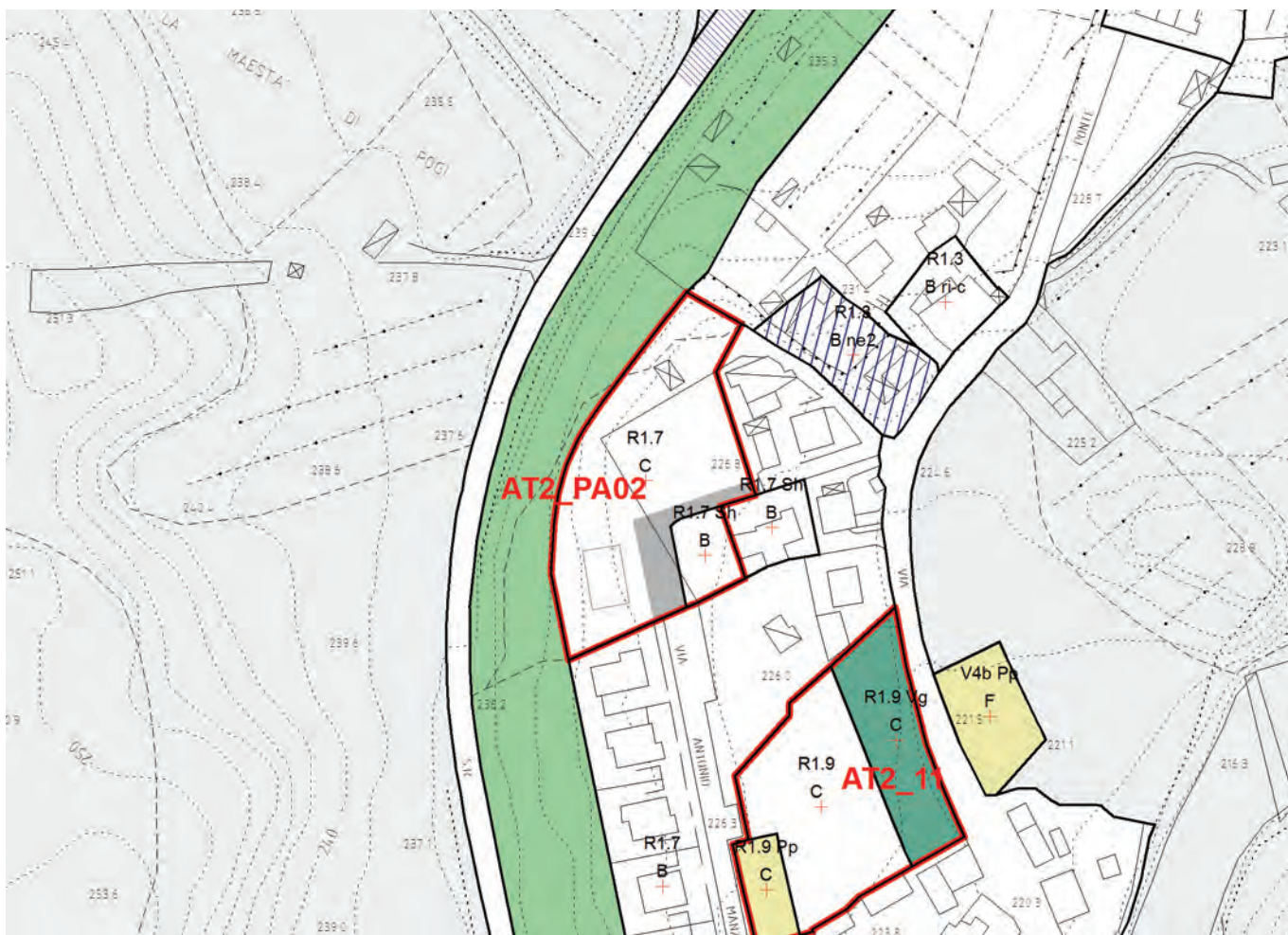
osservazione d'ufficio · estratto dalla tavola Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione del Piano Operativo adottato e proposta di modifica (scala 1:2.000)



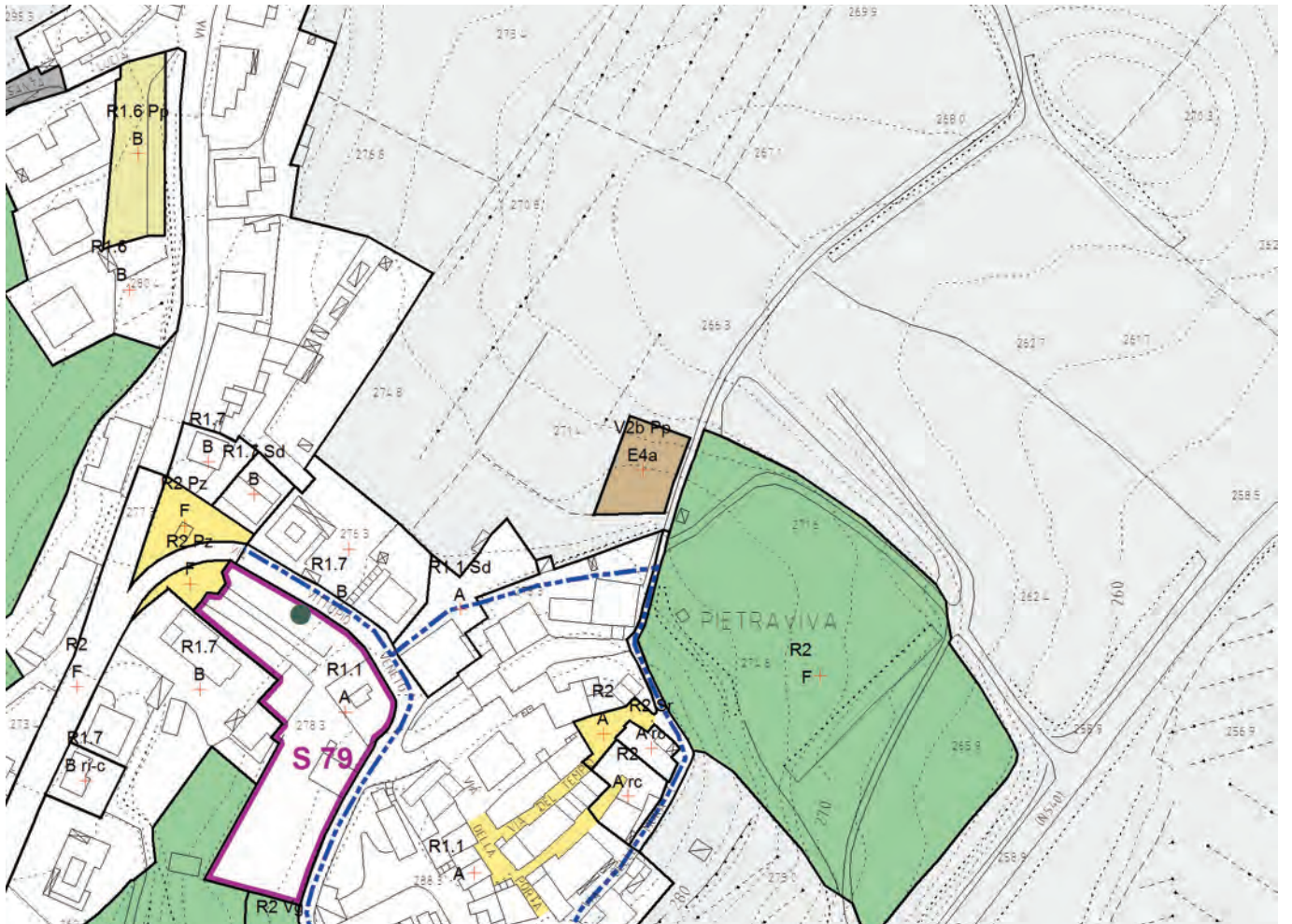




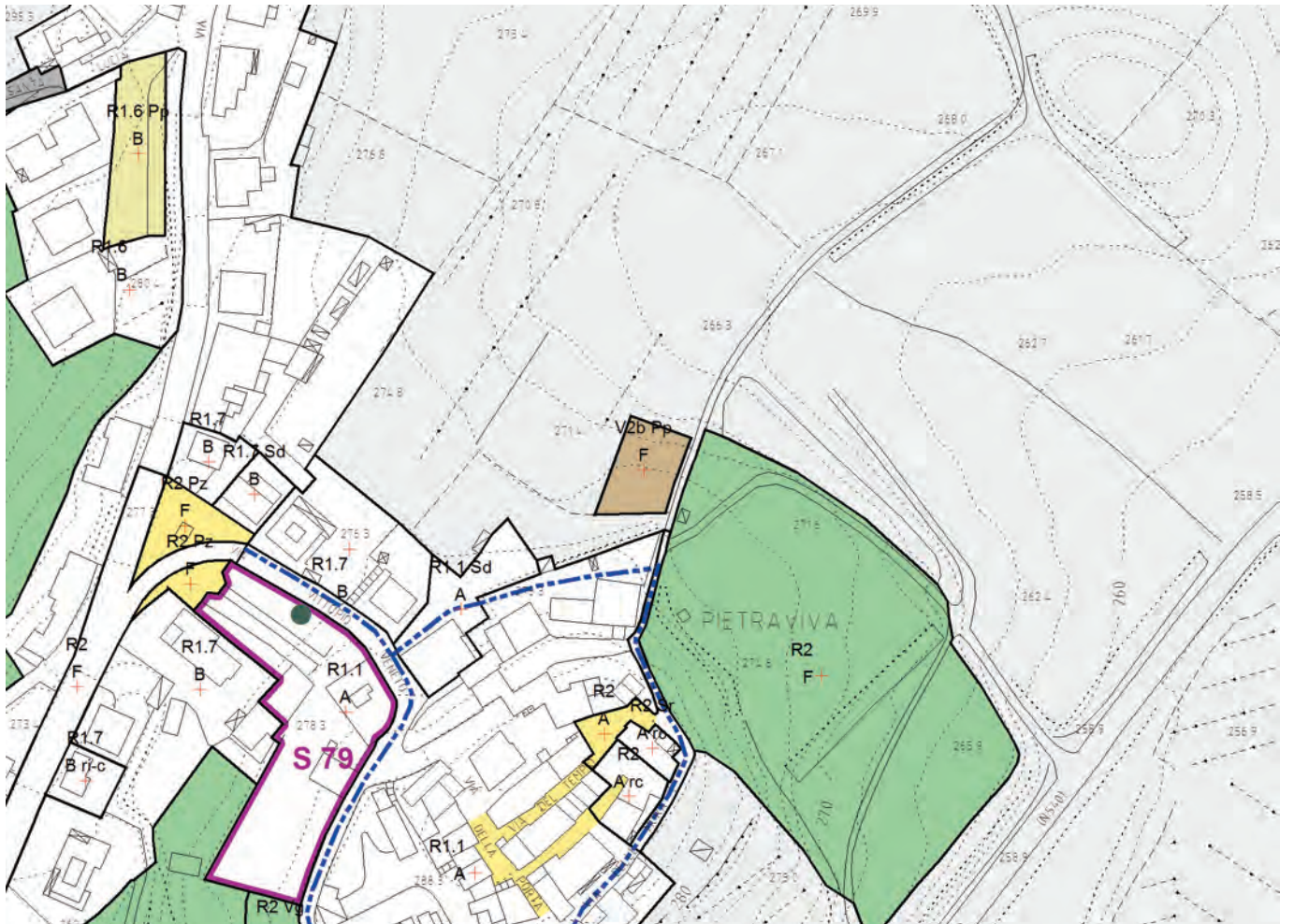
osservazione d'ufficio · estratto dalla tavola Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione del Piano Operativo adottato e proposta di modifica (scala 1:2.000)







osservazione d'ufficio · estratto dalla tavola Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione del Piano Operativo adottato e proposta di modifica (scala 1:2.000)



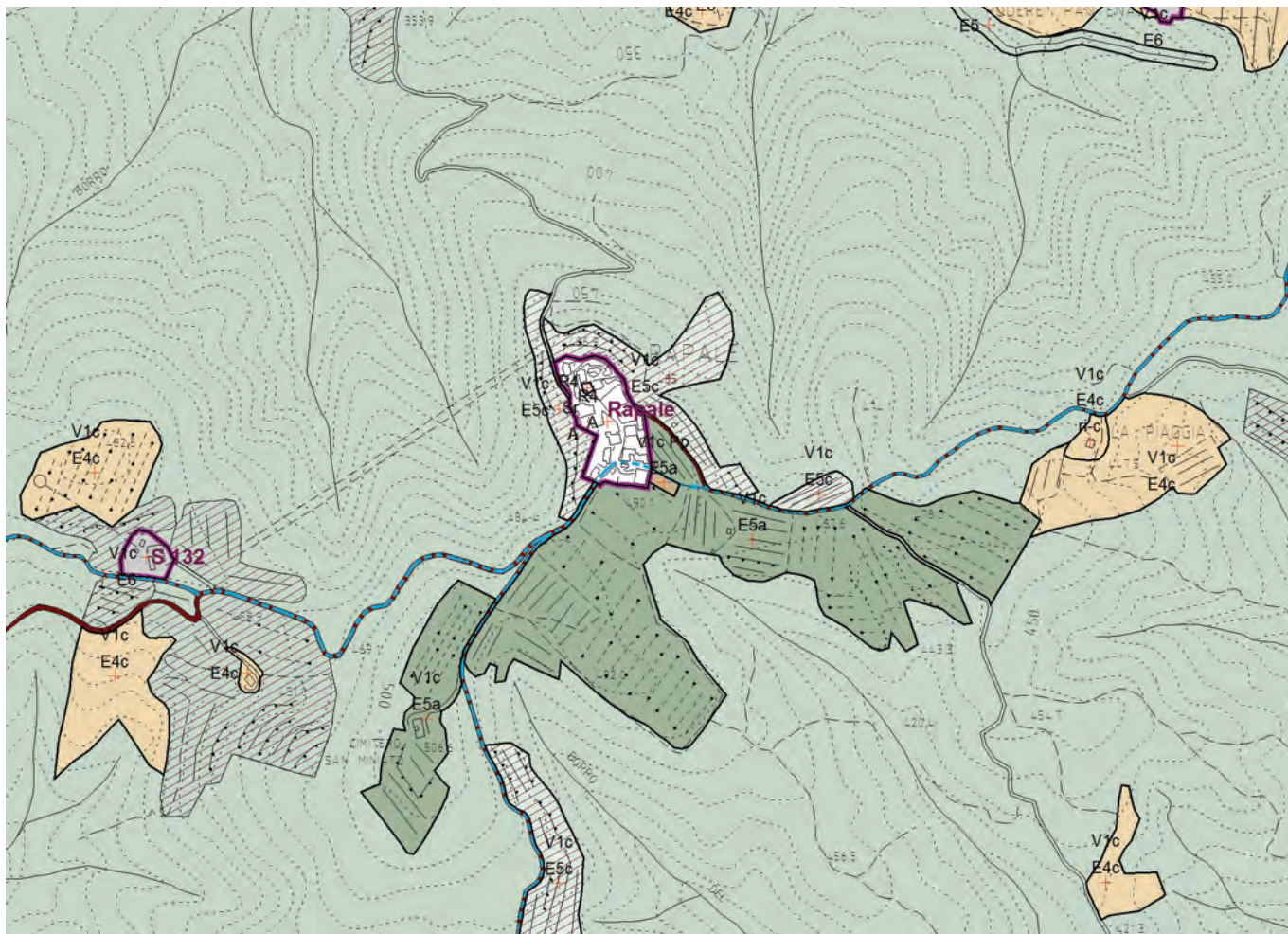




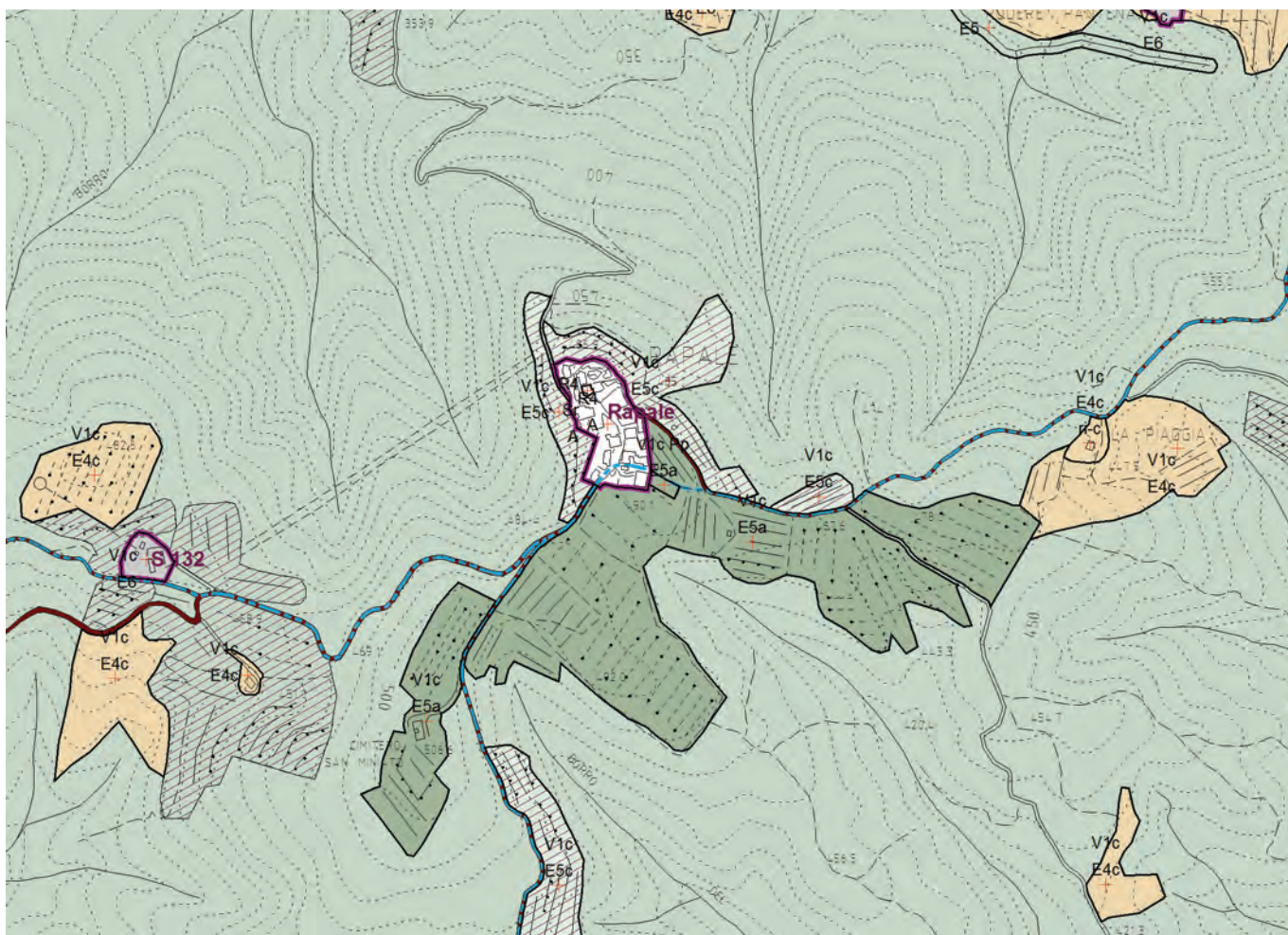
osservazione d'ufficio · estratto dalla tavola Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione del Piano Operativo adottato e proposta di modifica (scala 1:2.000)







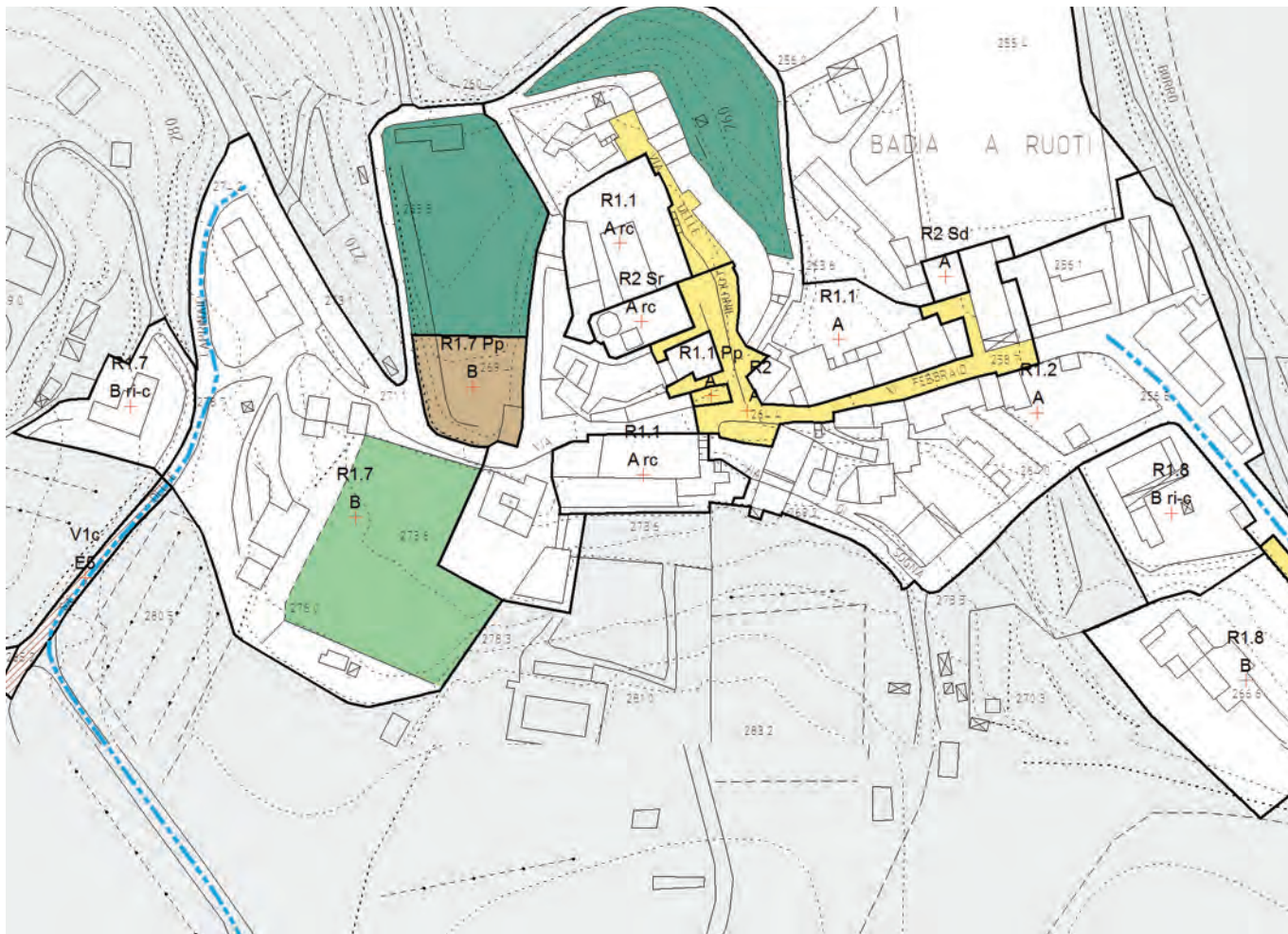
osservazione d'ufficio · estratto dalla tavola Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione del Piano Operativo adottato e proposta di modifica (scala 1:10.000)



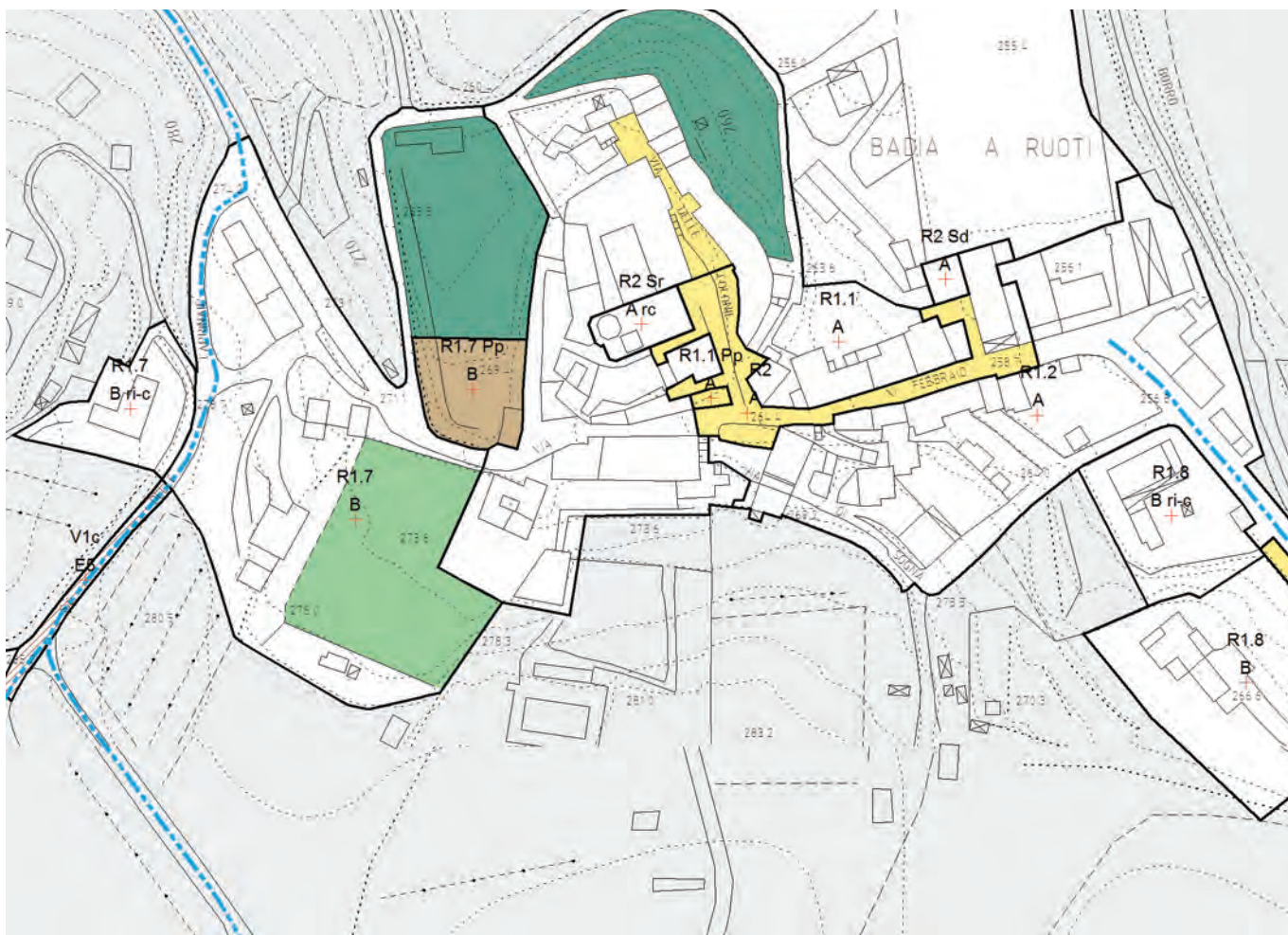




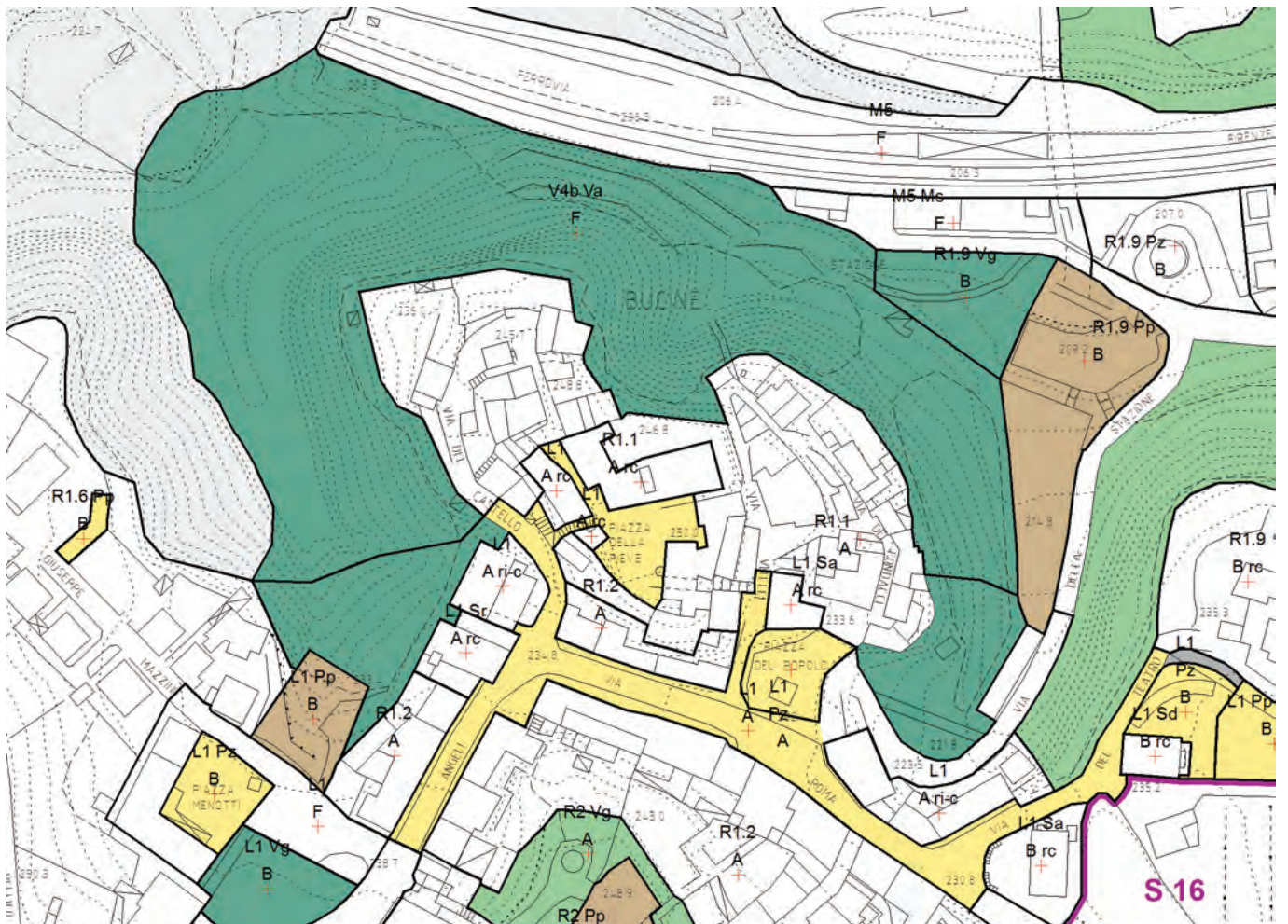




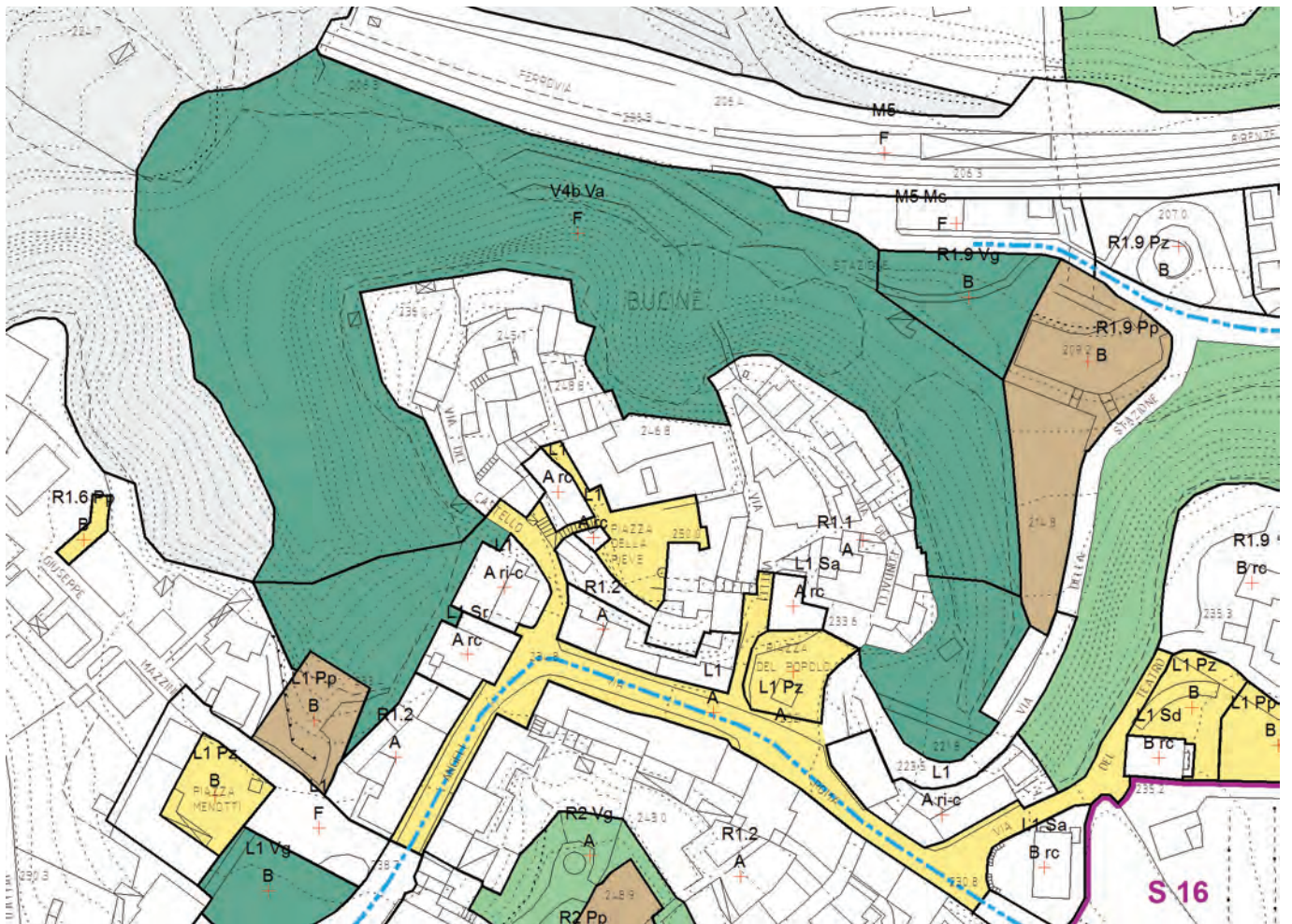
osservazione d'ufficio · estratto dalla tavola Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione del Piano Operativo adottato e proposta di modifica (scala 1:2.000)







osservazione d'ufficio · estratto dalla tavola Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione del Piano Operativo adottato e proposta di modifica (scala 1:2.000)







verifica Genio Civile · estratto dalla tavola Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione del Piano Operativo adottato e proposta di modifica (scala 1:2.000)





Regione Toscana - Direzione Generale - Urbanistica e Politiche abitative - Settore pianificazione del territorio

Il documento è articolato in riferimento alle quattro invarianti strutturali del PIT-PPR.

*I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici*

Si segnala la necessità di integrare opportunamente la norma per le aree E1b, in quanto, forse a causa di un refuso, non sono chiare le condizioni per la realizzazione di nuove costruzioni rurali, laddove indispensabili alla conduzione del fondo.

Si conferma che per un errore materiale nell'articolo non è stato riportato correttamente nel testo adottato. Si provvede quindi a ripristinare il testo completo. A tale proposito si fa presente che nel PO non ci sono aree classificate come E1b e pertanto tale sigla e la corrispondente campitura nella legenda della tavola di progetto saranno eliminate.

*I caratteri ecosistemici del paesaggio*

**Le norme non contengono misure specifiche, in particolare per l'area di Levane, interessata da criticità ecologica, come evidenziato nella scheda di Paesaggio 11, dovuta all'eccessiva artificializzazione delle aree urbanizzate a scopo industriale. Nel PO non si rilevano misure di compensazione volte a migliorare lo stato dei luoghi, coerentemente con l'obiettivo 2 della Disciplina di Ambito. In particolare, per quanto riguarda le aree di trasformazione a scopo industriale, si ritiene necessaria, ai fini della conformazione del PO al PIT-PPR, una attenta valutazione degli impatti che possono generare ulteriori processi di consumo di suolo, prefigurando un possibile contrasto anche con le "direttive correlate" all'obiettivo di qualità sopra citato.**

La zona produttiva di Levane è costituita da un tessuto consolidato per il quale si prevedono alcuni limitati interventi di completamento (coincidenti peraltro a lotti residui di ambiti pianificati) e più in generale opere di ristrutturazione e riqualificazione, anche attraverso sostituzione edilizia, con ampliamento dove è possibile incrementare la densità entro adeguati limiti massimi di impermeabilizzazione, in modo da **ottimizzare al meglio le dotazioni e le infrastrutture esistenti in un'area già totalmente urbanizzata e molto accessibile** (il che la rende la zona più appetibile e richiesta per questo tipo di funzioni, rappresentando così il principale sbocco per nuove iniziative imprenditoriali). Oltre a questo il Piano prevede una sola modesta espansione, in continuità con il tessuto esistente e del tutto compatibile con le caratteristiche anche ambientali e paesaggistiche del contesto nel quale si inserisce, anche in considerazione ad esempio del Rapporto di Copertura che non può superare il 50%; **l'estensione prevista peraltro non determina alcuna interferenza con la trama ecologica seppur critica dell'ambito** ma anzi può contribuire a rafforzare la connessione verde lungo la variante alla S.R. 69 in corrispondenza del cimitero con la predisposizione di **fasce piantumate lungo la viabilità e nelle aree di sosta, utili come filtro per l'inquinamento acustico e/o atmosferico** oltre che come elementi di ambientazione; in ogni caso non viene compromesso il varco parzialmente ineditato esistente. Resta naturalmente un intervento che comporta una quota di consumo **di nuovo suolo all'esterno del territorio urbanizzato (ma in continuità con esso), motivo per il quale è stato sottoposto alla Conferenza di Copianificazione, che ha ritenuto rispondesse alle prerogative di cui all'art. 25 comma 5 della L.R. 65/2014, prescrivendo opportuni approfondimenti sul tema dei flussi di traffico e dei parcheggi; in quella sede non sono emersi profili di incoerenza con il PIT/PPR.**

*Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali*

Per quanto concerne gli interventi interni al perimetro del territorio urbanizzato ma collocati a confine con il territorio rurale e pertanto posti a definire il margine urbano, è necessario che essi concorrano a **perseguire l'obiettivo 1 della disciplina della scheda di Paesaggio 11 (Salvaguardare e valorizzare le relazioni fra le aree pedecollinari e i centri di pianura, riqualificando i margini urbani, tutelando la**

*morfologia dei centri abitati e i loro rapporti con il territorio rurale*). Non dovranno, pertanto, avere **caratteristiche tali da risultare “lottizzazioni isolate e superfetazioni incongrue a ridosso degli aggregati storici”, ma dovranno essere “coerenti per tipi edilizi, materiali, colori e altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva”**. Si evidenzia inoltre che alcune delle previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato sono interessate dalla presenza **di vincolo paesaggistico ai sensi dell’art. 142 del D.lgs. 42/2004** (v. contributo istruttorio del Settore Paesaggio).

Ai sensi dell’art. 10 della Disciplina del PIT-PPR è necessario integrare le NTA del PO di cui al Titolo IX - Il territorio rurale, relative ai Sistemi e Sottosistemi ambientali (V1-V5) e quelle riferite alle zone destinate ad usi agricoli (E1-E6), **al fine di definire l’“intorno territoriale e area di pertinenza” di centri, nuclei, aggregati storici**, per garantirne la tutela percettiva oltre che l’identità materiale e multifunzionale, assicurando la permanenza dei valori storico-testimoniali e dei caratteri architettonici.

Tutti gli interventi individuati dal PO sono orientati a integrare le dotazioni di interesse pubblico e collettivo ed a completare i tessuti urbani esistenti, assecondando i principi insediativi riconosciuti attraverso la definizione di parametri (altezze, rapporto di copertura) e le disposizioni specifiche riferite al singolo contesto. Ciò vale in particolare per le aree di margine, dove in progetto ha proprio il compito di intervenire per ricucire e riqualificare spazi di edificazione recente e contemporanea **spesso esito di un’urbanizzazione** priva di unitarietà e coordinamento e scarsamente contestualizzata; i nuovi interventi del resto sono anche dimensionalmente poco rilevanti (e quindi si configurano come completamenti), visto che per la maggior parte prevedono la realizzazione di 6-8 alloggi. Non si tratta in alcun caso di lottizzazioni isolate né di addizioni a ridosso di aggregati storici (ad esempio nel caso di Torre di Mercatale il progetto prevede **individua un’ampia fascia verde tra il piccolo centro antico e l’abitato recente, all’interno del quale** è prevista la nuova edificazione residenziale). Alcuni contesti sono parzialmente interessati da vincoli **paesaggistici ai sensi dell’art. 142 del D.lgs. 42/2004: di questo si è tenuto conto nella definizione del** progetto e negli indirizzi per i successivi approfondimenti in fase attuativa e realizzativa.

**Per quanto riguarda l’individuazione dell’intorno territoriale e area di pertinenza di centri, nuclei e aggregati storici** si fa presente che il Piano Operativo assume e conferma gli ambiti di tutela paesistica dei centri antichi, degli aggregati delle ville e degli edifici specialistici, così come individuati dal Piano Strutturale sulla base delle disposizioni del PTCP di Arezzo, rinviando la definizione degli ambiti di cui **all’art. 66 della L.R. 65/2014** alla prossima complessiva revisione (e conformazione) dello stesso Piano Strutturale.

In riferimento agli interventi esterni al territorio urbanizzato, già oggetto di conferenza di copianificazione, si evidenzia quanto segue:

*Levane, via A. Gramsci (AT1\_05)*

In sede di conferenza di copianificazione sono state evidenziate alcune criticità che attengono **principalmente ai flussi di traffico già presenti nell’area. Per quanto di competenza, in merito alla verifica** di conformità al PIT-PPR, dopo una più **attenta valutazione, si evidenzia che l’area presenta criticità anche** dal punto di vista ecologico. La scheda di Ambito 11 individua, tra le misure più adeguate a contrastare tale fenomeno, la riduzione dei processi di consumo di suolo. Si ritiene pertanto necessario individuare misure **compensative al fine di garantire la sostenibilità ecologica dell’intervento, conformemente a quanto** prescritto dall’art. 56 comma 6 delle NTA dello stesso PO, **oltre che suggerire l’eventuale collocazione dell’edificio in** area pianeggiante.

*Santa Maria, ex cave (AT2\_01), Ambra, nuova area sportiva, via Dante Alighieri (AT3\_01), Ripaltella (AT5\_01)*

Si rileva che sono state recepite tutte le prescrizioni evidenziate in sede di conferenza di copianificazione al fine di renderli compatibili con lo stato dei luoghi e con i vincoli presenti nelle aree e pertanto conformi al PIT-PPR.



Per quanto riguarda la nuova area produttiva di Levane si fa presente che, pur comportando il consumo di suolo attualmente non urbanizzato - motivo per il quale è stato oggetto di conferenza di copianificazione con esito comunque positivo, sulla base di valutazioni evidentemente adeguate a formulare il parere vincolante espresso -, essa rappresenta una limitata estensione di un insediamento consolidato, con un incremento della superficie territoriale pari a circa 11% del totale, compresi gli spazi di parcheggio e le fasce verdi di mitigazione e filtro. **L'intervento peraltro non comporta la saturazione del varco inedito** in corrispondenza del cimitero di Levane, anche se è chiaro che la presenza del tracciato della nuova S.R. 69 costituisce di per sé una rilevante barriera dal punto di vista della rete ecologica pur avendo **rappresentato di fatto l'elemento principale che ha impedito la saldatura dell'edificato sia nel territorio di Bucine che di Monteverchi.**

**In merito alla collocazione dei fabbricati si sottolinea che il P.O. già dispone che "L'impianto di progetto dovrà essere coerente all'andamento orografico del terreno per limitare al minimo il rimodellamento del terreno, concentrando l'edificazione nella parte posta alle quote inferiori e disponendo i nuovi volumi con l'asse principale parallelo alle curve di livello attuali, anche su più pianori raccordati da terrazzamenti o ciglionamenti"; del resto l'area interessata presenta una morfologia del tutto compatibile con l'edificazione ed analoga ad altre parti insediate lungo la vicina via Valiani, trattandosi comunque di un terreno posto al piede della collina.**

In relazione alle criticità riferite al traffico in sede di conferenza di copianificazione si rinvia analogamente **alle misure già inserite nella disciplina dell'area (disposizioni specifiche) dal piano adottato.**

#### *Le caratteristiche morfotipologiche dei paesaggi rurali*

Anche al fine di perseguire l'obiettivo 3 della disciplina della scheda di Ambito 11, si ritiene opportuno integrare le norme relative ai Sottosistemi V1, V2, V3, V4, V5, con azioni riferite alle zone caratterizzate **da colture tradizionali, quali l'olivo e la vite (morfotipi 11, 12), dai coltivi intorno ai nuclei abitati, anche immersi nei boschi, che rischiano l'abbandono (morfotipo 21), dal mosaico colturale complesso di pianura e delle prime pendici collinari (morfotipo 20), al fine di preservarne la presenza, ove possibile.**

La disciplina del P.O. già comprende disposizioni, articolate in relazione alle specificità dei differenti contesti (individuati da sottosistemi ed ambiti), per la tutela delle sistemazioni agrarie e l'assetto tradizionali, in particolare gli ambiti caratterizzati in prevalenza da terrazzamenti e ciglionamenti e dalla tessitura agraria a maglia fitta, fermo restando l'articolo 69 della L.R. 65/2014, che stabilisce che gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica comunale non possono contenere prescrizioni in merito alle scelte agronomico-culturali delle aziende. Pur senza fare riferimento ai morfotipi del PIT/PPR **le discipline di piano interessano gli aspetti di governo del territorio rurale specifici nell'ambito del Comune di Bucine, che è quindi dettagliatamente suddiviso in aree con differenti caratteristiche morfologiche, agrarie, di uso del suolo ecc.**

Le disposizioni del P.O. assumono ed integrano i contenuti del Piano Strutturale e del Piano Territoriale di Coordinamento di Arezzo sul sistema ambientale, sui tipi di paesaggio e sugli elementi di tutela paesaggistica, **dovento necessariamente rinviare l'eventuale ridefinizione ed implementazione della parte statutaria alla prossima complessiva revisione (e conformazione) dello stesso Piano Strutturale.**

#### Art. 37. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Si chiedono chiarimenti circa la previsione di trasferimenti volumetrici di edifici demoliti in territorio **agricolo, da collocarsi in aggregazione ad insediamenti residenziali consolidati definiti "aggregati edilizi"** posti ad una distanza massima di 500 ml dal sedime originario del manufatto incongruo demolito. Si ritiene opportuno evidenziare che gli **"aggregati edilizi"** presenti in territorio rurale, se non hanno caratteristiche tali da configurarsi come **"aree urbanizzate"**, sono soggetti alle norme di cui al Capo III della L.R. 65/2014. Inoltre si segnala l'opportunità di valutare, in base all'entità delle trasformazioni, se tali interventi siano

riconducibili alla sostituzione edilizia oppure alla ristrutturazione urbanistica, che con cambio di **destinazione d'uso** in territorio rurale, è soggetta alla conferenza di copianificazione.

L'intervento di sostituzione edilizia così come previsto dal Piano Operativo è puntualmente disciplinato, in particolare, quando la sua realizzazione comporta un trasferimento del manufatto esistente fino a 500 ml. Il cambio di destinazione può avvenire solo quando il luogo della ricostruzione sia costituito da insediamenti residenziali consolidati, e nel rispetto della specifica normativa che disciplina la preesistenza delle opere di urbanizzazione.

Il consumo di nuovo suolo non è previsto dalla norma e dunque non si rende necessario il procedimento dinanzi alla Conferenza di Copianificazione. Tuttavia la norma viene modificata come di seguito:

"Ai fini dell'applicazione delle norme contenute nel presente piano e ad ogni effetto fatta salva la disciplina contenuta nell'art. 65 della L.R.T. n° 65/2014, per insediamento residenziale consolidato deve intendersi la concentrazione stabile, in un determinato contesto territoriale, di edifici legittimamente esistenti con destinazione d'uso anche diversa fra loro, in numero non inferiore a tre, risalente ad epoca anteriore alla data di adozione del Piano Operativo, con adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria".

Titolo IX - Il territorio rurale

**L'articolazione del territorio rurale in sottozone E3a e E3b, presente negli elaborati grafici, non trova riscontro al comma 8 dell'art. 58.**

**Per un errore materiale nell'articolo non è stato riportato correttamente nel testo adottato. Si provvede quindi a ripristinare il testo completo, con le specifiche discipline per le sottozone E3a e E3b.**

Titolo XII - Il Sistema della Residenza/Titolo XIII - Il Sistema dei luoghi centrali/Titolo XIV - Sistema della Produzione/Titolo XVI - Aree di trasformazione

**Nelle aree in cui sono consentite "attività commerciali, con esclusione delle grandi strutture di vendita" si ritiene opportuno segnalare che, laddove tali attività abbiano le caratteristiche delle medie strutture di vendita in forma aggregata, anche all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, ai sensi dell'art. 26 della L. R. 65/2014, si rende necessaria la convocazione della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25.**

Sulla base di quanto segnalato si provvede ad integrare la normativa introducendo il divieto di introdurre attività che abbiano le caratteristiche delle medie strutture di vendita in forma aggregata ove non sono ammesse le grandi strutture di vendita.

Regione Toscana - Direzione Generale - Politiche Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale  
Settore programmazione viabilità di interesse regionale

Il tracciato di variante alla strada regionale è interessato dalla nuova area produttiva in località Levane con destinazione a commercio, attrezzature pubbliche e di interesse collettivo e residenziale. Secondo quanto **dettato dal Comune la definizione specifica del progetto sarà presentata nell'ambito di un Piano Complessivo di Intervento. Al momento dell'elaborazione del progetto dell'area si dovrà esprimere** in primo la Provincia di Arezzo in quanto ente gestore della strada regionale. Si sottolinea la necessità di valutare in modo opportuno i riflessi sul traffico indotto dalle nuove previsioni, con particolare riferimento alla sostenibilità degli accessi e delle uscite sulla rete stradale regionale esistente, evitando nuove intersezioni. Per i nuovi interventi posizionati in adiacenza alle strade regionali andrà comunque garantita la fascia di rispetto secondo quanto disposto dagli articoli 26, 27 e 28 del DPR 495/92. Per quanto riguarda in particolar **modo la destinazione residenziale dell'area andrà valutata anche la fascia di pertinenza acustica e si ricorda**

che secondo l'art. 8 del DPR 142/2004, per le infrastrutture stradali esistenti in esercizio, gli interventi di risanamento sono a carico del titolare della concessione edilizia o del permesso a costruire.

Analoghe considerazioni vengono svolte per l'area di nuova edificazione in fregio alla rotatoria lungo sempre la variante alla S.R. 69.

In merito a quanto evidenziato, si devono fare le seguenti precisazioni:

- le destinazioni previste sono quelle caratterizzanti il sottosistema P1, cioè le attività industriale 3ed **artigianali e le attività commerciali all'ingrosso e depositi; le altre funzioni ammesse in P1** - attività direzionali e servizi ed attrezzature di uso pubblico - non sono da prevedersi in questo caso, in considerazione delle specifiche finalità di sostegno alle attività produttive, e pertanto si provvede ad esplicitarlo nella disciplina di piano; resta confermato che la residenza non è consentita;
- la modalità di attuazione prevista è il Piano Attuativo, non essendo più contemplato dalla legge regionale lo strumento del Piano Complesso di Intervento;
- non sono previsti accessi dalla strada regionale: il nuovo insediamento e il parcheggio pubblico saranno **accessibili esclusivamente attraverso il prolungamento di via Gramsci ed è in ogni caso vietata l'apertura** di nuovi accessi sulla S.R. 69; le eventuali problematiche legate al traffico sono state considerate, anche in base agli esiti della conferenza di copianificazione, e sono state definite specifiche condizioni per **migliorare l'intersezione di via Valiani sulla viabilità principale;**
- **il progetto della AT5\_01, così come l'intervento di nuova edificazione,** tiene conto delle fasce di rispetto previste per la classe stradale attribuita alla nuova S.R. 69.

Per quanto riguarda le indicazioni di previsione piantumazioni arboree in fregio alla strada regionale si evidenzia che ostacoli indeformabili a margine della strada costituiscano un peggioramento della sicurezza stradale e pertanto è necessario non posizionarle. Ai sensi della normativa relativa alle barriere stradali **"D.M. 21.06.2004"** in particolare quanto dettato all'art. 3 ed all'art. 6 per quanto riguarda posizionamento di eventuali alberature in fregio alla strada extraurbana secondaria in caso di fuoriuscita o urto di veicoli e la loro distanza dal sedime stradale.

Sulla base di quanto evidenziato, si provvede ad integrare la disciplina dell'**intervento AT1\_05 esplicitando l'obbligo di rispetto delle prescrizioni sugli ostacoli indeformabili lungo la viabilità principale e si conferma** che tutti gli interventi saranno attuati nel rispetto delle normative vigenti anche per quanto riguarda la sicurezza stradale, anche dove non esplicitamente richiamate nella disciplina di P.O.

Regione Toscana - Direzione Generale - Politiche Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale  
Settore Infrastrutture di Trasporto Strategiche e Cave

Il contributo fornisce in sintesi un quadro delle normative sovraordinate vigenti per quanto riguarda le attività estrattive - in particolare P.A.E.R.P. di Arezzo approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 48 del 14/04/2009 e L.R. 35/2015 - e le disposizioni per i piani comunali in materia.

Per quanto riguarda la Linea Ferroviaria "Firenze - Arezzo - Chiusi - Chianciano" che interessa il territorio comunale il PRIIM non ha previsioni in essere; non sussistono, pertanto, elementi di incoerenza, fermo restando la necessità di salvaguardare le aree adiacenti alle infrastrutture per le fasce di rispetto imposte dalla normativa nazionale.

Nel territorio comunale non sono individuate aree destinate ad attività estrattive, mentre sono già previste discipline specifiche per le cave dismesse. Si provvederà in ogni caso ad aggiornare le Norme tecniche del Piano Strutturale (analogamente a quanto già fatto per il Piano Operativo adottato) in merito ai corretti riferimenti normativi.

Per quanto riguarda le fasce di **rispetto restano ferme le disposizioni sovraordinate, richiamate nell'articolo** relativo alle distanze da osservare.

Regione Toscana - Settore Agroambiente e sostegno allo sviluppo delle attività agricole

**In riferimento all'art. 53 "Sottosistema V2: aree di transizione pedecollinari" dove viene prescritto, per gli assetti agricoli, l'utilizzo di tecniche di impianto e specie arboree e arbustive coerenti con il carattere dei luoghi, si segnala che la L.R. 65/2014 dispone che gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica comunale non possono contenere prescrizioni in merito alle scelte agronomico-colturali delle aziende e classifica quali opere prive di rilevanza edilizia "la realizzazione di impianti di colture stagionali o poliennali".**

In relazione a quanto evidenziato si provvede a rettificare la disciplina del sottosistema V2.

Con riferimento alla previsione di assoggettare all'approvazione di PPMAA con valore di Piano Attuativo la realizzazione di serre per superfici superiori ai 5.000 mq si segnala che, ai sensi della L.R. 65/2014, la realizzazione di serre fisse è ricondotta ad attività edilizia soggetta a permesso di costruire in assenza di Programma Aziendale Pluriennale.

In relazione a quanto evidenziato si provvede a rettificare la disciplina per la realizzazione di serre fisse.

**Si fa presente che per "manufatti aziendali di durata superiore a due anni e serre" la L.R. 65/2014 prevede il mantenimento "...per il solo periodo per cui sono necessari allo svolgimento dell'attività agricola" con conseguente impegno alla rimozione ed al ripristino dello stato dei luoghi "una volta cessata la necessità di utilizzo" senza specifici limiti temporali.**

In relazione a quanto evidenziato si provvede a rettificare la disciplina per l'installazione di manufatti aziendali di durata superiore a due anni e serre.

Regione Toscana - Direzione Urbanistica e Politiche Abitative - Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio

Il contributo presenta un quadro della procedura di conformazione al PT/PPR e delle discipline pertinenti al territorio di Bucine in considerazione dei beni paesaggistici risultanti dalla ricognizione, che saranno **oggetto di valutazione nell'ambito della Conferenza Paesaggistica.**

In merito ai contenuti delle Norme Tecniche di Attuazione del P.O. si segnalano alcune incongruenze tra questi e la classificazione degli Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione: in particolare l'art. 41 **"Le attività industriali ed artigianali" riferisce di alcune funzioni (sigle: la, le) non presenti nella legenda e, viceversa, la funzione li indicata nella tavola non trova riscontro nell'art. 41 citato.**

**L'art. 58 "Articolazione del territorio rurale" contiene la disciplina degli interventi nelle zone omogenee E nelle aree a trasformazione limitata E3 ma, a differenza di quanto specificato nella legenda della suddetta Carta (ove sono presenti le sottozone E3a ed E3b) le Norme del P.O. non introducono disposizioni specifiche per le due sottozone.**

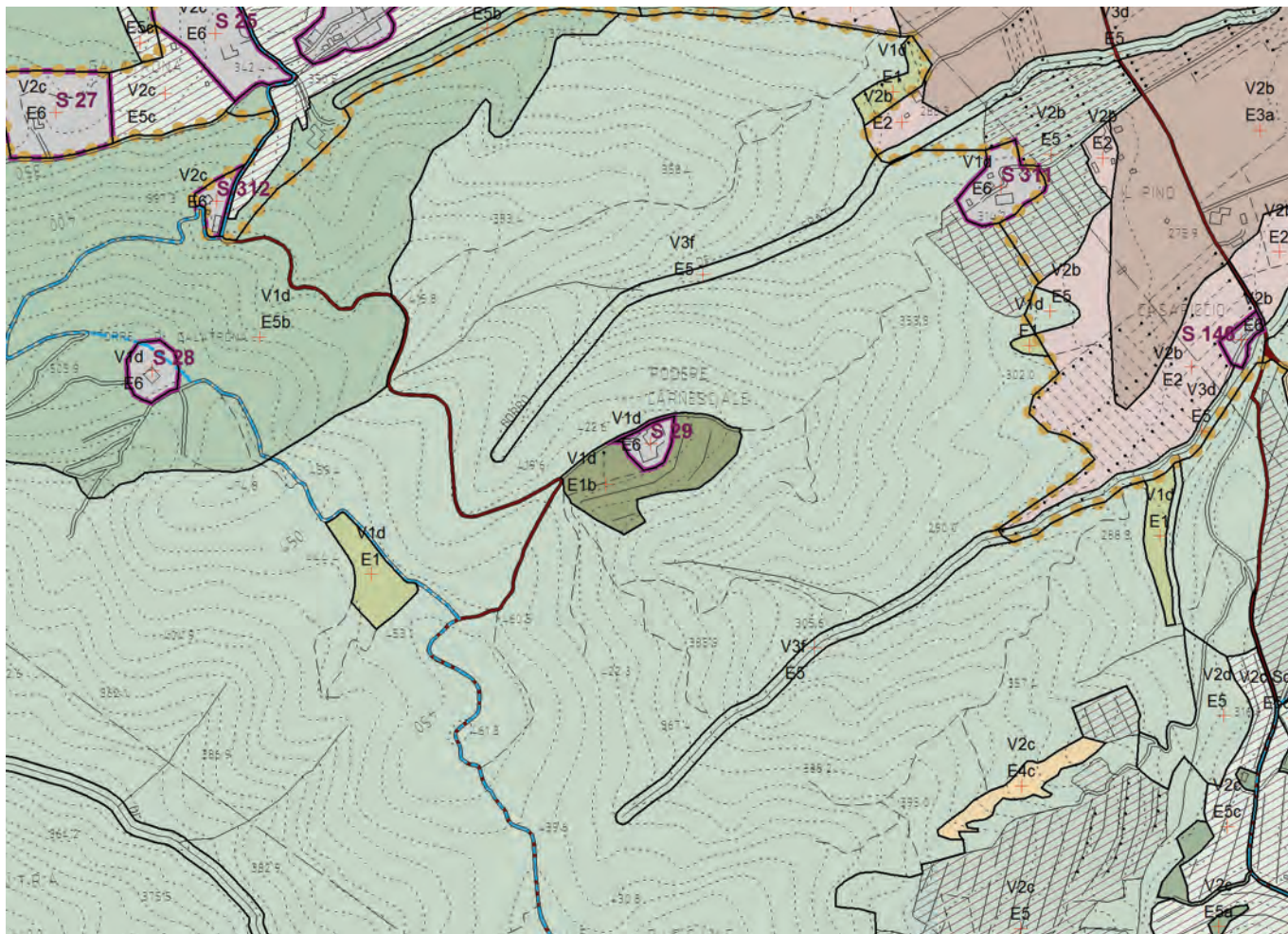
**Rinviando alla documentazione per la Conferenza Paesaggistica l'analisi di conformità del piano al PIT/PPR, si provvede alla correzione delle incongruenze riscontrate tra tavole e norme.**

**Si precisa che le destinazioni specifiche "la" ed "le" non sono attribuite ad alcuna area cartografata nel Piano Operativo e pertanto non sono riportate in legenda; non essendo individuate aree destinate ad attività estrattive e di escavazione si ritiene comunque opportuno eliminare tale funzione specifica dall'articolo**

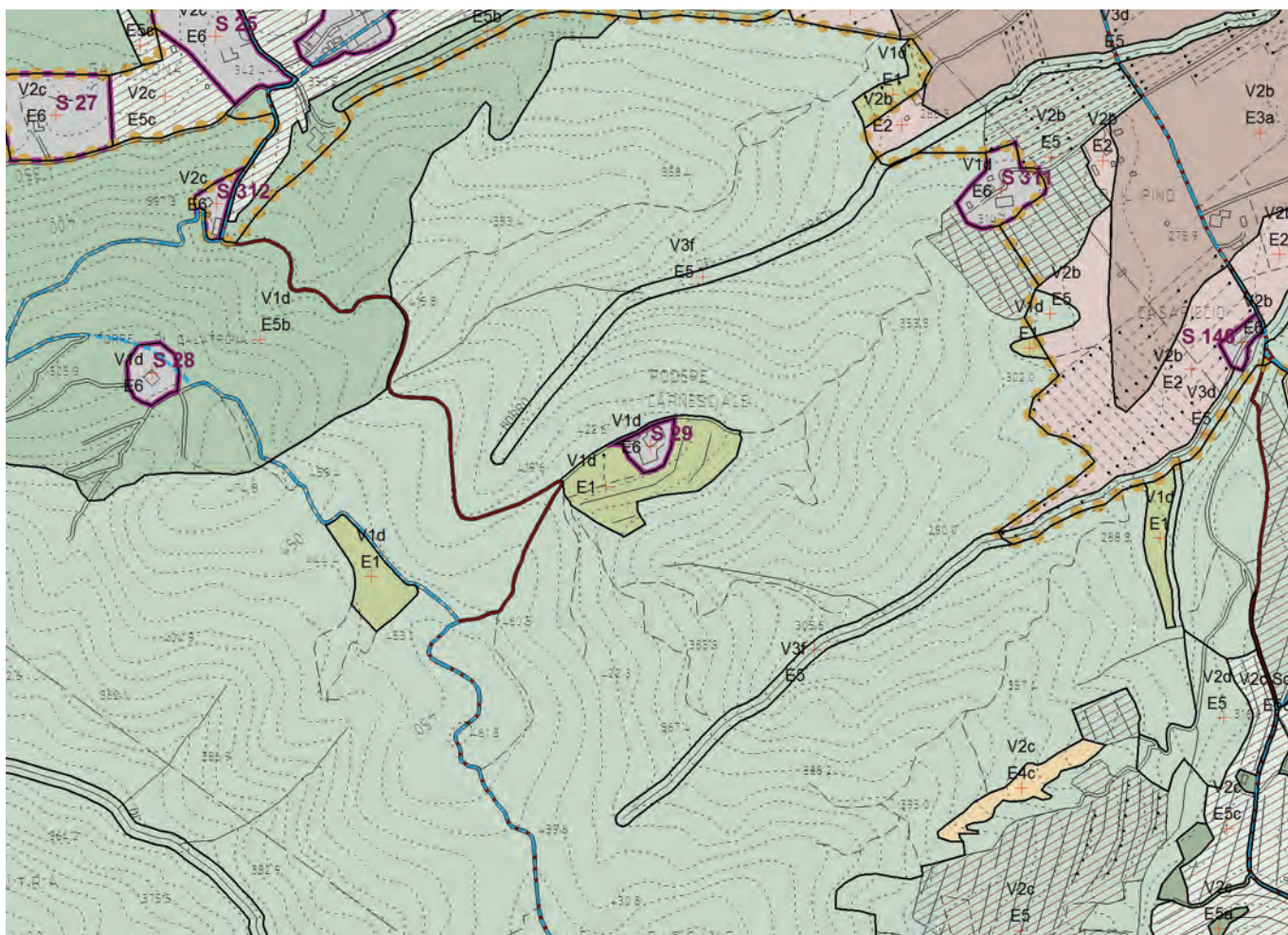
relativo alle attività industriali ed artigianali. Va invece inserita nello stesso articolo (ed in legenda) la destinazione **“aree per stoccaggio temporaneo di rifiuti inerti da demolizione, di terre e rocce da scavo, rifiuti nocivi o pericolosi, per lavorazione e frantumazione del rifiuto inerte per la realizzazione di inerte riciclato, per stoccaggio di aggregato riciclato e di inerte vergine” (sigla li), con relativa disciplina (introdotta nel R.U. vigente a seguito di variante corrispondente a presa d’atto dei contenuti della deliberazione di Giunta Provinciale n. 201 del 15/04/2013 che approva il progetto per la realizzazione di un impianto di stoccaggio e di trattamento dei rifiuti non pericolosi in località Le Valli).**

**Per le sottozone E3a e E3b per un errore materiale nell’articolo non è stato riportato il testo completo, con le specifiche discipline, che verrà quindi ripristinato correttamente.**





contributo Regione Toscana · estratto dalla tavola Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione del Piano Operativo adottato e proposta di modifica (scala 1:10.000)





## Contributi al processo di Valutazione Ambientale Strategica

### ARPAT - Area Vasta Sud, Dipartimento di Arezzo

Il contributo valuta positivamente gli obiettivi generali di Piano, in particolare relativamente al contenimento del consumo di suolo, privilegiando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e trasferimenti di volumetrie.

Si richiama però l'opportunità di condurre una revisione/integrazione complessiva degli elaborati del Piano sulla base delle osservazioni riportate nel documento trasmesso da ARPAT in fase di valutazione del rapporto preliminare di VAS, del quale si afferma essere stato dato riscontro solo relativamente ai contenuti degli allegati (allegato 1: contributo settore Agenti Fisici; allegato 2 contributo del settore qualità dell'aria).

Si evidenzia inoltre che:

- le cartografie dovrebbero riportare le fasce di tutela assoluta e rispetto per le fonti di approvvigionamento idrico e che dovrebbe essere trovata una forma per darne comunicazione ai soggetti interessati (proprietari o utilizzatori del suolo) in modo avere certezza del loro rispetto;
- per le reti fognarie il quadro conoscitivo dovrebbe essere completato con il censimento degli scarichi, depurati e liberi, identificati con la relativa sigla, articolati per potenzialità (< 200 ab. eq; > 200 ab. eq e < 2.000 ab eq; > 2.000 ab eq), per stato autorizzato o meno e per relativo recapito, compresi, tra quelli > 200 ab eq, anche quelli oggetto di accordo di programma, trovando riscontro anche nella cartografia oltre a costituire riferimento per la valutazione degli interventi previsti dal PO, valutando **l'opportunità di** normare specificatamente;
- relativamente agli impatti sul suolo, si dovrebbe valutare la possibilità di regolare la dismissione di insediamenti industriali dismessi e dei serbatoi interrati; per i serbatoi nuovi andrebbero inoltre definite norme di buona tecnica da seguire in fase di installazione, in modo da prevenire perdite (serbatoio di alloggiamento, doppia camicia ecc.);
- sempre con riferimento al suolo, tenuto conto di quanto disposto dalla normativa sulla gestione delle terre di scavo al di fuori del regime dei rifiuti, risulta utile che vengano identificate sul territorio comunale le aree secondo la **classificazione prevista dalla tabella n. 1 (A o B) dell'allegato n. 5 al titolo V** della parte IV del D.lgs. 152/06, quanto meno per le aree miste.

Con specifico riferimento ai singoli ambiti d'intervento si rileva inoltre che:

- per l'intervento AT1\_05 (Levane, Via Gramsci), considerato che l'espansione dell'area produttiva è prevista in approssimazione alla zona residenziale, le tipologie di attività da localizzare saranno da valutare anche con specifico riferimento alle lavorazioni condotte e ai relativi carichi emissivi in atmosfera; medesime cautele si raccomandano in contesti analoghi quali AT2\_18, AT2\_19, AT2\_20 e AT2\_21 (Bucine, Via S. Salvatore), AT3\_07 (Ambra, Via Vespucci) e AT4\_02 (Badia Agnano, Via I° Maggio);
- in riferimento all'area a destinazione mista AT2\_09 (Bucine, Via Poggio Amaro) si fa presente che commistioni fra attività residenziali e produttive sono spesso all'origine di contenziosi che risultano spesso di difficile gestione; pur rilevando che le norme tecniche di attuazione del piano operativo **prevedono, nello specifico, per questo intervento, solo "attività commerciali", saranno** comunque da valutare le caratteristiche di ciascuna di queste in relazione alle possibili interferenze con il concomitante uso residenziale dell'area;
- fatta eccezione per gli interventi AT2\_18, AT2\_19, AT2\_20 e AT2\_21, non si dà conto di previsioni di realizzazione dei servizi di rete, in particolare di quelle fognarie, ricordando che è fatto obbligo di prevedere sistemi fognari anche relativamente agli interventi con destinazione residenziale; non si **ritiene comunque conforme alla norma l'adozione di sistemi di smaltimento diretti singoli in presenza di "agglomerato"**;
- con riferimento al monitoraggio si ritiene necessario che sia individuato un set di indicatori ambientali, corredati dalle relative modalità di calcolo, derivanti dall'attuazione delle varie linee di attività; si ritiene altresì che detti indicatori debbano essere il più possibile coerenti con quelli individuati per il

monitoraggio della pianificazione regionale, al fine di armonizzare la raccolta di dati, suggerendo di tenere conto del Catalogo obiettivi-indicatori disponibili nel sito di Ispra.

Il settore Agenti fisici evidenzia aspetti di carattere generale, in particolare per la congruenza tra strumento urbanistico e Piano Comunale di Classificazione Acustica, e aspetti specifici, riferiti alla compatibilità tra zone produttive o terziarie ed aree vicine a prevalente funzione residenziale - AT1\_05 (Levane via Gramsci), AT2\_18, AT2\_19, AT2\_20 e AT2\_21 (Bucine, Via S. Salvatore), AT3\_07 (Ambra, Via Vespucci) e AT4\_02 (Badia Agnano, Via I° maggio), AT2\_09 (Bucine, Via Poggio Amaro) - **oppure all'impatto acustico di interventi quali la nuova area sportiva ad Ambra, l'area per il tempo libero nelle cave dismesse e la nuova area produttiva a Levane.**

Per quanto riguarda la rappresentazione sulle cartografie del Piano Operativo delle fasce di tutela assoluta e di rispetto delle fonti di approvvigionamento idrico si ritiene che ciò non rappresenti un elemento essenziale dei contenuti del piano, pur costituendo - così come numerosi altri vincoli ed ambiti di rispetto - aspetto conoscitivo di notevole importanza, del quale tenere conto nella progettazione e gestione degli interventi edilizi e delle altre opere sul territorio. Il Comune dispone di un Catasto dei pozzi fornito dalla Provincia di Arezzo nel 2011.

Non è al momento fattibile **da parte dell'Amministrazione dare comunicazione dell'esistenza del vincolo** ai soggetti interessati (proprietari o utilizzatori del suolo), i quali sono comunque tenuti al rispetto delle norme.

Il Comune non dispone di un censimento degli scarichi.

In merito alla regolamentazione della dismissione di insediamenti industriali e dei serbatoi interrati si ritiene sufficiente quanto già stabilito da normative sovraordinate, mentre è da ritenersi non pertinente al livello di pianificazione generale la definizione di norme di buona tecnica da seguire in fase di installazione per i nuovi serbatoi. Quanto al successivo punto, analogamente, **non risulta possibile nell'ambito della redazione del Piano Operativo identificare sul territorio comunale le aree secondo la classificazione prevista dalla tabella n. 1 (A o B) dell'allegato n. 5 al titolo V della parte IV del D.lgs. 152/06** cioè in base alla concentrazione soglia di contaminazione nel suolo e nel sottosuolo riferiti alla specifica destinazione d'uso dei siti da bonificare; tali analisi saranno eventualmente svolte nel caso di interventi relativi ad aree potenzialmente contaminate.

Per quanto concerne le considerazioni riferite ad aree specifiche:

- l'intervento AT1\_05 (Levane, Via Gramsci) non è in approssimazione a zone residenziali, ponendosi quale modesta espansione della zona industriale, anche se nelle vicinanze sono presenti alcuni edifici rurali che comprendono qualche alloggio (dai dati catastali risultano 3 unità immobiliari destinate a residenza), di conseguenza si ritiene che non sia necessario disporre specifiche limitazioni alle tipologie di attività da localizzare, fermo restando il rispetto delle normative sovraordinate vigenti sui carichi emissivi in atmosfera;

per gli interventi AT2\_18, AT2\_19, AT2\_20 e AT2\_21 (Bucine, Via S. Salvatore), in parte prossimi a zone residenziali, già è imposto il divieto di insediare industrie insalubri che producano o facciano uso di COV (Composti organici volatili), comprese le emissioni odorigene, o svolgano lavorazioni con possibile impiego di acidi, ovvero di materiali organici con possibilità di fenomeni putrefattivi; tale divieto può essere esteso alle aree appartenenti a contesti analoghi AT3\_07 (Ambra, Via Vespucci) e AT4\_02 (Badia Agnano, Via I° Maggio); è da segnalare comunque che in sede di controdeduzione alle osservazioni **l'intervento AT2\_21 viene eliminato;**

- per l'area a destinazione mista AT2\_09 (Bucine, Via Poggio Amaro) la preoccupazione manifestata appare ingiustificata considerando che non è prevista alcuna attività di tipo industriale o artigianale - sempre **vietata nel sottosistema R1 al quale l'area appartiene** - ma solo funzioni commerciali o direzionali; la **disciplina urbanistica in ogni caso non può basarsi sull'eventualità del verificarsi di contenziosi, che possono nascere in qualsiasi situazione;** è da segnalare comunque che in sede di controdeduzione alle osservazioni **l'intervento AT2\_09 viene eliminato;**

- indicazioni specifiche sui servizi a rete sono riferite in particolare agli interventi AT2\_18, AT2\_19, **AT2\_20 e AT2\_21 in quanto complessivamente interessano l'ambito di maggiore consistenza destinato ad espansione per attività produttive ma all'art. 106 sono riportate anche una serie di disposizioni generali, valide per tutti gli interventi e fermo restando il rispetto della normativa sovraordinata; va anche considerato che generalmente gli interventi sono localizzati in aree già urbanizzate o comunque in continuità con esse oppure in contesti dove già sono presenti degli insediamenti, ad eccezione della **nuova area sportiva di Ambra (da realizzare vicino al nuovo depuratore) e dell'area delle ex cave**; si ritiene in ogni caso utile integrare la normativa su questi aspetti in tutti i contesti dove ciò assume particolare rilevanza;**
- per quanto riguarda il monitoraggio si provvede ad integrare gli indicatori sulla base del suggerimento, sottolineando comunque la difficoltà di raccolta/elaborazione di dati puntuali specifici in un contesto così limitato e senza poter disporre di adeguate strumentazioni e risorse; non si esclude quindi che alcuni dati non siano reperibili o che non lo siano con frequenza tale da permettere la valutazione **dell'andamento locale.**

Per quanto concerne la congruenza tra strumento urbanistico e Piano Comunale di Classificazione Acustica, si fa **presente che il DPGR 2/R del 2014 e l'Allegato 3 stabiliscono che le previsioni degli strumenti urbanistici comunali e quelle del PCCA debbano essere coerenti tra di loro e che, in caso di contrasto, debbano essere coordinate tra di loro mediante apposite varianti**; il quadro conoscitivo del PCCA concorre alla formazione del quadro conoscitivo degli strumenti urbanistici, che ne devono tenere conto nella definizione progettuale, ma resta confermato che le scelte di localizzazione degli interventi e delle funzioni spettano alla pianificazione urbanistica, nelle rispetto delle procedure disposte dalla normativa che comprendono la Valutazione Ambientale Strategica e attraverso le quali ne saranno vagliate la sostenibilità rispetto alle risorse ed alle caratteristiche anche di sensibilità acustica dei contesti. **L'Amministrazione dovrà in ogni caso provvedere all'allineamento tra lo strumento urbanistico e il piano di settore a valle della definitiva approvazione del Piano Operativo.**

In riferimento alle singole aree di intervento richiamate dal contributo si fa presente che nelle valutazioni contenute nel Rapporto Ambientale gli effetti delle previsioni non sono definiti nulli ma compatibili con **l'obiettivo di tutela dell'ambiente e della salute**, sono quindi ammissibili a condizione che siano rispettate **le normative vigenti sull'impatto acustico**, non esplicitamente richiamate nel Piano Operativo, in quanto sovraordinate e comunque valide. Ciò può essere ulteriormente ribadito facendone esplicita menzione nelle disposizioni per la qualità e tutela ambientale dei progetti individuate dalla V.A.S. e riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione del PO.

Nel caso della nuova area produttiva a Levane (AT1\_05), così come per le altre aree destinate a nuovi insediamenti industriali e/o artigianali, sono inoltre stabilite misure di mitigazione specifiche attraverso la **predisposizione di elementi di filtro per l'inquinamento acustico e/o atmosferico prodotti dal traffico carrabile piuttosto e/o dalle attività produttive**. Misure particolarmente cogenti sono richieste nel caso **dell'area per il tempo libero alle ex cave di S. Maria**, oggetto di ulteriore precisazione a seguito **dell'integrazione della disciplina derivante dal recepimento anche di altri contributi ed osservazioni**. Non si ritiene invece necessario introdurre prescrizioni più stringenti rispetto alle normative sovraordinate **sull'impatto acustico nel caso della nuova area sportiva di Ambra in quanto si tratta di un impianto comunque di interesse locale e non di utilizzo costante a pieno regime.**

Publiacqua S.pA.

Ribadendo che la società gestisce solo le reti idriche per la parte ricadente nelle immediate adiacenze del confine con Montevarchi, il contributo esprime parere favorevole a condizione che al concretizzarsi dei singoli interventi e prima del rilascio delle relative autorizzazioni Publiacqua esprima il parere di **competenza con riferimento alle linee guida della delibera 4/08 approvata il 29/12/2008 dall'assemblea dell'AATO n. 3 (ora A.I.T.).**

Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo - Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio - Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo

Il contributo evidenzia in primo luogo un aspetto di carattere procedurale in quanto il documento di Avvio del Procedimento e il Documento Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica non sono stati trasmessi **all'allora Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana**. Ricordando come il territorio di Bucine sia da tempo noto per le sue evidenze archeologiche, si sottolinea come sia necessario considerare interferenze ed impatti, sia negativi che positivi, sui beni archeologici per una corretta valutazione degli interventi.

Si ritiene che negli strumenti urbanistici adottati il quadro conoscitivo in materia di beni archeologici non sia stato considerato. In particolare non si tiene conto delle zone di interesse archeologico tutelate per legge, visto che ci sono interventi programmati entro tali zone senza che siano stati considerati il vincolo e **gli obiettivi per la tutela e la valorizzazione e la disciplina d'uso delle schede del PIT/PPR**. Inoltre altri interventi si trovano in aree archeologicamente sensibili. Conseguentemente si richiede che la documentazione sia integrata in tal senso e ci si riserva di esprimere parere in una fase più approfondita, **avendo modo di conoscerne gli effetti non solo sull'ambiente in generale ma soprattutto in relazione alle zone interessate da provvedimenti di tutela ai sensi della parte seconda e terza del D.lgs. 42/2004**.

Si chiede quindi di produrre:

- cartografia con riportati i vincoli ai sensi della parte seconda e terza del D.lgs. 42/2004 e tutti gli interventi previsti;
- individuazione su foto area delle zone di intervento ed individuazione delle aree dove è prevista nuova **edificazione o ampliamento con relative motivazioni correlate alle schede della sez. 4 e all'allegato 8B** del PIT/PPR e specificazione delle altezze massime dei nuovi fabbricati;
- verifica di coerenza di tutti gli interventi con i contenuti citati del PIT/PPR;

vengono infine analizzate nel dettaglio le verifiche da svolgere per i piani attuativi.

Quanto sostenuto nel contributo non risulta condivisibile visto che tutti gli interventi di trasformazione sono **stati esaminati dal punto di vista dell'eventuale appartenenza ad ambiti di tutela paesaggistica (così come ad altri tipi di tutela)**, dandone puntualmente conto nel Rapporto Ambientale di Valutazione Ambientale Strategica e conseguentemente nella disciplina attraverso disposizioni specifiche e/o prescrizioni per gli aspetti ambientali, con riferimento alla normativa del PIT/PPR; peraltro tali casi sono assai poco numerosi avendo privilegiato contesti urbani o di margine all'**urbano che non presentassero elementi di valore di notevole valore a rischio di compromissione**.

È vero invece che tale disamina non è stata riportata nelle "Schede normative di edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio, edifici di valore storico artistico in ambito urbano, aggregati extraurbani ed urbani" (allegate alle Norme): si deve fare presente però che questi ambiti individuano appunto edifici e complessi di valore-storico documentale e/o di pregio e pertanto gli interventi ammessi sono esclusivamente di recupero; nella generalità dei casi anzi le categorie previste sono il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia conservativa, mentre solo per pochi fabbricati è prevista la ristrutturazione edilizia ricostruttiva o - nel caso di manufatti totalmente incongrui - la demolizione con ricostruzione comunque configurata e con diversa collocazione. Si provvede comunque ad integrare in tal senso le Schede normative.

Analogamente si completa la documentazione al fine dello svolgimento della procedura di conformazione ai **sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT/PPR**.

Per quanto riguarda il procedimento seguito nella formazione del Piano Operativo e variante puntuale al Piano Strutturale, si ritiene che la Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana sia stata comunque coinvolta in quanto destinatario del contributo in fase di Avvio del procedimento da parte della



Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici, Etnoantropologici di Arezzo e che gli aspetti specifici siano in ogni caso compresi nello svolgimento della Conferenza Paesaggistica.

#### Regione Toscana - Direzione "Ambiente ed Energia" - Settore "Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti"

Il contributo di settore riveste carattere generale.

Per la componente atmosfera e per la componente energia vengono in sostanza riepilogati gli obiettivi e le azioni generali per perseguirli individuati a livello nazionale/europeo o da strumenti sovraordinati. A **proposito dell'efficienza energetica si sottolinea come negli strumenti urbanistici debbano essere richiamati** gli obblighi di legge (sia per edifici esistenti che nuovi edifici) e si debbano inserire opportuni criteri progettuali. Per quanto riguarda le fonti rinnovabili si ricorda che i piani possono individuare gli ulteriori immobili, oltre a quelli già notificati, il cui valore storico-artistico li sottrae agli obblighi del D.lgs. 28/11, oltre ad ulteriori casistiche per gli obblighi sulle FER (v. ristrutturazioni integrali degli immobili <1000mq.), e si segnala la possibilità di definire specifici interventi incentivati.

Per la componente rumore si ricorda che strumenti urbanistici e piani di classificazione acustica devono essere coerenti.

Per la componente radiazioni non ionizzanti e ionizzanti si segnala che i piani dovrebbero riportare le Distanze di Prima Approssimazione quali fasce di rispetto degli elettrodotti e definire criteri localizzativi ed aree idonee per gli impianti di radiocomunicazione.

Per la componente rifiuti si richiamano varie disposizioni normative, alcune delle quali non direttamente **pertinenti alla pianificazione urbanistica, tra cui l'individuazione delle aree** per la raccolta differenziata e i siti oggetto di procedimento di bonifica.

Per la componente risorse idriche si fa presente che il Comune di Bucine ha aree classificate di crisi idropotabile attesa, è prossimo a Comuni totalmente classificati di crisi potabile attesa in provincia di Siena ed ha nel versante sud una zona ZVN da analisi pressioni e impatti (zone vulnerabili nitrati). Sugli aspetti relativi al fabbisogno idropotabile ed allo smaltimento dei reflui si riporta un riepilogo delle disposizioni per la pianificazione e per gli interventi.

**Sul punto che richiama l'opportunità di criteri progettuali guida già a livello urbanistico per la promozione dell'efficienza energetica si fa presente che tali criteri sono già integrati nella disciplina per le aree di trasformazione, sia a livello generale, con le disposizioni per la qualità e tutela ambientale dei progetti (art. 106), sia nelle disposizioni per i singoli interventi.**

Sugli altri punti riguardanti le prestazioni energetiche e le fonti di energia rinnovabili si ritiene pertinente integrare piuttosto il Regolamento Edilizio - per il quale le Norme del PO **prevedono l'adeguamento entro dodici mesi dall'adozione dello stesso PO** -, anche per permettere un più agevole aggiornamento alla rapida e continua evoluzione normativa; lo stesso ragionamento vale per le misure di protezione dal radon.

Per quanto concerne la congruenza tra strumento urbanistico e Piano Comunale di Classificazione Acustica, **si fa presente che il DPGR 2/R del 2014 e l'Allegato 3 stabiliscono** che le previsioni degli strumenti urbanistici comunali e quelle del PCCA debbano essere coerenti tra di loro e che, in caso di contrasto, debbano essere coordinate tra di loro mediante apposite varianti; il quadro conoscitivo del PCCA concorre alla formazione del quadro conoscitivo degli strumenti urbanistici, che ne devono tenere conto nella definizione progettuale, ma resta confermato che le scelte di localizzazione degli interventi e delle funzioni spettano alla pianificazione urbanistica, nelle rispetto delle procedure disposte dalla normativa che comprendono la Valutazione Ambientale Strategica e attraverso le quali ne saranno vagliate la sostenibilità rispetto alle risorse ed alle caratteristiche anche di sensibilità acustica dei contesti. **L'Amministrazione dovrà in ogni caso provvedere all'allineamento tra lo strumento urbanistico e il piano di settore a valle della definitiva approvazione del Piano Operativo.**

Per quanto riguarda la rappresentazione sulle cartografie del Piano Operativo delle fasce di rispetto degli elettrodotti si ritiene che ciò non rappresenti un elemento essenziale dei contenuti del piano, pur costituendo - così come numerosi altri vincoli ed ambiti di rispetto - aspetto conoscitivo di notevole importanza, del quale tenere conto nella progettazione e gestione degli interventi edilizi e delle altre opere sul territorio. Per la disciplina degli impianti di radiocomunicazione si rinvia ad un eventuale successivo studio specifico, non ritenendo peraltro questi aspetti strettamente pertinenti alla disciplina urbanistica.

**Quanto ai rifiuti il Piano Operativo riporta nelle tavole “Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione”** le aree destinate allo smaltimento dei rifiuti, e quanto ai siti da bonificare, indicati nel quadro conoscitivo del Rapporto Ambientale, il distributore carburanti di Ambra è confermato **mentre per l’Ex Latina tabacchi Greggi Italiani**, sempre ad Ambra, non sono previsti interventi di riconversione.

Per quanto riguarda le risorse idriche, il Rapporto Ambientale già evidenzia le criticità che si sono verificate in alcune parti del territorio nei periodi estivi particolarmente siccitosi ed a tale proposito è comunque utile integrare le informazioni con i contenuti forniti dal contributo. Nella definizione del progetto di Piano si è del resto tenuto conto della situazione esistente anche in base ai contributi degli Enti gestori alla fase preliminare, come confermato dal parere favorevole di Publiacqua. Rispetto al Regolamento Urbanistico vigente il dimensionamento è significativamente inferiore e non ci sono previsioni di incremento del carico urbanistico che possano aggravare le condizioni critiche già rilevate. Sono in ogni caso prescritte la verifica della capacità di carico della rete di collettamento e depurazione con eventuale conseguente potenziamento del sistema di trattamento e smaltimento dei reflui e la verifica della capacità della rete **dell’acquedotto con eventuali conseguenti interventi** di rinnovo della stessa. Ulteriori disposizioni in sintonia **con quanto evidenziato dal contributo sono definite all’art. 106 delle Norme di PO**, mentre per aspetti di pertinenza più propriamente esecutiva si rimanda ad eventuali integrazioni del Regolamento Edilizio.

#### Regione Toscana - Direzione “Ambiente ed Energia” - Settore “Valutazione Impatto Ambientale, Valutazione Ambientale Strategica, opere pubbliche di interesse strategico regionale”

##### *Quadro Conoscitivo - Strategia Piano Strutturale e Piano Operativo*

Il quadro conoscitivo contenuto nel Rapporto Ambientale (RA) descrive lo stato attuale ma le informazioni non permettono di valutare se, a fronte del nuovo quadro previsionale individuato dal PS e attuato dal nuovo PO, ne sia garantita la sostenibilità. Quindi si ritiene che sarebbe opportuno che le NTA del PS contenessero specifici riferimenti normativi per il PO, a garanzia della valutazione da parte del PO stesso dei nuovi fabbisogni connessi ai carichi urbanistici previsti, al consumo di suolo e alle superfici impermeabilizzate. Il PO dovrebbe stimare i diversi fabbisogni individuando così gli effetti attesi in modo tale da prevedere già in questa fase le azioni, le regole e le misure per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti negativi significativi sull’ambiente, senza rimandare a una successiva fase attuativa della pianificazione.

In relazione ai dimensionamenti da attuare per il prossimo quinquennio dal nuovo PO lo studio demografico contenuto nel RA non sembra giustificare l’esigenza edificatoria assunta per le funzioni residenziale, turistico ricettiva, commerciale e produttiva, che determinerà trasformazioni urbanistiche, come nuove urbanizzazioni (e conseguenti impatti ambientali, consumo di risorse e carichi urbanistici).

##### *Valutazione degli effetti e analisi degli impatti significativi sull’ambiente*

Al fine di prevedere efficaci misure per contrastare l’impermeabilizzazione del suolo e per approfondire tale **tematica, si suggerisce di consultare il documento “Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l’impermeabilizzazione del suolo”, Commissione Europea, 2012, in cui si trovano enucleate le migliori tecniche sperimentate che possono essere adottate.**

**A proposito del progetto di adduzione e distribuzione dell’acqua proveniente dall’invaso di Montedoglio per il Valdarno aretino**, citato dal RA, si chiede di chiarire se questa sia una previsione ancora da attuare o se sia già in corso di realizzazione e come il territorio comunale di Bucine ne sia interessato. A tal proposito sarebbe opportuno condurre, prima dell’approvazione (e non rimandare alle fasi attuative), ulteriori e

specifiche stime e indagini che documentino la sostenibilità degli interventi attuati dal PO sia dal punto di vista ambientale che da un punto di vista tecnico-economico in accordo con l'Ente Gestore.

Si ritiene opportuno, al fine di limitare nuovo consumo di suolo, in fase attuativa valutare alternative alle proposte individuate sia per le aree destinate alla funzione residenziale, industriale ed artigianale, produttiva e commerciale, turistica che per quelle destinate a standard, che consentano il risparmio di suolo inedito e la migliore integrazione nel contesto, limitando al massimo gli impatti sulle componenti paesaggistiche presenti da preservare.

In linea generale, ai fini della salvaguardia e tutela delle risorse naturali, agro-ambientali e paesaggistiche presenti e maggiormente sollecitate si ritiene utile svolgere, per ciascuna componente ed elemento da tutelare e preservare (risorsa idrica, assetto del suolo, risorsa paesaggistica ecc.), una valutazione dell'efficacia del quadro prescrittivo di misure/interventi di mitigazione e compensazione implementato a seguito dell'esito dell'attuale fase di consultazione con gli SCA, in modo da fornire maggiori tutele a garanzia della sostenibilità ambientale futura dell'intervento proposto.

In relazione a tutte le nuove previsioni, si ritiene che la valutazione degli effetti sulle risorse ambientali e paesaggistiche dovrebbe considerare la globalità degli interventi previsti ed essere approfondita in considerazione degli effetti cumulativi generati dalle previsioni, nell'ottica di operare in modo unitario e coordinato individuando le migliori opzioni/soluzioni e gli indirizzi specifici per la pianificazione e progettazione al fine della compatibilità e sostenibilità al consumo ed uso delle risorse presenti.

#### *Aree di trasformazione: Piani attuativi vigenti*

Si chiede di integrare la valutazione degli effetti sulle risorse per gli interventi riferiti alle previsioni del Regolamento Urbanistico ancora efficaci al momento della redazione del Piano Operativo ed ai Piani Attuativi vigenti in corso di realizzazione, in modo da supportarne la riconferma con la previsione di specifiche misure di mitigazione previste al pari delle aree di trasformazione di nuovo impianto.

#### *Aree di trasformazione: Piani attuativi di nuovo impianto*

Considerando che le aree di trasformazione AT1\_05, AT1\_06, AT1\_07 e AT2\_18, AT2\_19, AT2\_20, AT2\_21 sono limitrofe ed insieme comprendono un'ampia porzione di territorio inedito così come le aree destinate ad impianti sportivi AT2\_01 e AT5\_01, si ritiene necessario valutarle in modo complessivo supportando la SUL massima prevista con valutazioni sulla capacità di carico delle aree interessate anche in relazione agli effetti cumulati; in particolare in riferimento al ciclo delle acque (margini risorsa idropotabile, nuovi fabbisogni e modalità di approvvigionamento, sistemi di depurazione ed interventi connessi), al consumo ed impermeabilizzazione del suolo, alla gestione della mobilità e della sosta, alle pressioni del traffico veicolare e agli ulteriori interventi necessari per la loro sostenibilità.

Si suggerisce di indirizzare la pianificazione e progettazione degli interventi all'assunzione dei criteri e requisiti ambientali previsti per le aree APEA (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata).

Si ricorda poi che gli interventi da attuarsi tramite Piani Attuativi potranno essere esclusi dalla VAS se **nell'ambito della VAS in oggetto saranno valutati e definiti "l'assetto localizzativo delle nuove previsioni delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planivolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni"**.

#### *Monitoraggio integrato PS/PO e VAS*

Si ritiene utile sistematizzare le misure di monitoraggio proposte nel RA, per ciascuna componente ambientale, in un programma integrato e pianificato per step e verifiche intermedie successive in cui garantire il costante flusso informativo, indicando il set prioritario di indicatori di contesto, di risultato ed ambientali prescelti. Gli indicatori previsti nel paragrafo relativo al sistema di monitoraggio dovrebbero essere meglio definiti in termini di unità di misura, responsabilità amministrative nella raccolta e nell'archiviazione, target e performance di riferimento.

Per le aree di trasformazione, in base agli esiti della VAS e alle misure di mitigazione previste, si suggerisce di predisporre una tabella con un set di indicatori specifici da utilizzare per la redazione delle schede di monitoraggio da allegare ai piani/progetti di trasformazione che determinano un impatto significativo sulle risorse interessate.

Innanzitutto è necessario ribadire che la Variante al Piano Strutturale deriva dalla necessità di garantire la coerenza interna tra lo strumento operativo, redatto in coerenza con la L.R. 65/2014, e lo strumento di livello statutario e strategico, redatto ai sensi della precedente legge urbanistica regionale (L.R. 1/2005), oltre ad integrare ed aggiornare gli studi geologici ed idraulici alla normativa vigente; la Variante, che riguarda solo **la normativa di piano, si configura come una “correzione” dei contenuti per renderli adeguati e coerenti alle disposizioni sovraordinate attualmente vigenti, senza alcuna revisione della struttura del piano, dell'impostazione programmatica e delle scelte fondamentali che ne costituiscono il progetto; per il dimensionamento steso si è proceduto solo con un'opera di riordinamento. Per questi motivi non si è ritenuto opportuno intervenire su aspetti sostanziali quali quelli proposti dal contributo, pur condividendone gli obiettivi.**

Va però ribadito anche che sia il Piano Strutturale che il primo Regolamento Urbanistico sono stati oggetto di valutazione, dalla quale non sono emersi elementi di criticità di rilievo pur con un dimensionamento contenuto ma comunque sensibilmente più consistente rispetto al Piano Operativo, soprattutto per quanto concerne la destinazione residenziale.

In ogni caso si provvede ad integrare il Rapporto Ambientale con le informazioni reperibili per la stima dei fabbisogni per il livello di dettaglio progettuale dello strumento urbanistico generale. Per quanto riguarda la risorsa idropotabile si fa presente comunque che nella definizione del progetto di Piano si è tenuto conto della situazione esistente anche in base ai contributi degli Enti gestori alla fase preliminare, come **confermato dal parere favorevole di Publiacqua. A proposito del progetto legato all'invaso di Montedoglio, esso risulta inserito tra gli interventi strategici previsti dal Piano d'Ambito dell'Autorità Idrica Toscana** (Comuni interessati: Arezzo, Capolona, Castiglion Fibocchi, Laterina, Pergine Valdarno, Bucine), da attuare in sette anni. Al momento le opere realizzate non risultano ancora interessare il territorio di Bucine.

Le integrazioni al Rapporto Ambientale hanno anche lo scopo di restituire un quadro più chiaro degli effetti cumulativi e complessivi, in modo da fornire strumenti più completi per dimostrare la compatibilità e sostenibilità del progetto di piano. Il quadro prescrittivo di misure/interventi di mitigazione e compensazione implementato a seguito dell'esito della fase di consultazione con gli SCA potrà quindi essere valutato nella sua efficacia ai fini della salvaguardia delle risorse naturali, agro-ambientali e paesaggistiche presenti e maggiormente sollecitate. Le integrazioni sono estese alle aree di trasformazione del Regolamento Urbanistico ancora efficaci al momento della redazione del Piano Operativo, mentre rimangono esclusi i Piani attuativi in corso di realizzazione.

Non è però chiaro il suggerimento relativo alla valutazione di alternative in fase attuativa; una volta definiti gli ambiti di intervento e, per ciascuno di essi, gli obiettivi, il programma funzionale ed i parametri, il Piano Operativo già permette margini di flessibilità entro i quali sviluppare i progetti di dettaglio, fermo restando il rispetto di eventuali disposizioni specifiche e prescrizioni per gli aspetti ambientali indispensabili al raggiungimento delle prestazioni e dei requisiti oggetto di valutazione nella redazione del piano. Con esclusione degli interventi più modesti e meno complessi (da attuare con permesso di costruire convenzionato), i progetti di trasformazione saranno successivamente oggetto di Valutazione Ambientale Strategica in sede di Piano Attuativo, dove sarà possibile disporre di un più appropriato dettaglio informativo in particolare nel caso di insediamenti a destinazione produttiva (ad esempio settore merceologico, tipo di **attività, numero di addetti...); in quella** stessa sede sarà possibile inserire più adeguatamente molti dei requisiti prestazionali riferiti ad aspetti edilizi e/o esecutivi che possono concorrere alla caratterizzazione delle APEA, ad esempio.

Quanto alla consistenza del dimensionamento del Piano Operativo rispetto allo studio demografico si deve osservare come risulti ormai difficile instaurare una stretta correlazione tra di essi, sia per la poca

affidabilità delle proiezioni demografiche in presenza di fenomeni estemporanei di mobilità sul territorio sia per la particolare situazione socio-economica derivante **dall'ondata di crisi**. Sul secondo punto, **l'Amministrazione ha il compito di creare condizioni adatte a sostenere le attività presenti e a favorire la** creazione di nuove iniziative attraverso scelte di pianificazione basate anche sulle proposte avanzate dagli **operatori (sollecitate proprio dall'Amministrazione nella fase iniziale della procedura di redazione del nuovo piano)** ma certo vagliate per garantirne la compatibilità complessiva e la sostenibilità. **D'altra parte negli** ultimi anni il numero di residenti è sempre cresciuto, con un incremento medio delle famiglie di circa 22 **all'anno**, ed il numero totale di 244 nuovi alloggi previsto dal PO adottato, di per sé non insostenibile (corrisponde al 6% del numero totale delle famiglie residenti e 4% del numero totale di alloggi risultanti ad **oggi all'Agenzia delle Entrate** - 5.667 al 27/02/2017 -), tiene conto anche della possibilità di scelta tra più contesti diversi (capoluogo piuttosto che Ambra o Mercatale ecc.), andando comunque sempre a consolidare i centri principali e gli insediamenti già urbanizzati a dotati di accessibilità.

Per quanto riguarda il monitoraggio si provvede ad integrare gli indicatori sulla base del suggerimento, sottolineando comunque la difficoltà di raccolta/elaborazione di dati puntuali specifici in un contesto così limitato e senza poter disporre di adeguate strumentazioni e risorse; non si esclude quindi che alcuni dati non siano reperibili o che non lo siano **con frequenza tale da permettere la valutazione dell'andamento** locale.

Come richiesto, degli approfondimenti si darà conto anche nella Dichiarazione di Sintesi.