

COMUNE DI FIESOLE

SINDACO

Anna Ravoni

ASSESSORE AL TERRITORIO

Iacopo Zetti

DIPARTIMENTO URBANISTICA

Responsabile del Procedimento e

Responsabile Dipartimento Urbanistica

Luca Nespolo *(fino al 15 Dicembre 2020)*

Francesco Tronci *(dal 16 Dicembre 2020)*

COLLABORATORI

Matteo Piccioli

Ambra Conti

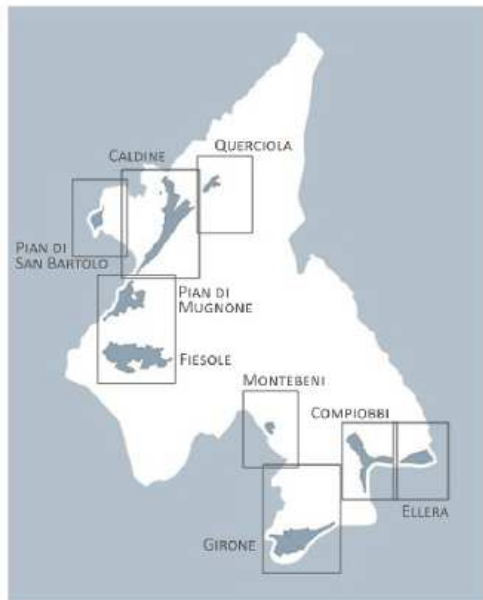
Chiara Puccini

Angela Rosi

Valentina Innocenti

ALTRI COLLABORATORI

Federica Maranghi *(dal 6.09.2021 al 30.06.2022)*



PROFESSIONISTI ESTERNI

Gianfranco Gorelli (coordinamento generale)

ASPETTI URBANISTICI

Gianfranco Gorelli

Michela Chiti

Chiara Nostrato

Alessandra Pacciani

ASPETTI ARCHEOLOGICI

ATS enterprise

Francesco Pericci

ASPETTI AGRONOMICO - FORESTALI

Ilaria Scatarzi

ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI

GEO ECO Progetti

Gabriele Grandini

Eros Aiello

MODELLAZIONE IDRAULICA

WEST SYSTEM Srl

David Settesoldi

ASPETTI GIS

Chiara Nostrato

Ilaria Scatarzi

ASPETTI DI PROGETTAZIONE URBANISTICA

Fabio Turcheschi

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Michela Chiti

Lorenzo Bartali

Garante dell'Informazione e della Partecipazione

Maddalena Rossi

Giulia Fiorentini *(fino al 25 febbraio 2019)*

ASPETTI GIURIDICO AMMINISTRATIVI

Giacomo Muraca

Controdeduzioni alle osservazioni del Piano Operativo

INDICE

CONTRIBUTO POC - 1.....	6
OSSERVAZIONE POC – 3.....	14
OSSERVAZIONE POC – 4.....	16
OSSERVAZIONE POC – 5 (CARTACEA).....	18
CONTRIBUTO POC – 6.....	20
OSSERVAZIONE POC – 7.....	23
OSSERVAZIONE POC – 8 (CARTACEA).....	25
OSSERVAZIONE POC – 9.....	27
OSSERVAZIONE POC – 10.....	29
OSSERVAZIONE POC – 11.....	31
OSSERVAZIONE POC – 12.....	33
OSSERVAZIONE POC – 13.....	35
OSSERVAZIONE POC – 14.....	37
OSSERVAZIONE POC – 15 (CARTACEA).....	39
OSSERVAZIONE POC – 16 (CARTACEA).....	41
OSSERVAZIONE POC – 17 (CARTACEA).....	43
OSSERVAZIONE POC – 18 (CARTACEA).....	45
CONTRIBUTO POC – 19.....	47
OSSERVAZIONE POC – 20.....	52
OSSERVAZIONE POC – 21.....	54
OSSERVAZIONE POC – 22.....	56
OSSERVAZIONE POC – 23.....	58
OSSERVAZIONE POC – 24.....	60
OSSERVAZIONE POC – 25.....	62
OSSERVAZIONE POC – 26.....	64
OSSERVAZIONE POC – 27 (CARTACEA).....	67
OSSERVAZIONE POC – 28.....	69
OSSERVAZIONE POC – 29.....	71
OSSERVAZIONE POC – 30.....	74
OSSERVAZIONE POC – 31.....	76

OSSERVAZIONE POC – 32	78
CONTRIBUTO POC – 33	80
OSSERVAZIONE POC – 34 (CARTACEA)	82
OSSERVAZIONE POC – 35 (CARTACEA)	84
OSSERVAZIONE POC – 36 (CARTACEA)	86
OSSERVAZIONE POC – 37 (CARTACEA)	88
OSSERVAZIONE POC – 38 (CARTACEA)	90
OSSERVAZIONE POC – 39 (CARTACEA)	92
OSSERVAZIONE POC – 40	94
OSSERVAZIONE POC – 41 (CARTACEA)	97
OSSERVAZIONE POC – 42	100
OSSERVAZIONE POC – 43	102
OSSERVAZIONE POC – 44	104
OSSERVAZIONE POC – 45	106
OSSERVAZIONE POC – 46	108
OSSERVAZIONE POC – 47	110
OSSERVAZIONE POC – 48	112
OSSERVAZIONE POC – 49	114
OSSERVAZIONE POC – 50	116
OSSERVAZIONE POC – 51	118
OSSERVAZIONE POC – 52	120
OSSERVAZIONE POC – 53	122
OSSERVAZIONE POC – 54	124
OSSERVAZIONE POC – 55	126
OSSERVAZIONE POC – 56	128
OSSERVAZIONE POC – 57	130
OSSERVAZIONE POC – 58	132
OSSERVAZIONE POC – 59	134
OSSERVAZIONE POC – 60	136
OSSERVAZIONE POC – 61	138
OSSERVAZIONE POC – 62	140
OSSERVAZIONE POC – 63	144
OSSERVAZIONE POC – 64 (CARTACEA)	146
OSSERVAZIONE POC – 65	148
OSSERVAZIONE POC – 66	150
CONTRIBUTO POC – 67	164

OSSERVAZIONE POC – 68	167
OSSERVAZIONE POC – 69	169
CONTRIBUTO POC – 70	171
OSSERVAZIONE POC – 71	184
OSSERVAZIONE POC – 72	186
OSSERVAZIONE POC – 73	188
OSSERVAZIONE POC – 74	190
OSSERVAZIONE POC – 75	197
OSSERVAZIONE POC – 76	199
OSSERVAZIONE POC – 77	201
OSSERVAZIONE POC – 78	203
OSSERVAZIONE POC – 79	205
OSSERVAZIONE POC – 80	207
OSSERVAZIONE POC – 81	212
OSSERVAZIONE POC – 82	214
OSSERVAZIONE POC – 83	216
OSSERVAZIONE POC – 84	218
OSSERVAZIONE POC – 85 (CARTACEA)	220
OSSERVAZIONE POC – 86 (CARTACEA)	222
OSSERVAZIONE POC – 87 (CARTACEA)	224
OSSERVAZIONE POC – 88 (CARTACEA)	227
OSSERVAZIONE POC – 89 (CARTACEA)	229
OSSERVAZIONE POC – 90	231
OSSERVAZIONE POC – 91 (CARTACEA)	233
OSSERVAZIONE POC – 92 (CARTACEA)	235
OSSERVAZIONE POC – 93	238
OSSERVAZIONE POC – 94	241
OSSERVAZIONE POC – 95	244
OSSERVAZIONE POC – 96	246
OSSERVAZIONE POC – 97	248
OSSERVAZIONE POC – 98	253
OSSERVAZIONE POC – 99	255
OSSERVAZIONE POC – 100	257
OSSERVAZIONE POC – 101	259
OSSERVAZIONE POC – 102	261
OSSERVAZIONE POC – 103	263

OSSERVAZIONE POC – 104265

OSSERVAZIONE POC – 105267

OSSERVAZIONE POC – 106269

OSSERVAZIONE POC – 107271

OSSERVAZIONE POC – 108274

OSSERVAZIONE POC – 109276

OSSERVAZIONE POC – 110278

OSSERVAZIONE POC – 111279

CONTRIBUTO POC – 112282

CONTRIBUTO POC - 1

numero di protocollo: **2827**

data di registrazione: **01/02/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

in qualità di **Responsabile OMISSIS**

AMBITO GENERALE DEL CONTRIBUTO

- ☒ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☒ Altro (specificare): VAS

OGGETTO PUNTUALE DEL CONTRIBUTO

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DEL CONTRIBUTO

Il contributo del settore scrivente precisa con una tabella i livelli di tensione nominale, la denominazione, il numero, il tipo di palificazione e le Dpa destra e sinistra misurate dall'asse di simmetria degli elettrodotti presenti nel territorio comunale di Fiesole, ai fini di una possibile futura edificazione in prossimità di tali elettrodotti di proprietà del Gruppo Terna.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Le tematiche del contributo con la esplicitazione delle Dpa sono trattate nel documento VAS01 - Rapporto ambientale della VAS negli specifici paragrafi 4.3.3.3. *Localizzazione degli elettrodotti nel territorio comunale (estratto dalla carta delle criticità STA.U05)* e 4.3.3.4. *Inquinamento magnetico generato da elettrodotti* in coerenza con il contributo pervenuto con protocollo 0015242/2019 del

4/06/2019 da parte di Terna Rete Italia. Inoltre nella carta delle criticità STA.U05 del Piano strutturale erano stati cartografati gli elettrodotti e nell'elaborato DIS06 – Norme tecniche di attuazione nell'art. 108 viene fatto espresso riferimento alle problematiche indotte dall'elettromagnetismo e alle tutele indotte per gli elettrodotti (Dpa).

Il contributo innova il quadro delle conoscenze, pertanto si ritiene di integrare il documento VAS01 - Rapporto ambientale della VAS sostituendo le tabelle presenti con quella oggetto della presente osservazione e modificando l'art. 108 delle norme con l'introduzione delle medesime.

A seguire la proposta di modifica del Rapporto ambientale nello specifico paragrafo denominato 4.3.3.3 Localizzazione degli elettrodotti nel territorio comunale (estratto dalla carta delle criticità STA.U05):

[...]

Di seguito ~~sono riportate le tabelle~~ **si riporta la tabella** con le informazioni di dettaglio degli elettrodotti, ~~tratte da ARPAT, Catasto degli elettrodotti~~ **fornite da Terna Rete Italia con osservazione di cui al numero di protocollo 2827 del 01/02/2022:**

Elettrodotto A			
codice	tipo linea	nome linea	gestore
F291	132 KV trifase aerea	Rifredi FS – Compiobbi FS All.1	RFI – Rete Ferroviaria Italiana – Firenze

Elettrodotto A1			
codice	tipo linea	nome linea	gestore
F281	132 KV trifase aerea	Rifredi FS – Compiobbi FS All.2	RFI – Rete Ferroviaria Italiana – Firenze

Elettrodotto B			
codice	tipo linea	nome linea	gestore
F282	132 KV trifase aerea	Compiobbi FS – Compiobbi FS All.2	RFI – Rete Ferroviaria Italiana – Firenze

Elettrodotto B1			
codice	tipo linea	nome linea	gestore
F292	132 KV trifase aerea	Compiobbi FS – Compiobbi FS All.1	RFI – Rete Ferroviaria Italiana – Firenze

Elettrodotto A2			
codice	tipo linea	nome linea	gestore
F283	132 KV trifase aerea	San Donato FS – Compiobbi FS All.2	RFI – Rete Ferroviaria Italiana – Firenze

Elettrodotto A3			
codice	tipo linea	nome linea	gestore
F293	132 KV trifase aerea	Incisa FS – Compiobbi FS All.1	RFI – Rete Ferroviaria Italiana – Firenze

Elettrodotto C			
codice	tipo linea	nome linea	gestore
4011	132 KV trifase aerea	Calenzano – Varlungo All.	ENEL Distribuzione – Direzione Territoriale Toscana e Umbria

Tensione nominale (kV)	Denominazione	N°	Tipo palificazione ST/DT	Dpa SX (m)	Dpa DX (m)
------------------------------	---------------	----	--------------------------------	------------	------------

132	Rifredi RT – Incisa RT cd Compiobbi RT (Linea aerea)	047	ST	19	19
132	Rifredi RT – Incisa RT cd Compiobbi RT (Cavo interrato)	047	Cavo	5,5	5,5
132	Rifredi RT – S. Donato RT cd Compiobbi RT (Linea aerea)	F66	ST	19	19
132	Rifredi RT – S. Donato RT cd Compiobbi RT (Cavo interrato)	F66	Cavo	5,5	5,5
132	Faentina – Pontassieve cd Varlungo (Linea aerea)	402	ST	16	16
132	Faentina – Pontassieve cd Varlungo (Cavo interrato)	402	Cavo	5,5	5,5

A seguire la proposta di modifica dell'art. 108, c.2:

2. I limiti di esposizione dai campi elettromagnetici provenienti da elettrodotti, ed i conseguenti vincoli all'attività urbanistico-edilizia, sono desumibili dal D.P.C.M. 8 luglio 2003. Nella progettazione di nuovi insediamenti abitativi deve essere rispettato un obiettivo di qualità di esposizione ai campi elettrici e magnetici a 50 Hz. Questo determina il calcolo di una fascia di rispetto tra gli insediamenti abitativi in progetto e gli impianti elettrici (linee aeree e cabine primarie e secondarie), che dipende dalle caratteristiche tecniche degli impianti stessi. Il DM Ministero Ambiente 29 maggio 2008 "Approvazione metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti" introduce la definizione di "Distanza di Prima Approssimazione (DPA)" come proiezione al suolo della fascia di rispetto. La distanza di prima approssimazione nel caso delle linee di alta tensione presenti nel territorio comunale è **potenzialmente di 27 metri definita** per lato dalla linea elettrica e corrisponde alla "area di tutela della linea elettrica" **come di seguito evidenziato:**

Tensione nominale (kV)	Denominazione	N°	Tipo palificazione ST/DT	Dpa SX (m)	Dpa DX (m)
132	Rifredi RT – Incisa RT cd Compiobbi RT (Linea aerea)	047	ST	19	19
132	Rifredi RT – Incisa RT cd Compiobbi RT (Cavo interrato)	047	Cavo	5,5	5,5
132	Rifredi RT – S. Donato RT cd Compiobbi RT (Linea aerea)	F66	ST	19	19
132	Rifredi RT – S. Donato RT cd Compiobbi RT (Cavo interrato)	F66	Cavo	5,5	5,5
132	Faentina – Pontassieve cd Varlungo (Linea aerea)	402	ST	16	16
132	Faentina – Pontassieve cd Varlungo (Cavo interrato)	402	Cavo	5,5	5,5

Il contributo è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 2
numero di protocollo: **3884**
data di registrazione: **09/02/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☒ Aspetti normativi
- ☒ Aspetti cartografici
- ☒ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile: **Varie**

Via/Loc.	N° civico
1. ex PR23	
2. RQ 031 (ex PR22)	
9. Piazza Mazzini – via Polifemo	
10. via Paiatico – via Ellera	
11. Piazza Pertini - via delle Gualchiere	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante formula l'osservazione in più punti di seguito sintetizzati:
incompresa eliminazione dell'edificio industriale all'ingresso di Compiobbi (ex PR23) in condizioni fatiscenti dal PO;

l'intervento di riqualificazione RQ 03.1 non risulta soddisfacente per quanto riguarda le dimensioni dell'intervento, che prevedono solo 100 mq di commerciale;
 mancata localizzazione area carburanti per l'erogazione di gpl e/o metano;
 previsione nuovo capolinea TPS a Ellera per il trasporto pubblico urbano con relativa struttura di servizio;
 mancata previsione di fermata ferroviaria a Ellera e Girone in aggiunta a quello di Compibbi il cui accesso si richiede sia "avvicinato" al paese con prolungamento banchina e ascensore nel sottopasso di via della Rosa;
 richiede la previsione di un'area ecologica fra via del Girone e l'Arno;
 richiede la previsione di un nuovo plesso scolastico unico nella Valle dell'Arno;
 richiede la previsione dell'allargamento e adeguamento via Calzolari, ripristino frana, sicurezza pedoni e idoneo parcheggio a servizio della Chiesa di San Donato a Torri;
 mancata progettazione del "binario morto ex Etruria" come percorso ciclopeditone (concordato con RFI nel 2003 e sollecitato nel percorso di partecipazione);
 mancata progettazione della riapertura dello stradello podere tra via Paiatico e via Ellera (casa Sant'Antonio);
 richiesta di previsione di un percorso pedonale fra Piazza Pertini e via delle Gualchiere per l'accesso alla pista ciclabile verso Firenze e il collegamento in sicurezza fra la piazza e via del Girone;
 richiesta ampliamento previsione verde pubblico a Compibbi poiché questo risulta insufficiente e in stato di degrado, con contestuale aumento accessi all'area;
 richiesta riqualificazione del Parco della Ragnaia che si trova attualmente in stato di degrado;
 dubbi su questione variante Anchetta in quanto questa è stata cancellata e l'intervento ID_03.01 risulta in contrasto con la strategia volumi abitativi zero e completamente fuori contesto.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Vista l'osservazione pervenuta agli atti, data la struttura della medesima in ordine ai punti evidenziati, si ritiene di provvedere alla proposta di parere in coerenza a detti punti:

1. in relazione al primo punto si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento nella misura in cui il PO adottato individua la disciplina del patrimonio edilizio esistente in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e limiti introdotti risulta pertanto coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore;
2. l'intervento denominato RQ 03.1 in via Aretina si presenta nella proposta di controdeduzione variato in conseguenza della modifica delle pericolosità idrauliche a seguito di revisione da parte dell'Autorità regionale competente, che rendono necessario vietare al piano terra alcune funzioni. In relazione al presente punto non si ritiene l'osservazione accoglibile e si rimanda per maggiori approfondimenti all'osservazione di cui al prot. 8591 del 23.03.3022;
3. in relazione al terzo punto non si ritiene accoglibile l'osservazione nella misura in cui il P.O. individua puntualmente, come IDC Impianti per la distribuzione carburanti (esistenti e di progetto), negli elaborati PO.DIS01 Disciplina dei suoli – Territorio Rurale in scala 1:10.000 e PO.DIS02 a, b, c, d, Disciplina dei suoli – Tutela e valorizzazione dei centri in scala 1:2.000 e fa salvi i PA convenzionati all'art. 128 delle norme tecniche di attuazione;
4. il contratto intervenuto con il nuovo gestore del TPL A.T. ha in corso la revisione della programmazione delle linee e degli orari in relazione al sistema urbano ed extraurbano. In tal senso l'amministrazione comunale è impegnata alla risoluzione delle criticità sul territorio. Pur condividendo l'attenzione dell'osservante al TPL il presente punto dell'osservazione non è meritevole di accoglimento;
5. per quanto riguarda la mancanza di nuove previsioni di stazioni lungo le linee ferroviarie per migliorare i collegamenti infrastrutturali e dei trasporti, si sottolinea come le strategie di miglioramento delle connessioni e comunicazioni sono parte del Piano Strutturale, ed

- appannaggio del soggetto proprietario del sistema ferroviario e della sua programmazione strategica, pertanto il presente punto non si ritiene accoglibile;
6. in relazione al sesto punto si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento nella misura in cui il PO adottato individua una unica isola ecologica in coerenza alla disciplina sovraordinata di ambito (ATO Toscana Centro), pertanto il PO individua la suddetta area in coerenza con le necessità dell'Ente pianificatore;
 7. in relazione al settimo punto si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento nella misura in cui a seguito degli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione il PO non ha potuto individuare una idonea area per l'istruzione, stanti le caratteristiche del territorio ed il sistema dei vincoli ivi ricadente anche in relazione alla specifica normativa che regola la realizzazione di nuovi plessi scolastici. Al contempo è inoltre in corso di attuazione un complesso progetto di adeguamento sismico e statico degli edifici scolastici esistenti e la predisposizione di programmi di manutenzione e miglioramento dell'edilizia scolastica esistente;
 8. in relazione all'ottavo punto si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento nella misura in cui in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del PO, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, anche in ragione dei concreti assetti e carichi insediativi dei luoghi in questione, la disciplina derivante risulta coerente con le necessità dell'Ente pianificatore;
 9. in relazione al nono punto si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento nella misura in cui tale indirizzo progettuale è in parte costitutivo delle previsioni del PO adottato in coerenza con le necessità dell'Ente pianificatore;
 10. in relazione al decimo punto si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento nella misura in cui in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del PO, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, anche in ragione dei concreti assetti e carichi insediativi dei luoghi in questione, la disciplina derivante risulta coerente con le necessità dell'Ente pianificatore;
 11. in relazione all'undicesimo punto si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento nella misura in cui tale indirizzo progettuale è in parte costitutivo delle previsioni del PO adottato in coerenza con le necessità dell'Ente pianificatore;
 12. in relazione al dodicesimo punto si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento nella misura in cui il PO individua la disciplina degli standard urbanistici in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo ed in coerenza alla verifica di cui al PS che verificava le aree a verde pubblico (30 mq ad abitante contro i 9 mq ad abitante di legge), tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina risulta pertanto coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore;
 13. in relazione al tredicesimo punto si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento nella misura in cui il richiamato Parco risulta essere di proprietà privata e la cui gestione e manutenzione non costituisce materia del PO;
 14. la localizzazione dell'intervento ID03.01 è stata oggetto dall'attività istituzionale di verifica delle previsioni contenute nel POC con tutti gli enti interessati (fra cui ANAS). In tale fase di lavoro non sono pervenute indicazioni di contrasto con opere infrastrutturali di alcun tipo, in corso di progettazione. L'intervento non costituisce consumo di suolo in quanto è completamente compreso all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, così come definito nel Piano Strutturale. Relativamente alla mancata previsione della variante si nota come trattasi di opera sovraordinata di competenza di altro Ente in corso di progettazione e l'approvazione del progetto, quando terminato, costituisce dichiarazione di pubblica utilità e, contemporaneamente, variante alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali. La disciplina del PO adottato risulta pertanto coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore e il presente punto dell'osservazione non è pertanto meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------



OSSERVAZIONE POC – 3

numero di protocollo: **5281**

data di registrazione: **22/02/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

☐ Privato/a cittadino/a

☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:

☒ Legale rappresentante della Società con sede a: **OMISSIS**

☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

☐ Aspetti normativi

☐ Aspetti cartografici

☒ Schedatura/Classificazione

☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Via delle Fontanelle	14-16

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	30	27	508

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

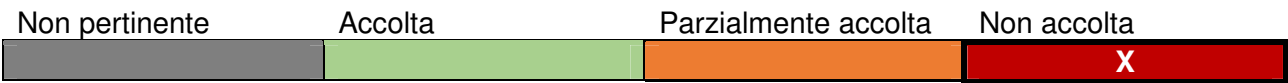
L'osservante, in riferimento alla Scheda 290-T4 di cui all'elaborato DIS03 Schedatura del patrimonio edilizio esistente, richiede il cambio di classificazione dell'immobile sopra identificato da Classe 2 a Classe 4 o 5 poiché privo di valore storico-architettonico, essendo un'immobile con umile funzione fin dall'origine, privo di connotazioni particolari. L'oggetto risulta di modesta altezza,

con struttura portante in muratura mista pietra/laterizio e tamponature interne in muratura in laterizio, disposta su due livelli, nato per essere destinato all'abitazione del custode della villa, è anche stato oggetto di ampliamenti.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Si ritiene che l'edificio anche in mancanza di elementi di valore intrinseci, rivesta un ruolo importante nelle relazioni spaziali con la Villa Le Fontanelle con cui si rapporta anche paesaggisticamente, pertanto non si ritiene condivisibile l'osservazione.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 4

numero di protocollo: **6296**

data di registrazione: **02/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☒ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☒ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Via Faentina	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	17	236	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante rileva che il fabbricato di sua proprietà, nel precedente Regolamento Urbanistico era contenuto nella scheda 17/236 e, nonostante sia in condizioni di rudere, è ancora presente e di consistenza riconoscibile – certificato nella sua esistenza e consistenza da C.E. in sanatoria 159/96. L'osservante richiede che:

1. venga inserito negli elaborati del P.O. e che gli venga attribuita una classe;
2. nella norma sulla ricostruzione dei ruderi (*art. 25 Ricostruzione di edifici diruti*) sia esplicitato che tra i documenti atti a dimostrare l'ubicazione e la consistenza del fabbricato da ricostruire siano sufficienti permessi comunali e documentazione catastale.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il P.O. in coerenza all'art. 2, c. 1 della L.R. 3/2017, in combinato disposto con l'art 11 del D.P.G.R. 32/R/2017, norma gli interventi relativi al recupero degli edifici abbandonati e caratterizzati da condizioni di degrado nel territorio rurale nello specifico articolo 25 *Ricostruzione di edifici diruti*.

Si ritiene accoglibile il primo punto dell'osservazione, nella misura in cui si propone di inserire il fabbricato in oggetto nell'elaborato DIS04_Quadro localizzativo del patrimonio edilizio esistente e classificazione del P.O. riscontrandone il valore di rudere (edificio diruto), mentre non si ritiene accoglibile il secondo punto in quanto il catasto non ha natura probatoria e non tutto il patrimonio edilizio diruto è stato realizzato in forza del rilascio di un titolo edilizio.

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
		X	

OSSERVAZIONE POC – 5 (cartacea)

numero di protocollo: **6402**

data di registrazione: **03/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☒ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede la riduzione della durata temporale della convenzione accessoria al PAPMAA sottoscritta nel 2007 da 20 a 10 anni.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Gli interventi ed obblighi del privato dedotti in convenzione accessoria al PAPMAA sono stati a suo tempo articolati alla luce dei concreti contenuti e caratteristiche del Programma aziendale pluriennale: in tal senso, al fine di garantire l'adempimento del privato alle obbligazioni al tempo assunte, si ritiene opportuno lasciare immutata l'articolazione temporale già stabilita in convenzione per la validità del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale. Non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

CONTRIBUTO POC – 6

numero di protocollo: **6644**

data di registrazione: **07/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

in qualità rispettivamente di Dirigente della **OMISSIS** e di **OMISSIS** per la **OMISSIS**.

AMBITO GENERALE DEL CONTRIBUTO

- ☒ Aspetti normativi
- ☒ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DEL CONTRIBUTO

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DEL CONTRIBUTO

Il contributo è articolato in diversi punti:

1. si chiede di inserire il tracciato del sentiero escursionistico “*Toscana Terra Etrusca*”, di cui è approvato il progetto esecutivo con A.D. n. 2986 del 10/11/2020 con un nuovo tratto nel comune di Fiesole, nelle tavole PODIS01-Disciplina dei suoli territorio rurale e PODIS02a-Disciplina dei suoli, tutela e valorizzazione dei centri.
Si chiede inoltre di inserire il sentiero “*Toscana Terra Etrusca*” nell’elenco dei sentieri disciplinati dall’art. 8 delle N.T.A. del Piano Strutturale vigente;
2. si chiede di correggere la tabella identificativa del quadro di riferimento contenuto nell’elaborato *DIS05 Disciplina delle Aree di trasformazione*, a pag. 125, per quanto riguarda l’area soggetta a Piano di Recupero RQ-02.4 – FIESOLE - POGGIO SERENO;

3. si chiede di correggere la tavola di inquadramento delle aree di trasformazione dell'UTOE n. 2 Fiesole dell'elaborato *DIS05 Disciplina delle Aree di trasformazione* (pagina 86) perché non è riportata l'area RQ-02.4;
4. si chiede di esplicitare che la disciplina richiamata nella tabella denominata "Disciplina beni paesaggistici" si riferisca alle N.T.A. del P.S..

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Visto il contributo pervenuto agli atti, data la struttura del medesimo in ordine ai punti evidenziati, si ritiene di provvedere alla proposta di parere in coerenza a detti punti:

1. come correttamente evidenziato nel contributo, il tracciato del sentiero escursionistico "*Toscana Terra Etrusca*" era stato inserito negli elaborati del P.S. denominati STAU03 e STAU06, mentre non era stata aggiornata la relativa disciplina di cui all'art. 8 esplicitandone la denominazione e a cui si rimanda per una eventuale variante al P.S. con l'aggiunta della dicitura del nuovo tratto proposto. Il presente punto si ritiene accoglibile nella misura in cui si recepiscono tali tracciati negli elaborati DIS01 in scala 1:10.000 e DIS02a, DIS02b, DIS02c, DIS02d in scala 1:2.000 in riferimento alla conseguente integrazione dell'art. 41 delle N.T.A. di seguito riportata. Per mero errore materiale tale tracciato (come anche gli altri di similare valore patrimoniale nella carta del patrimonio territoriale del P.S. richiamata) non appare visualizzato nelle cartografie suddette, pertanto si ritiene il presente punto accoglibile con la revisione dei richiamati elaborati cartografici:

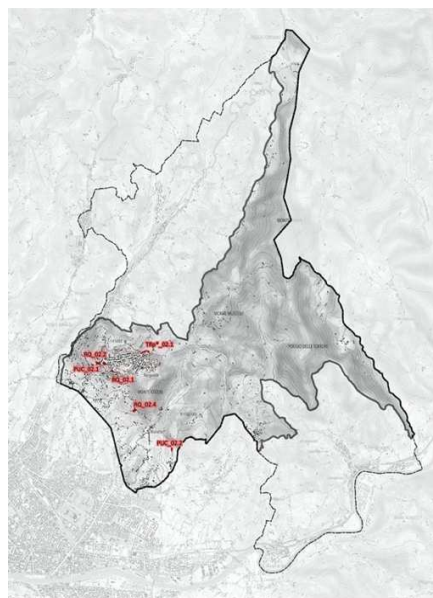
Art. 41. Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori

1. Sono le aree – pubbliche [...]
 - percorsi fondativi e storici;
 - percorsi tematici (Anello del Rinascimento, Via degli Dei, Sentiero di Stilicone, Toscana Terra Etrusca)
 - altri percorsi per il trekking.;
2. in relazione alla mancata indicazione della presenza, nell'area soggetta a Piano di Recupero RQ-02.4 – FIESOLE - POGGIO SERENO, contenuto nell'elaborato *DIS05 Disciplina delle Aree di trasformazione*, a pag. 125, delle aree fragili del territorio aperto di cui all'art. 11 delle N.T.A. del P.T.C.P. come recepite nella disciplina del P.S. all'art. 38 e riportate nell'elaborato DIS01 PAE_b del P.O., si ritiene accoglibile il punto revisionando in tal senso la specifica scheda come di seguito riportato:

Art. 38. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)

NON PRESENTE

3. in relazione alla correzione della tavola di inquadramento delle aree di trasformazione dell'UTOE n. 2 Fiesole dell'elaborato *DIS05 Disciplina delle Aree di trasformazione* (pagina 86), se ne prende atto e se ne propone il recepimento con la modifica e l'inserimento dell'area RQ-02.4.



4. in relazione all'elaborato *DIS05 Disciplina delle Aree di trasformazione* si ritiene accoglibile il presente punto e si propone l'integrazione della tabella denominata "Disciplina beni paesaggistici" inserendo la seguente dicitura agli specifici riferimenti agli articoli 30, 31, 37, 38 e 39, oltre agli articoli 28 e 29 equiparabili agli altri, ma non menzionati:

Art. 28. delle NTA del PS vigente	DM 10/10/1964 - GU 289/1964
Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	
Art. 29. delle NTA del PS vigente	DM 30/10/1956 – GU 288/1956
Zona della Villa "La Massa" e adiacenze, sita nell'ambito dei comuni di Firenze, Bagno a Ripoli e Fiesole.	
Art. 30. delle NTA del PS vigente	DM 05/11/1951 – GU 274/1951
La zona sita nel territorio dei comuni di Firenze e Fiesole.	
Art. 31. delle NTA del PS vigente	DM 06/11/1961 – GU 291/1961
Valle del Mugnone nell'ambito dei comuni di Fiesole, Vaglia e Firenze.	
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):	
Comma 1, lett.b) - LAGHI	
Comma 1, lett.c) - FIUMI	
Comma 1, lett.g) - BOSCHI	
Comma 1, lett.m) - ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	
Beni Architettonici e archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 – Beni Archeologici	
Beni Architettonici e archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 – Beni Architettonici	
Sito UNESCO Villa e Giardino dei Medici	
Area tampone della Villa e giardino dei Medici	
Area tampone Centro storico di Firenze	
Art. 37 delle NTA del PS vigente.	Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)
Art. 38 delle NTA del PS vigente.	Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)
Art. 39 delle NTA del PS vigente.	Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)
Aree naturali protette di interesse locale (L.R.49/1995) - APFI06 - TORRENTE MENSOLA	
Aree naturali protette di interesse locale (L.R.49/1995) - APFI01 - MONTECECERI	

Il contributo è pertanto meritevole di parziale accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
		X	

OSSERVAZIONE POC – 7

numero di protocollo: **7095**
data di registrazione: **10/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di

- ☐ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☒ Legale rappresentante della Società con sede a: **OMISSIS**
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☐ Aspetti normativi
- ☒ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Via Faentina	327

La Cascina di Torre dell'Olmo

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede la modifica della perimetrazione di un'area classificata nel PO come "Parchi e giardini" in modo da destinare la parte esclusa dalle suddette aree a zona agricola allo scopo di poter realizzare un agriturismo con l'inserimento delle tende per glamping.
L'osservante presenta inoltre una proposta indicativa di ripermimetrazione.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Nel caso di specie le aree perimetrate e classificate come *"Parchi e giardini"*, erano già identificate dal Piano Strutturale nella tavola STA.U06 - Patrimonio territoriale e risultano ricomprese nel territorio rurale. Fermi i limiti della pianificazione operativa rispetto alla disciplina già introdotta dal piano strutturale, si rileva che la classificazione delle aree in questione, quali *"Parchi e giardini"*, non è suscettibile di mutare o incidere sulla riferibilità delle medesime al territorio rurale, talchè ai fini delle iniziative e degli interventi prospettati dal privato, non potrà che farsi riferimento ai necessari presupposti e limiti previsti dalla normativa regionale in materia nonché dagli ulteriori e peculiari limiti posti dall'art. 92.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 8 (cartacea)

numero di protocollo: 7146

data di registrazione: 10/03/2022

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a (proprietaria/comproprietaria)
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☐ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☒ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Via del Salvatino	16

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	33	596	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

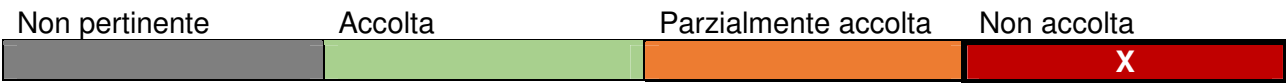
L'osservante richiede il cambio di classificazione dell'immobile sopra identificato da Classe 2 a Classe 3.1 (come indicato nel precedente RU con scheda 002-T6) poiché non risulterebbe di valore storico-architettonico, come anche indicato nella scheda n. 62 della Variante al PRGC.

L'immobile denominato "Villa Primavera" e realizzato nel '900 non presenta elementi di pregio o comunque di valore storico-architettonico a differenza degli edifici limitrofi che sono case coloniche con caratteristiche che le rendono classificabili in Classe 1 o 2.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

L'edificio, anche se manifesta gli esiti delle trasformazioni edilizie subite negli anni, si ritiene mantenga la riconoscibilità degli elementi tipologici di una edilizia di valore storico architettonico, pertanto non si ritiene condivisibile l'osservazione.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 9

numero di protocollo: **7356**
data di registrazione: **11/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☐ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☒ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile (rudere con due accessi)

Via/Loc.	N° civico
Via Faentina	
Via dell'Olmo	24

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante dichiara che l'area ove ricade l'immobile è classificata/normata secondo le norme dello strumento urbanistico vigente come: Aree prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti (art 32 NTA), Area di crinale (art 53 NTA), Confine centro abitato minore (art 15

NTA), Tessuto consolidato (art 29 NTA). Nel Piano Operativo adottato, la stessa è classificata come: AR1_a Ambito della dorsale boscata – sottoambito dei pascoli ed esclusa dai nuclei rurali e rileva che un immobile presente non risulta cartografato e schedato come gli immobili adiacenti. L'osservante chiede pertanto che:

- 1 venga inserito il sopra citato immobile nel PO, compresa la schedatura;
vengano uniformate le zone in modo da avere uno stesso criterio di valutazione dal punto di vista edilizio e urbanistico che consenta interventi edilizi di stesso ordine e grado.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Vista l'osservazione pervenuta agli atti, data la struttura della medesima in ordine ai punti evidenziati, si ritiene di provvedere alla proposta di parere in coerenza a detti punti:

1. in relazione al primo punto si ritiene l'osservazione meritevole di accoglimento nella misura in cui l'immobile mancante si provvede ad inserirlo nella base cartografica regionale (CTR) con apposito segno grafico come rudere (edificio diruto) e ad aggiornare la scheda 004-T1;
2. in relazione al secondo punto non si ritiene accoglibile l'osservazione nella misura in cui il riconoscimento e la definizione del perimetro del territorio urbanizzato e dei nuclei nel territorio rurale erano già identificati dal Piano Strutturale, in relazione al quale il PO adottato ne ha solo definito la specifica normativa in coerenza.

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
		X	

OSSERVAZIONE POC – 10

numero di protocollo: 7533

data di registrazione: 14/03/2022

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☐ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☒ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Via Viuccia (loc. il Colombaio)	7

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	13	291	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

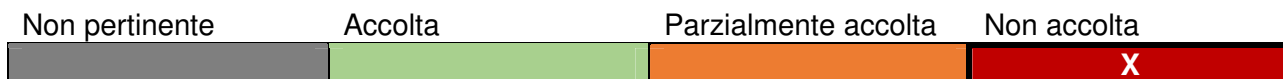
L'osservante riporta che la scheda della variante al PRGC per le zone agricole (approvata con Del.G.R. n. 9205 del 10/09/1984), che riporta la descrizione tipologica dei corpi edilizi ed il totale delle unità abitative esistenti e potenziali, è tuttora valida ai sensi dell'art. 19 comma 5 punto a) delle Norme in vigore.

L'osservante richiede l'aggiornamento/modifica/sostituzione della schedatura della variante al PRGC riguardante l'immobile sopra citato, in modo da poter presentare anche per l'immobile in oggetto la richiesta di incremento delle unità abitative, nel rispetto delle norme e criteri di cui all'art. 66 delle Norme in vigore.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il PO adottato individua la specifica normativa di cui alla scheda dell'edificio in oggetto n. 072-T2 e di cui alla disciplina del patrimonio edilizio esistente in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e limiti introdotti risulta pertanto coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore. Non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento.



OSSERVAZIONE POC – 11

numero di protocollo: **7916 e 7920**

data di registrazione: **17/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☒ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante rilevata la carenza dell'offerta nell'approvvigionamento alimentare nella valle dell'Arno e l'ex Galvanotecnica (RQ 03.01) quale collocazione ideale per risolvere la questione evidenziata, richiede:

1 la modifica/eliminazione dell'art 28, co. 4 delle NTA che vieta le strutture di media distribuzione;
ampliamento della soglia del direzionale-commerciale dell'attuale 12% al 20% per l'intervento RQ 03.01.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Vista l'osservazione pervenuta agli atti, data la struttura della medesima in ordine ai punti evidenziati, si ritiene di provvedere alla proposta di parere in coerenza a detti punti:

1. in relazione al primo punto si ritiene l'osservazione meritevole di accoglimento e si rimanda alla controdeduzione all'osservazione di cui al prot. 12181 del 25.04.2023;
2. in relazione al secondo punto non si ritiene accoglibile e si rimanda all'osservazione di cui al prot. 8591 del 23.03.3022.

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
		X	

OSSERVAZIONE POC – 12

numero di protocollo: **8025**

data di registrazione: **18/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☐ Privato/a cittadino/a
- ☒ Tecnico incaricato dalla proprietà: **OMISSIS**
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☐ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☒ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Piazza San Domenico	15

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	23	71	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

La società osservante **OMISSIS** srl dichiara di aver insediato nel territorio fiesolano una propria attività didattica per l'infanzia ed elementare e di essere interessata ad individuare la sede per la scuola media. L'immobile risultato più idoneo è quello sopra citato sito in Piazza San Domenico, individuato nel RUC nei Tessuti Storici con sigla G35 e destinazione socio sanitaria. Nel nuovo PO

l'edificio si trova in un'area identificata come nucleo storico e ricompreso nella Classe 2, la destinazione attuale è di tipo direzionale e di servizio e nello specifico ospitava fino a pochi mesi fa la Casa Famiglia San Paolo. L'immobile è di proprietà della Provincia Toscana dell'Addolorata, Suore Passioniste di San Paolo della Croce, con la quale la **OMISSIS** srl ha già stipulato un contratto di affitto a lungo termine per la sua gestione.

L'osservante richiede la modifica della destinazione d'uso dell'area sopra indicata da direzionale e di servizio in aree per l'istruzione (AI di progetto). Viene specificato che il progetto non comporterà consumo del suolo in quanto anche la dotazione di parcheggi ad uso privato per la sosta stanziale sarà reperita all'interno della resede pertinenziale esterna dell'immobile esistente da riqualificare, nel rispetto delle quantità minime previste dal Piano Operativo adottato.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Nel caso di specie le aree perimetrate e classificate come *“Nuclei storici”*, erano già identificate dal Piano Strutturale nella tavola STA.U06 - Patrimonio territoriale. Fermi i limiti della pianificazione operativa rispetto alla disciplina già introdotta dal piano strutturale, si rileva che ai fini delle iniziative e degli interventi prospettati dal privato, non potrà che farsi riferimento ai necessari presupposti e limiti previsti dalla normativa regionale in materia nonché dagli ulteriori e peculiari limiti posti dall'art. 29. *Categorie funzionali e loro articolazioni* e dall'art. 51, c. 2, in relazione alla classe riconosciuta all'edificio. Non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 13

numero di protocollo: **8188**
data di registrazione: **21/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☐ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☒ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
	15	709	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante rileva che l'area sopra identificata viene individuata nel PO come Area destinata a parchi, mentre nel PS la stessa è identificata solamente come perimetro del Territorio Urbanizzato. L'osservante ritiene che lo standard del verde pubblico esistente sia più che soddisfatto e che, come da PS, non dovrebbero essere previsti interventi di ampliamento delle aree a verde pubblico.

L'osservante richiede che l'area in oggetto venga identificata come Ambito Periurbano, come da indicazione del PS adottato.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Nel caso di specie le aree perimetrate e classificate come *“Territorio urbanizzato”*, nonché come *“Ambito periurbano”*, erano già identificate dal Piano Strutturale, approvato con DCC n. 84 del 19/12/2019, pubblicato sul BURT n. 9 del 26/02/2020, nella tavola STA.U06 - Patrimonio territoriale.

Fermi i limiti della pianificazione operativa rispetto alla disciplina già introdotta dal piano strutturale, si rileva che la classificazione delle aree in questione, quali *“Verde vincolato di tutela ambientale”*, non è suscettibile di mutare o incidere sulla riferibilità delle medesime agli standard urbanistici richiamati, talchè, non potrà che farsi riferimento ai necessari presupposti e limiti previsti dall'art. 15 delle NTA. Non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 14

numero di protocollo: **8203**

data di registrazione: **21/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☐ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☒ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiede:

1 cambio classificazione scheda 046-T2 da Classe 2 e 3 o 3.1 in quanto collabenti;
cambio classificazione scheda 001-T2 da Classe 2 e 3/3.1 in quanto in larga parte collabenti.

Per entrambi viene richiesto la classificazione di edifici diruti (art. 25), o in subordine la classificazione di Classe 3 per le parti meno deteriorate, anche ai fini di un possibile recupero.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

A seguito di approfondimento sullo stato di conservazione degli edifici si ritiene condivisibile l'osservazione in relazione al degrado manifestato. Si ritiene accoglibile l'osservazione, nella misura in cui si propone di inserire il fabbricato in oggetto nell'elaborato *DIS04_Quadro localizzativo del patrimonio edilizio esistente e classificazione del P.O.* riscontrandone il valore di edificio diruto.

L'osservazione è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
	X		

OSSERVAZIONE POC – 15 (cartacea)

numero di protocollo: **8313**

data di registrazione: **22/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☐ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☒ Altro (specificare): frazionamento

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Via Castel di Poggio	3

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	27	18	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante rileva che l'edificio sopra indicato è un immobile adibito a civile abitazione posto su due livelli, ristrutturato da molti anni con specifiche autorizzazioni.

L'osservante richiede:

- la possibilità di suddividere la civile abitazione in due unità;

2. la possibilità di adibire una parte dell'edificio di cui al punto 1 ad attività agrituristica.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Vista l'osservazione pervenuta agli atti, data la struttura della medesima in ordine ai punti evidenziati, si ritiene di provvedere alla proposta di parere in coerenza a detti punti:

1. in relazione al primo punto si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento, in quanto ai fini delle iniziative e degli interventi prospettati dal privato, non potrà che farsi riferimento ai necessari presupposti e limiti previsti dalla normativa regionale in materia nonché dagli ulteriori e peculiari limiti posti dall'*Art. 18. Edifici ricompresi nella Classe 1 – Edifici o complessi di rilevante valore morfotipologico, storico, culturale, e gli edifici pubblici con più di 70 anni*, nei limiti dimensionali di cui agli articoli *Art. 71. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione non agricola* e *Art. 72. Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola*;
2. in relazione al secondo punto si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento, in quanto nel caso di specie l'edificio in oggetto ricade in aree già identificate dal Piano Strutturale nella tavola STA.U06 - Patrimonio territoriale e risultano ricomprese nel territorio rurale. Fermi i limiti della pianificazione operativa rispetto alla disciplina già introdotta dal piano strutturale, si rileva che il riconoscimento dell'edificio in questione nel territorio rurale, non è suscettibile di mutare o incidere ai fini delle iniziative e degli interventi prospettati dal privato, per i quali non potrà che farsi riferimento allo stato giuridico, amministrativo e fiscale del soggetto proponente, nonché ai necessari presupposti e limiti previsti dalla normativa regionale in materia nonché dagli ulteriori e peculiari limiti posti dalle NTA del PO.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 16 (cartacea)

numero di protocollo: **8314**

data di registrazione: **22/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☐ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☒ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Via Castel di Poggio	1 - 2

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	27	193	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante rileva che l'immobile sopra indicato non è caratterizzato da valore storico e ambientale, essendo stato costruito nel 1962, e che questo ha una superficie di 400 mq utili.

L'osservante richiede:

l'inserimento dell'edificio nelle norme e nella cartografia del PO;

la possibilità di frazionamento in unità non superiori ai 50/60 mq;
la possibilità di eseguire opere necessarie al contenimento energetico.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Vista l'osservazione pervenuta agli atti, data la struttura della medesima in ordine ai punti evidenziati, si ritiene di provvedere alla proposta di parere in coerenza a detti punti:

- 1 in relazione al primo punto si ritiene l'osservazione meritevole di accoglimento, in quanto a seguito di approfondimento, si rileva un mero errore materiale nel database utilizzato per la schedatura del patrimonio edilizio esistente, per il quale risulta mancante la scheda 130-T4. Per tale ragione la scheda 131-T4 inquadra e descrive 2 edifici posti a nord e a sud del riquadro fotografico riportato, di cui sono comunque evidenti le caratteristiche e le classificazioni in coerenza all'elaborato *DIS.04 - Quadro localizzativo del patrimonio edilizio esistente e relativa classificazione* in scala 1:2.000. In relazione a ciò si ritiene si proponga la correzione dell'errore materiale nel database suddetto e pertanto di reintrodurre la scheda 130-T4 mancante associata all'edificio a nord di cui ai seguenti riferimenti catastali f. 20, p. 135 per il quale si mantiene la classificazione del P.O. adottato (classe 3.1). La scheda denominata 131-T4 è quindi associata all'edificio a sud di cui ai seguenti dati catastali f. 27, p. 193, ed oggetto della osservazione. In riferimento all'elaborato *DIS.04 - Quadro localizzativo del patrimonio edilizio esistente e relativa classificazione* in scala 1:2.000 si deduce che l'edificio di cui alla scheda 131-T4 risulta coerentemente valutato e riconosciuto in classe 4.
- 2 in relazione al secondo punto si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento, in quanto il PO adottato individua la specifica normativa di cui alla disciplina del patrimonio edilizio esistente in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e limiti introdotti risulta pertanto coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore;
- 3 in relazione al terzo punto si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento, in quanto, fermi i limiti della pianificazione operativa rispetto alla disciplina già introdotta dal piano strutturale, si rileva che ai fini delle iniziative e degli interventi prospettati dal privato, non potrà che farsi riferimento ai necessari presupposti e limiti previsti dalla normativa regionale e nazionale in materia, nonché dagli ulteriori e peculiari limiti posti dal Titolo 4 della Parte 6 delle norme del PO, in coerenza a quanto riportato all'Art. 111. Reti ed impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia elettrica, con le possibili limitazioni paesaggistiche di cui alla Parte 3.

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
		X	

OSSERVAZIONE POC – 17 (cartacea)

numero di protocollo: **8315**

data di registrazione: **22/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☐ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☒ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Via Castel di Poggio	snc

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	27	15	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante rileva che l'immobile sopra individuato fa parte di un ampio territorio collinare, composto da aree boschive, seminate, alberi da frutto e coltivazioni ad olio, di circa 44 ettari, ed è potenzialmente adatto ad uso agriturismo.

L'osservante richiede:

1 l'inserimento dell'edificio nelle norme e nella cartografia del PO con specifiche norme operative per la ristrutturazione del medesimo;
la previsione di destinazione d'uso agrituristica.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Vista l'osservazione pervenuta agli atti, data la struttura della medesima in ordine ai punti evidenziati, si ritiene di provvedere alla proposta di parere in coerenza a detti punti:

1. in relazione al primo punto si ritiene l'osservazione meritevole di accoglimento, in quanto in relazione alla documentazione fotografica fornita dall'osservante si propone di inserire il fabbricato in oggetto nell'elaborato DIS04_Quadro localizzativo del patrimonio edilizio esistente e classificazione del P.O. riscontrandone il valore di edificio diruto e pertanto soggetto alla normativa di cui all'*Art. 25 Ricostruzione di edifici diruti*;
2. in relazione al secondo punto si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento, in quanto nel caso di specie l'edificio in oggetto ricade in aree già identificate dal Piano Strutturale nella tavola STA.U06 - Patrimonio territoriale e risultano ricomprese nel territorio rurale. Fermi i limiti della pianificazione operativa rispetto alla disciplina già introdotta dal piano strutturale, si rileva che il riconoscimento dell'edificio in questione nel territorio rurale, non è suscettibile di mutare o incidere ai fini delle iniziative e degli interventi prospettati dal privato, per i quali non potrà che farsi riferimento allo stato giuridico, amministrativo e fiscale del soggetto proponente, nonché ai necessari presupposti e limiti previsti dalla normativa regionale in materia nonché dagli ulteriori e peculiari limiti posti dalle NTA del PO.

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento.



OSSERVAZIONE POC – 18 (cartacea)

numero di protocollo: **8316**

data di registrazione: **22/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☐ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☒ Altro (specificare): frazionamento

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Via Castel di Poggio	7

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	20	118	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante rileva che l'immobile sopra identificato è articolato su due piani con torretta ed annesso adiacente, con una superficie di 195 mq.

L'osservante propone:

1. un intervento di ristrutturazione finalizzato al frazionamento in 2-3 unità immobiliari residenziali del sopra citato immobile;

2. la possibilità di adibire i locali ad uso agriturismo.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Vista l'osservazione pervenuta agli atti, data la struttura della medesima in ordine ai punti evidenziati, si ritiene di provvedere alla proposta di parere in coerenza a detti punti:

1. in relazione al primo punto si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento, in quanto, fermi i limiti della pianificazione operativa rispetto alla disciplina già introdotta dal piano strutturale, si rileva che il PO adottato individua la specifica normativa di cui alla disciplina del patrimonio edilizio esistente in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare: la disciplina ed i limiti introdotti risultano pertanto coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore;
2. in relazione al secondo punto si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento, in quanto nel caso di specie l'edificio in oggetto ricade in aree già identificate dal Piano Strutturale nella tavola STA.U06 - Patrimonio territoriale e risultano ricomprese nel territorio rurale. Fermi i limiti della pianificazione operativa rispetto alla disciplina già introdotta dal piano strutturale, si rileva che il riconoscimento dell'edificio in questione nel territorio rurale, non è suscettibile di mutare o incidere ai fini delle iniziative e degli interventi prospettati dal privato, per i quali non potrà che farsi riferimento allo stato giuridico, amministrativo e fiscale del soggetto proponente, nonché ai necessari presupposti e limiti previsti dalla normativa regionale in materia nonché dagli ulteriori e peculiari limiti posti dalle NTA del PO.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

CONTRIBUTO POC – 19

numero di protocollo: **8382**

data di registrazione: **22/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☐ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☒ Altro (specificare): Direzione **OMISSIS**

AMBITO GENERALE DEL CONTRIBUTO

- ☒ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DEL CONTRIBUTO

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DEL CONTRIBUTO

In riferimento al Piano Regionale Cave approvato con D.C.R. n. 47 del 21/07/2020, il contributo tecnico del settore scrivente segnala che con DGR n. 225 del 15/03/2021, la Regione Toscana ha approvato le *“Linee Guida per l'adeguamento degli atti di governo del territorio al Piano Regionale Cave”*.

Il contributo rileva che nel territorio comunale, il PRC non individua Giacimenti e/o Giacimenti Potenziali ma solo aree di cava per il reperimento di Materiali Ornamentali Storici (MOS) sia di tipo a (con elevato valore storico/culturale e pertanto soggetti a tutela assoluta) che di tipo b (siti tutelati e dedicati al reperimento dei MOS per restauro, manutenzione e conservazione dei monumenti) ai sensi dell'art.32 del PR02 – Disciplina di Piano.

In particolare nelle Schede del PR13C sono riconosciuti i seguenti siti MOS:

- 0904801501MOS: lett. a) "Siti che rivestono un elevato valore storico/culturale soggetti a tutela assoluta";
- 0904801502MOS: lett. a) "Siti che rivestono un elevato valore storico/culturale soggetti a tutela assoluta";
- 0904801706MOS: lett. b) "Siti dedicati esclusivamente al reperimento di materiale ornamentale storico per restauri, manutenzioni..."

Inoltre, dall'elaborato QC 10 – SITI INATTIVI del PRC, si rileva l'individuazione nel territorio comunale di n. 1 siti inattivi al di fuori dalle aree di Giacimento e/o Giacimento potenziale.

Nel contributo si ricorda quindi che il Piano Operativo, ai sensi dell'articolo 23, comma terzo, lett. c), individua le *modalità di intervento nei siti di cave per il reperimento di materiali ornamentali storici di cui all'articolo 32 ove presenti*. Inoltre, definisce *"le regole per l'utilizzo e la valorizzazione o tutela sia dei siti di prelievo, sia dei materiali ornamentali storici, compatibilmente con la tutela del territorio interessato"* nei siti di **cave per il reperimento di Materiali Ornamentali Storici** ove presenti, ai sensi dell'articolo 32 co. 7 (PR02). Inoltre si sottolinea che ai sensi dell'art.32 co.8 "[...] per i siti di reperimento di materiale ornamentale storico di cui al co.3 lett.b), [...], i comuni possono autorizzare specifici prelievi secondo quanto disposto dall'art.49 della L.R. 35/2015 ove sia riscontrata la necessità di approvvigionamento esplicitamente richiamata nel progetto di restauro. [...]".

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In relazione alle argomentazioni riportate si dettaglia quanto segue:

Siti di cui ai n.ri **0904801501MOS** (Maiano – Monte Ceceri) e **0904801502MOS** (Fossato - Maiano) di cui al dettaglio che segue:

ANAGRAFICA

Codice Univoco risorsa MOS	0904801501MOS
Nome della Risorsa MOS	Maiano - Monte Ceceri
Provincia	FI
Comune	FIESOLE
Località	Maiano, Monte Ceceri
Codice PRAE	
Codice PRAER	ST 215 I 8, ST 215 II 8
Codice PAERP	
Materiale PAERP	
Accorpamento Formazionale	Arenarie quarzose feldspatiche, spesso torbiditiche, con o senza marne o argilliti

Il materiale è presente in quantità notevole.

Il sito include molteplici cave abbandonate, per lo più di modeste dimensioni, alcune delle quali in galleria, in larga parte rinaturalizzate con vegetazione spontanea.

La cava a quota minore è quella di Maiano, caratterizzata da un unico fronte estrattivo alto circa 30 m, con un grande piazzale antistante. I banchi arenacei mostrano uno spessore variabile da 0.70 a 2 m.

Le cave soprastanti, dette di Monte Ceceri, sono disposte a quota più alta e consistono di piccole cave allineate su più livelli. I banchi arenacei raggiungono anche i 5 m di spessore. Su alcuni fronti si osservano le tracce delle "tagliate".

Sito di notevole interesse storico-culturale, con presenza di percorsi didattici e tracce di estrazione antiche.

ANAGRAFICA

Codice Univoco risorsa MOS 0904801502MOS
Nome della Risorsa MOS Fossato
Provincia FI
Comune FIESOLE
Località Maiano

Il materiale è ancora presente in buone quantità, ma la sua collocazione ne limita l'uso.
Il sito include una cava antica di modeste dimensioni inserita all'interno di una proprietà privata. I manufatti annessi a tale proprietà sono costruiti includendo l'antico fronte di coltivazione.
Questa roccia viene estratta con relativa facilità, ha ottima lavorabilità, bassa durabilità (ad eccezione delle varietà più ricche in cemento calcitico), pregio estetico e interesse storico.
Il materiale è da tutelare sia per pregio che per valore storico.
Sito estrattivo di notevole interesse storico. La particolare collocazione (presenza di fabbricato storico e relativi annessi a ridosso dell'antico fronte di cava) è incompatibile con una coltivazione attuale. Per il restauro dei monumenti che ne fanno uso la pietra può essere reperita in coltivazioni attive di Pietra Serena di analoga qualità

Entrambe i siti risultano classificati nel PRC all'elaborato QC11 e nel dettaglio di cui al PR13C-Prov. di Firenze come "siti che rivestono un elevato valore storico/culturale testimoniale" per i quali, pertanto, **non è consentito alcun prelievo di materiale e soggetti a tutela assoluta**, come codificato all'articolo n. 32, comma 3, capoverso a) della Disciplina di Piano del PRC (PR02).

Siti di cui ai n.ri **0904801706MOS** (Trassinaia - Vincigliata)

ANAGRAFICA

Codice Univoco risorsa MOS 0904801706MOS
Nome della Risorsa MOS Trassinaia
Provincia FI
Comune FIRENZE
Località Vincigliata

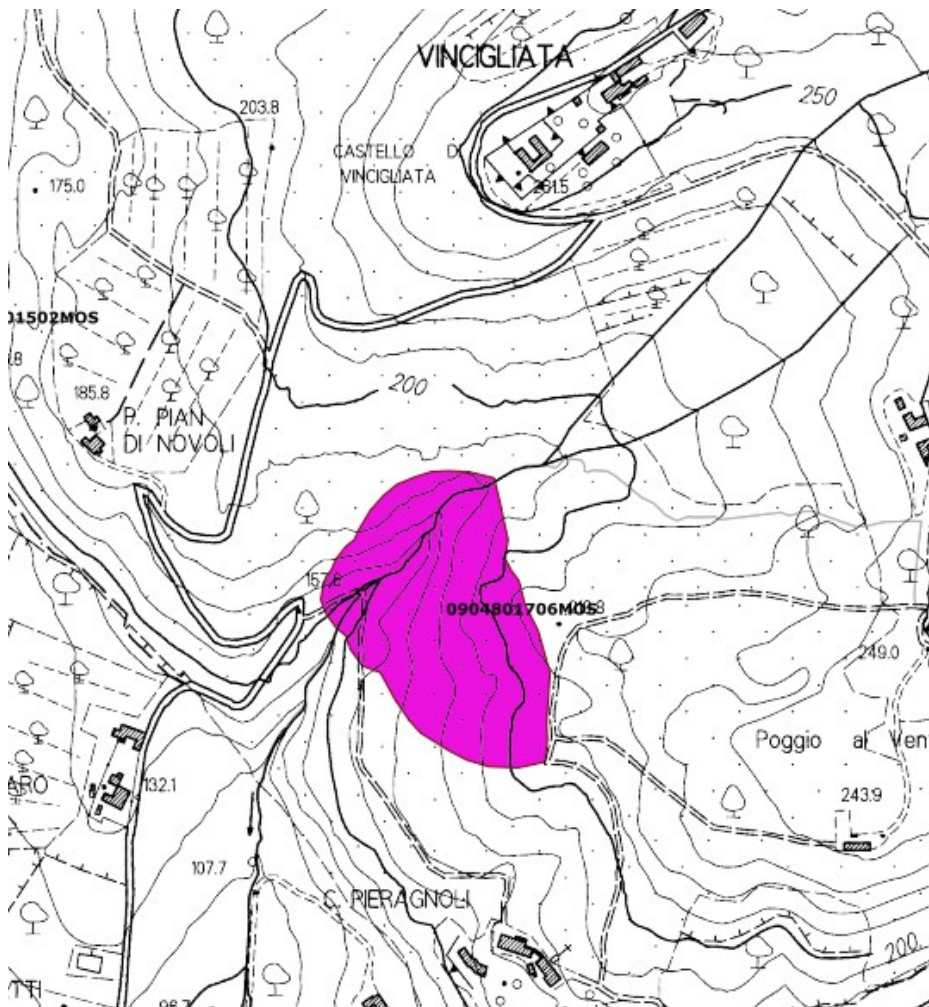
Questo sito risulta classificato nel PRC all'elaborato QC11 e nel dettaglio di cui al PR13C-Prov. di Firenze come "sito di reperimento di materiale ornamentale storico di cui all'art. 2, comma 1, lettera d, della l.r. 35/2015, **dedicati esclusivamente al reperimento di materiali ornamentali da taglio indispensabili per il restauro, la manutenzione e la conservazione dei monumenti e delle opere pubbliche o per interventi prescritti dalle Soprintendenze**", come codificato all'articolo n. 32, comma 3, capoverso b) della Disciplina di Piano del PRC (PR02).

Il materiale è presente in quantità notevole.
Il sito include molteplici cave abbandonate di modeste dimensioni, completamente rinaturalizzate con vegetazione spontanea.
La Pietra Serena di questa località è stata impiegata nell'architettura vernacolare e religiosa locale e a Firenze a partire dal Rinascimento, nella realizzazione di colonne, altri elementi decorativi architettonici e pavimentazioni. In particolare è attestato l'uso di materiale derivante da questa località per la realizzazione della Cupola di Santa Maria del Fiore, delle colonne della Chiesa di San Lorenzo e delle colonne dell'Ospedale degli Innocenti. Il materiale è da tutelare sia per pregio che per valore storico.

Il sito può essere adibito al reperimento di piccoli quantitativi di materiali per il restauro dei monumenti, laddove non siano più reperibili materiali da coltivazioni attive di Pietra Serena di analoga qualità, ponendo particolare attenzione alla conservazione della preesistente morfologia e, ove possibile, **sfruttando i numerosi blocchi già presenti sul piano di cava**.

In relazione all'estensione del territorio comunale di Fiesole il sito in esame risulta ubicato al confine fra il Comune di Fiesole (circa 1/6 dell'area individuato come MOS) e per 5/6 in Comune di Firenze. Il settore ricadente nel Comune di Fiesole risulta molto stretto rastremato fra un corso

d'acqua ed il versante collinare peraltro in questo settore in Comune di Fiesole risulta la presenza di coltre detritica di alterazione del Macigno e di frana quiescente con classificazione di pericolosità dell'area G.3 (ex. R.R. n. 5/R e P3 di PAI Distrettuale dell'Appennino Settentrionale).



In relazione alle attività ammesse ai sensi del comma 8, dell'articolo n. 32 della disciplina di piano del PRC (PR02), da attuarsi in osservanza dei criteri e procedure fissate all'art. n. 49 della L.R. n. 35/2015 "Disposizioni in materia di cave", ed in relazione alle particolarità litologico geomorfologiche (con riscontrata presenza di coltri di alterazione della formazione ivi presenti e coltre di frana quiescente) e pericolosità geologica che ne consegue, si consiglia, per il limitato settore del sito 0904801706MOS (Trassinaia - Vincigliata) ricadente in comune di Fiesole, di limitare l'eventuale prelievo, in caso di motivata ed indifferibile comprovata necessità, agli eventuali blocchi già presenti sui piani di cava.

In relazione alla nota relativa a "**siti inattivi**" con riferimento a quanto segnalato nell'elaborato QC10 del PRC in relazione all'ubicazione di tale sito non meglio identificata cartograficamente, ma con indicazione di reperimento della segnalazione dal continuum geologico regionale, la segnalazione parrebbe riferita ad una ubicazione che sembrerebbe ricadere nell'area del sito n. 0904801501MOS (Maiano – Monte Ceceri) e pertanto ad essa afferente secondo quanto in precedenza esposto.

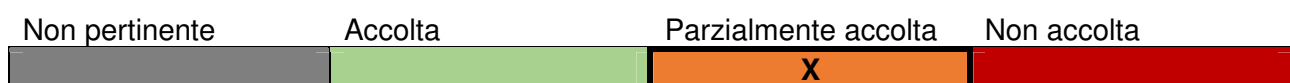
Si prende atto del contributo di cui alla presente controdeduzione e dell'allineamento degli atti di governo del territorio comunali al PRC attraverso l'adeguamento del PS e del PO. Pertanto il presente contributo è parzialmente accolto nella misura in cui si propone di introdurre la seguente modifica all'art. 127 Salvaguardia e disciplina transitoria del PO:

3. Ai fini dell'adeguamento del PO al PRC si rende prioritariamente necessaria la ricognizione e disciplina dei siti estrattivi presenti sul territorio ad opera del PS, quale invariante strutturale.

Nelle more di adeguamento del PS e, conseguentemente, del PO alla disciplina del PRC valgono le seguenti norme di salvaguardia:

- a) “siti che rivestono un elevato valore storico/culturale testimoniale”: non è consentito alcun prelievo di materiale e sono soggetti a tutela assoluta;
- b) “sito di reperimento di materiale ornamentale storico”: sono dedicati esclusivamente al reperimento di materiali ornamentali da taglio indispensabili per il restauro, la manutenzione e la conservazione dei monumenti e delle opere pubbliche o per interventi prescritti dalle Soprintendenze. In caso di motivata ed indifferibile comprovata necessità, si prescrive di limitare l'eventuale prelievo agli eventuali blocchi già presenti sui piani di cava, ponendo particolare attenzione alla conservazione della preesistente morfologia.

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento.



OSSERVAZIONE POC – 20

numero di protocollo: **8390**
data di registrazione: **22/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☒ Legale rappresentante della Società con sede a: **OMISSIS**
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☐ Aspetti normativi
- ☒ Aspetti cartografici
- ☒ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
(immobile 1)	17	560-577	
(immobile 2)	17	554-558	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante rileva che le aree nel vigente Regolamento Urbanistico sono inserite all'interno della scheda di trasformazione PR21 Pian di Mugnone "Piano di recupero di volumetrie incongrue a fini residenziali, con riordino fondiario mediante demolizioni dei volumi esistenti" con previsione di SUL

massima pari a 500 mq. Successivamente è stata portata avanti la manifestazione d'interesse al rinnovo della previsione urbanistica ex art.36 del RU a seguito della D.C.C. n.89/2015, successivamente alla perdita di efficacia per gli effetti dell'art.55 della Legge Regionale n.1/2005.

L'osservante dichiara, in riferimento agli elaborati "DIS01_Disciplina dei suoli-territorio rurale" e "DIS02_a_Disciplina dei suoli – tutela e valorizzazione dei centri–Fiesole e Pian di Mugnone":

Le aree in oggetto rientrano all'interno del territorio urbanizzato dei centri abitati e centri abitati minori ai sensi del precedente PS e del vigente RU (art 15). Nelle suddette aree risultano edificati alcuni fabbricati ad uso magazzini e tettoie, legittimati negli anni a seguito di opportune sanatorie. I lotti adiacenti già edificati lato sud-ovest e i lotti di futura edificazione lato nord-est, fanno parte dell'area di trasformazione "TR_01.1 Pian di Mugnone - Area cooperativa ferrovieri". Nelle aree in oggetto vi è l'assenza degli elementi del paesaggio rurale previsti per la connessione ecologica e fruttiva tra territorio urbanizzato e rurale, elemento costitutivo dell'ambito periurbano.

L'osservante dichiara in riferimento all'elaborato "DIS04_Quadro localizzativo del patrimonio edilizio esistente e classificazione":

All'interno del Quadrante n.13 dell'intero territorio comunale, non risulta classificato l'immobile 2. L'osservante indica diverse pratiche edilizie che ne attestano la conformità e in conclusione richiede:

che le aree in oggetto siano da inserire all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, anziché nel territorio rurale come ambito periurbano;

la classificazione dell'immobile 2 ai fini dell'individuazione delle categorie di intervento edilizio;

di verificare la possibilità di inserire le suddette aree all'interno di previsioni urbanistiche di trasformazione insediativa.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Vista l'osservazione pervenuta agli atti, data la struttura della medesima in ordine ai punti evidenziati, si ritiene di provvedere alla proposta di parere in coerenza a detti punti:

1. in relazione al primo punto non si ritiene accoglibile l'osservazione in quanto nel caso di specie le aree perimetrate e classificate come "Territorio urbanizzato", erano già identificate dal Piano Strutturale nella tavola STA.U06 - Patrimonio territoriale e, fermi i limiti della pianificazione operativa rispetto alla disciplina già introdotta dal piano strutturale, non potrà che farsi riferimento ai necessari presupposti e limiti posti dalla disciplina del PO;
2. in relazione al secondo punto si ritiene accoglibile l'osservazione nella misura in cui si propone di classificare l'immobile come 5.1 e pertanto senza scheda;
3. in relazione al terzo punto si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento, in quanto nel caso di specie le aree perimetrate e classificate come "Territorio urbanizzato", erano già identificate dal Piano Strutturale nella tavola STA.U06 - Patrimonio territoriale e, fermi i limiti della pianificazione operativa rispetto alla disciplina già introdotta dal piano strutturale, si rileva che il PO adottato individua la specifica normativa di cui alla disciplina del patrimonio edilizio esistente in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: le previsioni del PO e la relativa disciplina risultano pertanto coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore.

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
		X	

OSSERVAZIONE POC – 21

numero di protocollo: **8391**
data di registrazione: **22/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☐ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☒ Altro (specificare): Società, per proprio conto

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☒ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede la revisione della scheda di trasformazione RQ 02.1 del POC assumendo che gli interventi sul complesso denominato "Convento delle Clarisse" dovrebbero essere assoggettati ad intervento edilizio diretto mediante SCIA o Permesso di costruire, con esclusione della necessità di Piano di recupero, anche tenuto conto del dettato dell'art. 109 L.R. 65/2014.

Assume poi l'osservante che la qualificazione dell'area in questione quale area connotata da condizioni di degrado (tale da richiedere la necessità di Piano di recupero) non risulterebbe coerente con la disciplina del Piano strutturale.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

L'assoggettamento dell'area in questione a Piano di recupero non risulta in contrasto con la disciplina del Piano strutturale che la riconosce come parte rientrante nei tessuti storici TS1.

La natura complessa e la notevolissima estensione del compendio (composto da molteplici corpi di fabbrica), unitamente allo stato attuale del medesimo e dell'area ad esso riferibile, alla necessità di attenta gestione e pianificazione dell'impiego delle correlate aree esterne e delle ricadute determinate dall'intervento (posto in immediata prossimità del centro storico del Capoluogo), rende opportuno l'impiego dello strumento del Piano di recupero.

Alla luce di tali elementi, peraltro, l'impiego del suddetto strumento risulta del tutto coerente con la disciplina di cui all'art. 109 L.R. 65/2014 ed idoneo a perseguire le finalità di necessaria tutela e valorizzazione poste dall'Amministrazione. Non si ritiene meritevole di accoglimento

L'osservazione non è meritevole di accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 22

numero di protocollo: **8482**
data di registrazione: **22/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE

Nome: **OMISSIS**

In qualità di:

- ☐ Privato/a cittadino/a
- ☒ Tecnico incaricato dalla proprietà: delega **OMISSIS**
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☒ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Via Faentina	52

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	23	281	1
F	23	281	501

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante rileva che l'immobile sopra identificato è classificato in Classe 3 e ricade in territorio rurale - ambito Rurale delle pendici collinari, sottoambito delle viste su Firenze AR3-d. Al primo

piano del suddetto edificio a destinazione residenziale sono presenti 2 unità immobiliari della superficie di 45 mq.

L'osservante richiede la modifica dell'art 71 ("interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione non agricola") co. 4 delle NTA: sostituire la seguente frase "[...] l'intervento dovrà assicurare la superficie minima di mq. 70 di S.E. per unità immobiliare." con la seguente dicitura "[...] l'intervento dovrà assicurare la superficie minima di mq. 45 di S.E. per unità immobiliare."

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il PO adottato individua la specifica normativa di cui agli articoli richiamati in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare: la relativa disciplina e limiti introdotti risulta pertanto coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore. Non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 23

numero di protocollo: **8534**
data di registrazione: **23/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☐ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☒ Legale rappresentante della Società con sede a: **OMISSIS**
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☐ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☒ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Via Olmo	10

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
Immobile 1	2	22	
Area 1	2	276 - 217	
Immobile 2	2	306	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione consta di più punti in merito all'edificio "Circolo Filarmonico dell'Olmo" e alle aree limitrofe:

- 1 l'immobile 1 e l'area 1 nell'elaborato DIS01 non sono stati individuati con l'attinente simbolo grafico di standard esistenti sul territorio, precisamente il simbolo AC2 ai sensi dell'art.32 del P.O.;
- 1 l'immobile 2 (cabina elettrica) non risulta individuato con l'attinente simbolo AC10;
- 2 la scheda 02-O che classifica l'edificio ove ha sede il Circolo riporta una Classe 3, quando più appropriata risulta una Classe 3.1 in considerazione che l'attuale consistenza e configurazione architettonica deriva dalla costruzione avvenuta nel recente passato (1925-29) e dall'ampliamento del 1940;
- 3 per l'Area 1 viene richiesto l'inserimento nell'adiacente "Nucleo Rurale" dell'Olmo (ai sensi dell'art.64 e 65 della Legge Reg. n.65/2014, nonché ai sensi della D.P.G.R. n.32/R del 05/07/2017).

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Vista l'osservazione pervenuta agli atti, data la struttura della medesima in ordine ai punti evidenziati, si ritiene di provvedere alla proposta di parere in coerenza a detti punti:

1. in relazione al primo punto si ritiene l'osservazione meritevole di parziale accoglimento nella misura in cui l'immobile in coerenza all'osservazione di ufficio di cui al prot. 9162 del 28.03.2022 si procede al riconoscimento del solo circolo come standard, AC2;
2. in relazione al secondo punto non si ritiene l'osservazione meritevole di accoglimento nella misura in cui la cabina resta riconosciuta solo nella base cartografica come tutte le altre che non hanno avuto un puntuale e diverso riconoscimento;
3. in relazione al terzo punto non si ritiene l'osservazione meritevole di accoglimento nella misura in cui l'immobile non risulta avere le caratteristiche architettoniche tali da esserne riconosciuta la classe 3.1 per gli edifici contemporanei di rilevanza architettonica o comunque di valore di un periodo;
4. in relazione al quarto punto non si ritiene accoglibile l'osservazione nella misura in cui nel caso di specie, le aree perimetrate e classificate come "Nuclei rurali", erano già identificate dal Piano Strutturale nella tavola STA.U06 - Patrimonio territoriale e risultano ricomprese nel territorio rurale. Fermi i limiti della pianificazione operativa rispetto alla disciplina già introdotta dal piano strutturale, si rileva che ai fini delle iniziative e degli interventi, non potrà che farsi riferimento ai presupposti e limiti previsti dalla disciplina del PO.

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
		X	

OSSERVAZIONE POC – 24

numero di protocollo: **8535**
data di registrazione: **23/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☐ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☒ Legale rappresentante della Società con sede a: **OMISSIS**
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☒ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Via Olmo	10

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante evidenzia che il tratto di strada in prossimità del Circolo Filarmonico dell'Olmo risulta avere una carreggiata ancor più stretta rispetto a tutto il resto della via. Questo determina che il parcheggio, in detto tratto, non risulta agevole o addirittura impossibile.
L'osservante richiede:

1 un intervento di allargamento di circa ml.1,70-2,00 della sede stradale nelle vicinanze dell'immobile in via dell'Olmo (Circolo Filarmonico dell'Olmo – Arci);
individuare quest'area con destinazione Parcheggio, citando l'art 36 delle NTA.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In ordine ai due punti evidenziati si ritiene di provvedere ad un'unica proposta di parere. Il PO adottato, fermi i limiti della pianificazione operativa rispetto alla disciplina già introdotta dal piano strutturale, individua gli interventi in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva definizione degli standard urbanistici: la relativa disciplina risulta pertanto coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore. Non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 25

numero di protocollo: **8570**

data di registrazione: **23/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☐ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☒ Altro (specificare): **Sottoambiti**

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Via Ceanzi	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante rileva che l'area di via dei Ceanzi ricade nel sottoambito AR3_d, sottoambito delle viste su Firenze. Nella cartografia il limite che delinea i due sottoambiti AR3_d e AR3_c segue il percorso della strada via Andrea Costa-via 25 Aprile. In questo modo una parte della collina che guarda verso Pian del Mugnone-Caldine viene inserita nel sottoambito AR3_d, sottoambito delle viste su Firenze, attribuendogli quindi caratteristiche che non trovano corrispondenza con la

definizione stessa del sottoambito AR3_d, in quanto il versante in oggetto non affaccia su Firenze, non vede la presenza di numerose ville storiche e strade panoramiche. L'osservante fa presente come l'area si riconosca chiaramente nelle caratteristiche del sottoambito AR3_c, sottoambito delle connessioni valle-colline boscate.
Viene richiesta quindi la variazione della zona "Ceanzi" da sottoambito rurale AR3_d a sottoambito rurale AR3_c che comprende la valle del Mugnone.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

A seguito di ulteriore approfondimento si ritiene accoglibile l'osservazione nella misura in cui si propone di modificare il perimetro del sottoambito AR3_d e conseguentemente di quello denominato AR3_c nell'elaborato DIS01 in scala 10.000 e nell'elaborato DIS01PAE_a in scala 1:10.000.

L'osservazione è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
	X		

OSSERVAZIONE POC – 26

numero di protocollo: **8591**
data di registrazione: **23/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☒ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante in riferimento al complesso immobiliare ex Galvanotecnica e alla relativa scheda di trasformazione richiede:

1 che tra le funzioni ammesse siano consentite le categorie funzionali R, I.2, C, T, D senza alcuna limitazione dimensionale;
 che la superficie in cessione sia ridotta rispetto alla quota minima pari a 380 mq indicata dalla specifica scheda di trasformazione;
 che l'altezza massima futura del fabbricato possa essere aumentata di un piano fino ad un massimo di 13 m sulla parte retrostante rispetto alla via Aretina;
 che sia esplicitato il metodo da cui deriva il dimensionamento dell'ERS ed in relazione a ciò venga individuato il dimensionamento di tale destinazione d'uso in ordine anche alle aree a cessione;
 che sia revisionato il riferimento dell'ERS da art. 33 a art. 27 in riferimento alle NTA.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Vista l'osservazione pervenuta agli atti, data la struttura della medesima in ordine ai punti evidenziati, si ritiene di provvedere alla proposta di parere in coerenza a detti punti:

- 1 in relazione al contesto in cui si colloca il complesso immobiliare e alle limitazioni poste in essere dalle fattibilità idrauliche (rif. controdeduzione all'osservazione di cui al protocollo 5420 del 23/02/2022) si ritiene di non accogliere l'osservazione per quanto attiene la modifica delle destinazioni d'uso, mentre si ritiene parzialmente accoglibile un diverso dimensionamento come di seguito riportato in combinato disposto con i punti 3 e 4;
- 2 il presente punto non appare accoglibile nella misura in cui non si rileva il dimensionamento della superficie a cessione addotto, mentre si accoglie in risposta ai punti 1, 3 e 4;
- 3 il presente punto si ritiene accoglibile nella misura in cui si ammette la sopraelevazione della sola parte del corpo di fabbrica non prospiciente la via Aretina e si rimanda alla modifica di seguito riportata;
- 4 il dimensionamento della ERS è stato definito in coerenza ad un preliminare dimensionamento dell'esistente su base ctr ed in relazione al dimensionamento della destinazione d'uso residenziale. Inoltre a seguito delle osservazioni di ufficio a cui si rimanda (rif. prot 9162 del 28.03.2022 e prot 12181 del 25.04.2023), la definizione della ERS è stata modificata al fine di un miglioramento del coordinamento della norma, pertanto a seguire si riporta la proposta di modifica alla specifica scheda di trasformazione, anche in ordine ai precedenti punti:

FINALITA'	Rivalutazione dell'area in esame attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e la realizzazione di un mix funzionale con quote di residenziale, commerciale e direzionale, oltre una quota di servizi da riservare ad attrezzature pubbliche di quartiere (una sala - biblioteca). L'intervento, oltre a garantire la permeabilità dell'isolato attraverso una rete di percorsi pedonali trasversali e nuovi spazi pubblici, potrà contribuire alla caratterizzazione e rivitalizzazione delle aree centrali di Compiobbi.
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Residenziale, commerciale di vicinato, direzionale e standard pubblico in un mix funzionale così ripartito: cessione di 200 100 mq per la realizzazione di standard pubblico, fino al 12% la quota restante potrà essere ripartita tra le funzioni direzionale/commerciale e la restante quota in residenziale.
DATI URBANISTICI	
Superficie territoriale	1.350 mq
Superficie fondiaria	- mq
Superficie a cessione	200 100 mq di S.E. da cedere per la realizzazione, a piano terra di una sala-biblioteca di quartiere.

DIMENSIONAMENTO	
Indice territoriale	-
Abitanti equivalenti insediabili	-
Superficie edificabile (S.E.)	Sono consentiti mq pari alla S.E. esistente di recupero e mq pari alla sopraelevazione di un piano della parte del corpo di fabbrica non prospiciente la via Aretina (circa 1.675 mq desumibili da CTR ma e da verificare in fase progettuale)
Altezza massima alla gronda	Non superiore all'edificato esistente con la possibilità di sopraelevazione della parte attualmente a due piani non prospiciente la via Aretina.
MODALITA' DI ATTUAZIONE	
Tipologia di intervento	Piano di Recupero
Categoria di intervento edilizio	In relazione alla schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente E' ammessa la demolizione e ricostruzione del complesso immobiliare con la sopraelevazione pari ad un piano di una porzione tergale alla via Aretina
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	E' possibile monetizzare la quota restante di standard dovuta mentre sono da realizzare i parcheggi pertinenziali (L.122/89) al piano terra. in relazione agli artt. 30 e 31 delle NTA
Edilizia residenziale sociale	La quota di ERS dovuta è pari al 15% della sola S.E. destinata a residenziale (art. 33 27 delle N.T.A.) (15% di 860 mq= 130 mq circa, da verificare in fase progettuale)
Disposizioni particolari	Dovrà essere realizzato un percorso pedonale a piano terra, ad uso pubblico, attraverso la configurazione di uno spazio porticato lungo la strada. Inoltre dovrà essere prevista la realizzazione di un camminamento pedonale direttamente connesso alla zona ferroviaria. Gli interventi edilizi potranno configurarsi anche come demolizione e ricostruzione del complesso esistente, anche con diversa sagoma.

- 5 si ritiene di accogliere il presente punto modificando la specifica scheda e visto l'errore materiale in altre schede si procede come di seguito riportato in tutto il documento DIS05 – Disciplina delle aree di trasformazione:

Edilizia residenziale sociale	[...]. (art. 33 27 delle N.T.A.) [...]
-------------------------------	--

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
		X	

OSSERVAZIONE POC – 27 (cartacea)

numero di protocollo: **8595**

data di registrazione: **23/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☐ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☒ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	15	367	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante rileva che l'edificio di cui alla Scheda 072-PDM, è classificato in Classe 5.1, ha una dimensione contenuta e di forma elementare, è posto in prossimità del limite dei 10 m dal ciglio di sponda, a non molta distanza dall'elettrodotto ed a distanza inferiore ai 10 m dalle pareti finestrate di un edificio, pertanto la previsione di un intervento di demolizione e ricostruzione risulterebbe

alquanto complessa se non impossibile. L'osservante fa notare il contrasto tra la classificazione della scheda, che riconosce l'immobile come non in contrasto con i caratteri del contesto, ed il titolo ed il contenuto dell'articolo 23 delle NTA, per il quale al contrario si applica ai fabbricati detrattori del contesto, e mira alla loro riqualificazione attraverso interventi di ristrutturazione ricostruttiva RR2 o Sostituzione edilizia lasciando quale unica alternativa la conservazione del fabbricato mediante interventi di manutenzione ordinaria.

L'osservante richiede la modifica classificazione immobile sopra citato da Classe 5.1 a Classe 5.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In riferimento ai contenuti dell'osservazione si rileva un errore materiale nella dicitura della scheda in quanto le norme riportano correttamente le diciture di cui ai seguenti articoli, Art. 22. - Edifici ricompresi nella Classe 5 - Edifici o complessi di nullo valore, non in contrasto con i caratteri del contesto e Art. 23. - Edifici ricompresi nella Classe 5.1 - Edifici o complessi di nullo valore, detrattori dei caratteri del contest. Pertanto si propone la sostituzione della dicitura errata con quella giusta di cui all'art. 23, nella scheda di cui alla presente osservazione, e di apportare la medesima correzione quale errore materiale in riferimento all'osservazione di cui al prot 9162 del 28.03.2022. Infine, visto il contesto di appartenenza si ritiene di confermare la classe 5.1. Non è meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 28

numero di protocollo: **8650**
data di registrazione: **23/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☒ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiede:

- la soppressione/adeguamento dell'art 17, co.7, lett. b) delle NTA, riguardanti gli interventi per l'inserimento di pannelli, precisando espressamente che si tratta di attività edilizia libera al di fuori dei limitati contesti espressamente citati dal DL 17/2022 art 9;

2. l'adeguamento del Regolamento edilizio con la modifica sostanziale dell'art. 179, che in pratica vieta i collettori solari, e l'inserimento dei pannelli in art. 3 nell'elenco delle attività ad edilizia libera.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Vista l'osservazione pervenuta agli atti, data la struttura della medesima in ordine ai punti evidenziati, si ritiene di provvedere alla proposta di parere in coerenza a detti punti:

1. in relazione al primo punto si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento nella misura in cui le semplificazioni e liberalizzazioni normative invocate attengono a profili di natura procedimentale e non escludono la possibilità di disciplina ad opera dello strumento comunale, vieppiù se derivante da profili di tutela paesaggistica in applicazione del PIT/PPR. Ai fini comunque di una migliore esplicitazione della ratio e contenuti della norma si ritiene di proporre la modifica dell'art. 17, c. 7 come di seguito riportato:

Art. 17. Disposizioni generali, contenuti e finalità

[...]

Ai fini della tutela paesaggistica, **in applicazione e declinazione del PIT/PPR**, gli interventi sugli edifici di cui agli artt. 18, 19 e 20 e **sugli edifici** ricadenti nel tessuto storico di cui all'art. 9 dovranno perseguire i seguenti criteri: [...];

2. in relazione al secondo punto si ritiene l'osservazione non pertinente in quanto la modifica del Regolamento edilizio non è materia del presente procedimento.

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
		X	

OSSERVAZIONE POC – 29

numero di protocollo: **8664**

data di registrazione: **23/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

☐ Privato/a cittadino/a

☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:

☒ Legale rappresentante della Società con sede a: **OMISSIS**

☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

☒ Aspetti normativi

☐ Aspetti cartografici

☐ Schedatura/Classificazione

☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Via Vincigliata	4

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione attiene all'immobile in cui è sita la Rappresentante della Fondazione Orfanotrofio Aida Baduel Zamberletti, con sede a Fiesole in via di Vincigliata n.4, proprietaria del complesso immobiliare storico denominato Castel di Poggio, con attribuzione di Classe 1.

L'osservante propone le seguenti note e richieste:

1 interventi ammissibili in edifici compresi in Classe 1: l'art. 18 non pone limitazioni alle destinazioni d'uso, richiede quindi che vengano inserite/definite quali sono le destinazioni "non ammesse". La precisazione è utile per motivi di trasparenza, con l'eliminazione di incertezze e dubbi interpretativi;

interventi ammissibili in edifici compresi in Classe 2 e in quelle successive: osserva che non ci debbano essere limitazioni nelle destinazioni d'uso o che queste vengano, in ogni caso, ben specificate;

viene ritenuto che art. 29 sia di difficile comprensione per quanto riguarda la destinazione d'uso delle strutture extra-alberghiere;

richiede che venga inserita nell'art 29 la tipologia della Residenza d'epoca;

nota come l'art. 29 include nella destinazione "R - residenza" anche il cd. "cohousing- abitazioni private corredate da spazi e servizi comuni" ma che questo sia comunque priva di disciplina. Ritiene quindi opportuno che la normativa urbanistica ne tracci le principali linee guida, precisando che si sostanzia nell'articolazione degli edifici in distinte unità immobiliari provviste di spazi comuni per lo svolgimento di servizi - di pulizia, assistenza e quant'altro - a beneficio degli utilizzatori delle unità immobiliari;

richiede che nell'art 29 venga inserito tra i servizi comuni delle "branded residences" come destinazione "R-residenza".

ritiene che il co-housing e le branded residences costituiscono una soluzione ideale e forse anche l'unica concretamente percorribile per il recupero degli imponenti edifici e ville e dei parchi di pertinenza presenti nel territorio comunale, quali tra gli altri, per esempio, la Villa Montalto e gli edifici annessi, la Villa di Maiano, la Villa Il Palagio – Ferragamo, etc..

Premesso ciò propone che debba essere possibile il frazionamento degli edifici in più unità immobiliari e dall'altro, dall'altro, lo svolgimento di servizi comuni per la fruizione delle singole unità nonché degli edifici e pertinenze nel loro complesso. Notando come incongruità la disposizione di cui all'art. 71, terzo comma, che, relativamente agli edifici con destinazione non agricola, limita l'incremento "delle unità abitative fino ad un massimo di n. 3 per edificio" senza tener conto delle dimensioni dell'edificio interessato. Richiede quindi di escludere il limite al numero delle unità immobiliari e la presentazione di un pre-progetto di fattibilità.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Vista l'osservazione pervenuta agli atti, data la struttura della medesima in ordine ai punti evidenziati, si ritiene di provvedere alla proposta di parere in coerenza a detti punti:

1. in relazione al primo ed al secondo punto si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento nella misura in cui le destinazioni d'uso, da un punto di vista urbanistico non sono appannaggio della disciplina attinente la classificazione del patrimonio edilizio ma sono riferite alla disciplina dei tessuti in territorio urbanizzato e degli ambiti rurali nel territorio rurale;
2. in relazione ai punti dal terzo al sesto si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento nella misura in cui le destinazioni d'uso ammissibili sul territorio comunale di cui all'art. 29 sono basate sull'articolazione della LR 65/2014 e coordinate a mero titolo esemplificativo alle specifiche normative di settore a cui si rimanda. Nondimeno al fine di un migliore coordinamento della norma, l'art. 29 è stato modificato a seguito dell'osservazione di cui al prot. 9162 del 28.03.2022 a cui si rimanda per maggior dettaglio;
3. in relazione al settimo punto si ritiene l'osservazione meritevole di parziale accoglimento nella misura in cui si ritiene di proporre la seguente modifica all'art. 71, c. 3:

3. Gli interventi di cui al comma 1 possono comportare un incremento delle unità abitative fino ad un massimo di n. 3 per edificio **nel caso di SE pari a 500 mq e a non più di 5 unità abitative ulteriori se l'immobile ha una SE superiore a 500 mq. Fermo comunque il limite dimensionale di cui al comma 4.**

L’osservazione è meritevole di parziale accoglimento.



OSSERVAZIONE POC – 30

numero di protocollo: **8665**

data di registrazione: **23/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☐ Privato/a cittadino/a
- ☒ Tecnico incaricato dalla proprietà: **OMISSIS**
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☐ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☒ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Via del Bargellino	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	18	1052	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante rileva che l'immobile sopra indicato è convenzionato col Comune di Fiesole con atto del notaio Ghinassi - Repertorio n. 30373, Raccolta n. 8518, stipulato in data 31/03/2004. In detta Convenzione venivano individuati e rappresentati nella loro consistenza numerosi immobili, tra cui il fabbricato agricolo ad uso deposito posto in loc. Il Bargellino-Paretaio, lungo la strada poderale

che si diparte dalla vicina via del Bargellino. Il fabbricato è costituito da due corpi distinti ma tra loro aggregati e uniti: precisamente, uno, il più antico, in muratura di pietrame a pianta quadrata, l'altro, sempre di remota costruzione, in legno, di forma rettangolare allungata e addossato su un lato del primo corpo edilizio. La consistenza complessiva risulta di circa mq 76. Dalla visione degli elaborati grafici del P.O., detto fabbricato non risulta classificato e addirittura manca una parte, quella rettangolare allungata addossata al fabbricato in muratura.

L'osservante richiede la classificazione con attribuzione di una classe adeguata e il rilevamento di ulteriore parte, con corretto inserimento negli elaborati grafici del PO, precisamente nella scheda 26 dell'elaborato All.09_DIS04.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento nella misura in cui si propone di inserire il fabbricato suddetto aggiornando gli elaborati cartografici con il riconoscimento della geometria coerente con il catasto. Date le caratteristiche del fabbricato si ritiene altresì di non riconoscerne la classificazione e pertanto di rimandarla al campo di applicazione dell'art. 26 - Edifici e manufatti privi di classificazione ed edifici non schedati / classificati delle NTA del PO.

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
		X	

OSSERVAZIONE POC – 31

numero di protocollo: **8667**
data di registrazione: **24/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☐ Privato/a cittadino/a
- ☒ Tecnico incaricato dalla proprietà: **OMISSIS**
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☐ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☒ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Via del Bargellino	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
Immobile 1	18	1063	
Immobile 2	18	1065	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante rileva che l'immobile sopra individuato è convenzionato col Comune di Fiesole con atto del notaio Ghinassi - Repertorio n. 30373, Raccolta n. 8518, stipulato in data 31/03/2004. In

detta Convenzione venivano individuati e rappresentati nella loro consistenza numerosi immobili, di cui alla Scheda 43 dell'All.09_DIS04, tra cui:

Immobile 1 - tettoia per il rimessaggio macchinari agricoli, posto in adiacenza al fabbricato ex colonico denominato "Bastiere" lungo la strada poderale che si diparte da via del Bargellino e arriva a Villa Ersilia sede dell'Azienda. Detto fabbricato risulta regolarmente accatastato e rappresentato geometricamente nel Foglio di mappa 18 dalla particella 1063 (Cat.C/2) vedi visura allegata. Il fabbricato è costituito da una tettoia a pianta quadrata. La consistenza complessiva risulta di circa mq 102, per un volume di circa mc 372.

Immobile 2 - tettoia per il rimessaggio macchinari agricoli, posto in adiacenza al fabbricato denominato "Villa Ersilia" sede dell'Azienda. Detto fabbricato risulta regolarmente accatastato e rappresentato geometricamente nel Foglio di mappa 18 dalla particella 1065 (Cat.C/2) vedi visura allegata. Il fabbricato è costituito da una tettoia a pianta quadrata. La consistenza complessiva risulta di circa mq 93, per un volume di circa mc 275.

L'osservante richiede la schedatura e classificazione degli immobili sopra citati, essendo questi fabbricati accessori agricoli facenti parte dell'Azienda dei sig.ri Modena (tettoie ad uso agricolo).

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento nella misura in cui si propone di inserire i fabbricati suddetti aggiornando gli elaborati cartografici con il riconoscimento delle geometrie coerente con il catasto. Date le caratteristiche dei fabbricati si ritiene altresì di non riconoscerne la classificazione e pertanto di rimandarla al campo di applicazione dell'art. 26 - Edifici e manufatti privi di classificazione ed edifici non schedati / classificati delle NTA del PO.

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
		X	

OSSERVAZIONE POC – 32

numero di protocollo: **8673**

data di registrazione: **24/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☐ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☒ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
	4	38	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante rileva che la classificazione dell'edificio di cui alla scheda 014-T1 (località Torre di Buiano) riportata nella schedatura PEE appare parzialmente errata. Difatti la parte di edificio evidenziata in giallo nell'immagine riportata (della quale risulta comproprietario dal 26/11/2018 e nella quale risiede dal 22/11/2019 in seguito a lavori di ristrutturazione edilizia di cui alla SCIA prot.

3516 pratica 12/2019) era costituita dai resti di un annesso agricolo (adibito a stalla e cantina) di scarso valore architettonico e sicuramente molto posteriore al 1869. La classificazione in Classe 3 risulta quindi, almeno parzialmente, errata.

L'osservante richiede la correzione di classificazione riferita a parte dell'immobile sopra citato poiché questa risulta parzialmente errata, non tutto l'immobile infatti dovrebbe rientrare in Classe 3.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

L'osservazione è meritevole di accoglimento nella misura in cui, a seguito di ulteriore approfondimento apportato con la documentazione prodotta dall'osservante, si propone di modificare le cartografie individuando, in modo separato, l'immobile oggetto dell'osservazione. Dalle foto prodotte dall'osservante l'immobile appare con le caratteristiche morfotipologiche proprie del patrimonio edilizio esistente riconducibile in classe 4 e rientrante nel campo di applicazione dell'art.

Art. 21. Edifici ricompresi nella Classe 4 - Edifici o complessi di modesto valore, neutri e/o compatibili rispetto al contesto.

L'osservazione è meritevole di accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
	X		

CONTRIBUTO POC – 33

numero di protocollo: **8675**

data di registrazione: **24/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

in qualità di **OMISSIS**

AMBITO GENERALE DEL CONTRIBUTO

- ☒ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DEL CONTRIBUTO

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DEL CONTRIBUTO

L'ente chiede di specificare se i dettagli delle aree boscate inseriti nel PO, in particolare "Aree boscate ad alta valenza ecologica", "Boschi storici" e "Boschi che caratterizzano figurativamente il territorio", sono stati realizzati ai sensi dell'articolo 12 dell'elaborato 8B del PIT/PPR e se essi rappresentano una specificazione delle aree boscate così come individuate negli elaborati del PS e costituiscono precisazione del quadro conoscitivo di maggior dettaglio ai sensi dell'art. 5 c. 4 dell'elaborato 8B del PIT PPR. Chiede inoltre di dare conto dei criteri di identificazione.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Le tipologie di soprassuolo boschivo individuate all'interno del PO in particolare "Aree boscate ad alta valenza ecologica", "Boschi storici" e "Boschi che caratterizzano figurativamente il territorio" sono un sottoinsieme delle aree boscate così come individuate nel lavoro di revisione del vincolo nell'ambito del PS. In particolare le "aree boscate ad alta valenza ecologica" rientrano nel loro insieme nel vincolo revisionato nell'ambito del PS e corrispondono ai nodi primari e secondari della struttura ecosistemica (Il invariante) del PS così come indicato all'art. 12 Direttive punto a.1. dell'elaborato 8B del PIT/PPR. I "boschi storici" sono un dettagliamento dei poligoni del vincolo revisionato del PS individuando all'interno di esso le parti di bosco esistente agli anni '50 attraverso la fotointerpretazione del volo GAI 1954. I "boschi che caratterizzano figurativamente il territorio" sono anch'essi un dettagliamento dei poligoni del vincolo revisionato nell'ambito del PS individuando all'interno di esso le parti boscate che hanno soprassuoli caratterizzati dalle specie indicate all'art. 12 Direttive punto a.2 dell'elaborato 8B del PIT/PPR attraverso la consultazione di dati cartografici di settore (Inventario Forestale Toscana, Carta Forestale Toscana, foto aeree IRFC), la conoscenza del territorio e sopralluoghi.

In sintesi i poligoni di vincolo individuati per la revisione nell'ambito del PS non sono stati modificati nelle loro perimetrazioni, ma solo dettagliati a seconda di quanto richiesto nell'elaborato 8B del PIT/PPR art. 12.

In merito alla richiesta di dettagliamento dei criteri utilizzati per specificare le aree boscate nell'ambito del PO si ritiene necessario modificare anche la norma relativa all'art. 98 c. 4 come di seguito riportato:

4. Il P.O. riconosce nelle aree boscate, **così come perimetrate nel PS** e descritte nell'art. 81 e di cui al presente articolo, le seguenti specificità di soprassuolo, **identificate ai sensi dell'art. 12 dell'elaborato 8B del PIT-PPR**: [.....]

Pertanto, ai fini di una migliore esplicitazione e coordinamento della norma si procede anche alla modifica dell'art. 95, c. 3 come di seguito riportato:

3. A puro titolo ricognitivo, i beni paesaggistici sono individuati con apposite campiture dagli elaborati grafici del PS (scala 1:10.000), che ne riproducono i perimetri esemplificativi così come definiti dalla Regione Toscana nel Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano Paesaggistico. Tali perimetri assumono, pertanto, carattere puramente indicativo e ricognitivo e sono suscettibili di diversa declinazione in sede di **pianificazione operativa o, in difetto, di** pianificazione attuativa o di pratica edilizia, in conseguenza di conoscenze di maggior dettaglio. A tale fine è onere del proponente verificare e comprovare l'eventuale, difforme perimetrazione del vincolo, anche attraverso la consultazione degli elaborati pubblicati sul sito della Regione Toscana.

Il contributo è pertanto meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
	X		

OSSERVAZIONE POC – 34 (cartacea)

numero di protocollo: **8695**

data di registrazione: **24/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☐ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☒ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Via Roccettini	2

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
	23	1030	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiede l'esclusione dall'*Ambito dei centri e nuclei storici* dell'immobile sopra citato, chiedendo di mantenere la perimetrazione come nel vecchio RU cioè come ricadente nel *Territorio Aperto – Area di protezione paesaggistica e storico ambientale della collina di Fiesole*, poichè la

conformazione del territorio non giustifica l'inserimento del complesso in oggetto nell'ambito dei centri e nuclei storici.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Nel caso di specie le aree perimetrate e classificate come “*Ambito dei centri e nuclei storici*”, erano già identificate dal Piano Strutturale nella tavola STA.U06 - Patrimonio territoriale e risultano ricomprese nel territorio rurale, pertanto restano fermi i limiti della pianificazione operativa rispetto alla disciplina già introdotta dal piano strutturale. Non si ritiene meritevole di accoglimento.

L’osservazione non è meritevole di accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 35 (cartacea)

numero di protocollo: **8696**

data di registrazione: **24/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☐ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☒ Legale rappresentante della Società con sede a: **OMISSIS**
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☐ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☒ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Vi Mantellini	2

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
	23	471	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante rileva che l'immobile in oggetto è costituito da un'aggregazione di più corpi di fabbrica, frutto di successivi interventi e la proprietà ritiene che questo non presenti particolari caratteri architettonici o morfologici degni di nota. Nel PO è inserito in Classe 3, a differenza del

vigente RU dove, viene attribuita classe V2 (edificio di nullo interesse architettonico non compatibile con il contesto).
L'osservante richiede la modifica della classificazione dell'immobile denominato "Villa Iris" da Classe 3 a Classe 4.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

L'edificio, anche se manifesta gli esiti delle trasformazioni edilizie subite negli anni, si ritiene mantenga la riconoscibilità degli elementi tipologici di una edilizia di valore storico architettonico, anche in riferimento al contesto in cui ricade, pertanto non si ritiene condivisibile l'osservazione.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 36 (cartacea)

numero di protocollo: **8697**

data di registrazione: **24/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☐ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☒ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Via Beato Angelico	19-21-23

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
	23	244-245	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante rileva che l'immobile sopra identificato è classificato dal PO in Classe 1, che gli altri immobili lungo il percorso di via Beato Angelico sono identificati di Classe 2 e che sono edifici che per caratteristiche architettoniche, materiche cromatiche risultano simili a quello in oggetto.

L'osservante richiede la modifica della classificazione dell'immobile da Classe 1 a Classe 2, poiché ritiene che abbia le stesse caratteristiche degli edifici presenti lungo la medesima via.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In relazione all'edificio presente nel contesto in cui si colloca e viste le peculiarità del medesimo si ritiene accoglibile l'osservazione modificandone la classe da 1 a 2 nella Scheda 246-T4.

L'osservazione è meritevole di accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
	X		

OSSERVAZIONE POC – 37 (cartacea)

numero di protocollo: **8698**

data di registrazione: **24/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

☐ Privato/a cittadino/a

☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:

☒ Legale rappresentante della Società con sede a: **OMISSIS**

☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

☐ Aspetti normativi

☐ Aspetti cartografici

☒ Schedatura/Classificazione

☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Via delle Palazzine	9

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
	23	853	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione fa riferimento ad un corpo di fabbrica, originariamente adibito a Limonaia, afferente al complesso denominato "Villa la Pajuola" e censito nella scheda 198-T4 come corpo D. Tale corpo è stato realizzato negli anni '50 del secolo scorso e dal punto di vista architettonico, l'edificio

si presenta ad un unico piano fuori terra, con struttura portante in muratura e tetto ad un'unica falda. L'edificio presenta una finitura a intonaco e non presenta particolari segni di nota. L'osservante richiede l'attribuzione della Classe 4 all'edificio individuato come corpo D nella scheda sopra indicata.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In relazione alla osservazione si ritiene condivisibile la modifica richiesta, pertanto si ritiene di riconoscere l'attribuzione della classe 4 al corpo di fabbrica in oggetto apportando le modifiche alla Scheda 198-T4.

L'osservazione è meritevole di accoglimento.



OSSERVAZIONE POC – 38 (cartacea)

numero di protocollo: **8699**

data di registrazione: **24/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

☐ Privato/a cittadino/a

☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:

☒ Legale rappresentante della Società con sede a: **OMISSIS**

☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

☐ Aspetti normativi

☒ Aspetti cartografici

☐ Schedatura/Classificazione

☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Villa la Palajuola	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

La Villa oggetto di osservazione, di cui alla Scheda 198-T4, ricade nel Territorio rurale-Ambito di centri storici e nuclei storici secondo il PO adottato, mentre ai sensi del vigente RU, tale complesso

ricade nel Territorio Aperto-Area di protezione paesistica e storica ambientale della collina di Fiesole.

La conformazione del territorio immediatamente circostante, caratterizzato dall'agro-mosaico generato dai pregressi assetti agricoli e da manufatti edilizi sparsi, non giustifica l'inserimento del complesso in oggetto nell'ambito dei centri e dei nuclei storici e pertanto viene richiesta l'esclusione dall'ambito dei centri e nuclei storici del complesso sopra citato e di mantenere la perimetrazione prevista del RU.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Nel caso di specie le aree perimetrate e classificate come "*Ambito dei centri e nuclei storici*", erano già identificate dal Piano Strutturale nella tavola STA.U06 - Patrimonio territoriale e risultano ricomprese nel territorio rurale, pertanto restano fermi i limiti della pianificazione operativa rispetto alla disciplina già introdotta dal piano strutturale. Non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 39 (cartacea)

numero di protocollo: **8700**

data di registrazione: **24/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☐ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☒ Legale rappresentante della Società con sede a: **OMISSIS**
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☐ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☒ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
	23	246-851	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante, in riferimento al complesso immobiliare sopra identificato, rileva che il manufatto preso in oggetto è correttamente classificato e individuato nel RU vigente con Classe V2 ed è stato oggetto di intervento di recupero con SCIA 61/2013. Per l'esecuzione di queste opere era stata richiesta la deroga ai sensi dell'art 19 del RUC in quanto le opere previste non sarebbero state

tutte consentite in base alla classificazione. L'edificio è realizzato in muratura in pietrame con tetto a capanna in struttura lignea e copertura in coppi e tegole ed è adibito a garage alla Villa il Lastrone e risulta ben inserita nel contesto.

L'osservante richiede:

1 la corretta rappresentazione in mappa del corpo D del complesso sopra indicato;
l'attribuzione della Classe 5 al corpo D del complesso sopra indicato.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Vista l'osservazione pervenuta agli atti, data la struttura della medesima in ordine ai punti evidenziati, si ritiene di provvedere alla proposta di parere in coerenza a detti punti:

1. in relazione al primo punto si ritiene l'osservazione meritevole di accoglimento nella misura in cui l'immobile mancante si propone di inserirlo nella base cartografica regionale (CTR) con apposito segno grafico;
2. in relazione al secondo punto si ritiene accoglibile l'osservazione nella misura in cui viste le peculiarità del medesimo se ne propone l'attribuzione della classe 5 attraverso la modifica della Scheda 244-T4.

L'osservazione è meritevole di accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
	X		

OSSERVAZIONE POC – 40

numero di protocollo: **8716**
data di registrazione: **24/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☐ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☒ Legale rappresentante della Società con sede a: **OMISSIS**
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☐ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☒ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
	23	159	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante riferisce del complesso di Villa San Girolamo, a destinazione d'uso turistica ricettiva in forza della Concessione in sanatoria 154/1998, di cui alla pratica di condono 662/86.

L'osservante rileva che attualmente la struttura necessita di importanti adeguamenti, finalizzati ad un incremento dei servizi per una ottimizzazione delle dimensioni e della relativa gestione

economica. La proprietà sta valutandone la trasformazione in Casa Appartamenti Vacanze o Residenza Turistica Alberghiera, anche attraverso un ampliamento. In relazione a questa necessità l'osservante rileva che attualmente l'ampliamento t10 è previsto dal vigente RU per gli edifici in Classe I e III.1, ma che lo stesso non è consentito nel nuovo PO dove il complesso viene classificato in generale in Classe 1, come evidente nella specifica Scheda 316-T4.

In relazione all'adeguamento del complesso l'osservante propone di destinare a parcheggio un'area limitrofa al complesso e connetterla al medesimo attraverso un percorso pedonale carrabile oggetto di servitù costituita a favore della proprietà (per. 5064/3182 del 3 agosto 2020).

In conclusione l'osservante, tra quanto riportato nel documento denominato Allegato A e la Relazione illustrativa, richiede:

1. di articolare la classificazione del complesso sopra citato in relazione ai singoli edifici che lo compongono, al fine di consentire le possibilità di ampliamento previste per le strutture ricettive (classe 1 per il nucleo storico, classe 2 per le aggiunte storicizzate, classe 5 per gli annessi privi di valore);
2. di indicare nel PO le funzioni escluse o quelle ammesse nell'Ambito Periurbano di cui all'art. 53, garantendo una flessibilità del complesso per una valorizzazione del medesimo e riconoscendo pertanto le seguenti funzioni: turistico-ricettiva, residenziale, servizio.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In relazione alla valutazione da parte della proprietà della trasformazione del complesso in Casa Appartamenti Vacanze o Residenza Turistica Alberghiera si rileva che la prima attiene alla destinazione d'uso residenziale mentre la seconda a quella turistico ricettiva. Inoltre visto che il complesso ricade in territorio rurale la previsione a parcheggio proposta necessiterebbe del procedimento di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, trattandosi di previsione progettuale con nuovo consumo di suolo.

A seguito di ulteriore approfondimento da parte delle strutture dell'Ente, vista la Concessione in sanatoria 154/1998, di cui alla pratica di condono 662/86 e visto il relativo nulla-osta della Soprintendenza ai sensi della ex legge 1089/39 e di cui al prot. 3405 del 14.02.1998 si ritiene:

1. parzialmente accoglibile il primo punto dell'osservazione nella misura in cui dall'allegato REL.U01 – Elenco dei Beni vincolati del Piano strutturale conformato emerge che il complesso immobiliare è vincolato come da estratto di seguito riportato:

Codici	Denominazione	Foglio	Particella	Sub
126995	CHIESA DI S. GIROLAMO	23	159	
		23	376	
		23	159	2
		23	376	
		23	277	
		23	159	

e quindi, in coerenza ai principi e ai contenuti del PO, si conferma la classe 1 per il denominato "nucleo storico" nella Relazione allegata all'osservazione, proponendo il riconoscimento della classe 2 per la restante parte degli edifici;

2. parzialmente accoglibile il secondo punto nella misura in cui si conferma l'attuale destinazione d'uso turistico-ricettiva. Inoltre si ritiene accoglibile e si rimanda all'osservazione d'ufficio di cui al prot. 9162 del 28.03.2022 nello specifico punto attinente alla proposta di modifica dell'art. 49 - Ambito rurale della Valle dell'Arno – AR2 dell'elaborato DIS06 – Norme tecniche di attuazione.

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento.



OSSERVAZIONE POC – 41 (cartacea)

numero di protocollo: **8724**

data di registrazione: **24/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

☐ Privato/a cittadino/a

☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:

☒ Legale rappresentante della Società con sede a: **OMISSIS**

☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

☐ Aspetti normativi

☐ Aspetti cartografici

☐ Schedatura/Classificazione

☒ Altro (specificare): interventi ammissibili

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Piazza Mino	37/39

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante in riferimento al complesso immobiliare in cui si inserisce anche l'Hotel Villa Aurora e alla relativa scheda di trasformazione richiede:

- 1 di modificare l'inciso della *Destinazione d'uso* presente nella scheda di trasformazione sopra indicata da "Un mix di funzioni: Turistico-ricettiva (non inferiore al 60% della

destinazione turistico-ricettiva esistente) e commerciale e residenziale per la quantità restante. La quota di residenziale non potrà superare 250 mq e corrispondere a non più di 1 unità abitativa.” a “Un mix di funzioni: Turistico-ricettiva (non inferiore al 40% della destinazione turistico-ricettiva esistente), agricola, produttiva, artigianale e residenziale per la quantità restante. La quota di residenziale non potrà superare 650 mq e corrispondere a non più di 1 unità abitativa.”;

di intervenire in regime di ristrutturazione edilizia ricostruttiva RR1 e RR2 nei soli edifici individuati nelle schede 108b e 109b, anche in assenza di piano di recupero e in deroga al DM 1444/1968;
di modificare l'inciso delle *Disposizioni particolari* presente nella scheda di trasformazione sopra indicata da *“Per l'ipotesi in cui il privato si impegni a garantire, per il tramite di apposita convenzione debitamente registrata e trascritta, l'uso pubblico della terrazza panoramica posta allo stesso livello ed in continuità con la piazza Mino, ferma la possibilità di chiusura della medesima in circostanze specifiche puntualmente individuate, è riconosciuta alla proprietà la premialità edificatoria di cui al precedente punto “Superficie edificabile (S.E.)” per l'ampliamento della superficie interrata nella misura non superiore al 5% della S.E. esistente.” a “Per l'ipotesi in cui il privato si impegni a garantire la fruizione della terrazza panoramica posta allo stesso livello ed in continuità con la piazza Mino, per il tramite di apposita convenzione debitamente registrata e trascritta, fermo restando il mantenimento del diritto di proprietà in capo al suo titolare e ferma la possibilità di chiusura della medesima negli orari serali e notturni ed in circostanze specifiche puntualmente individuate e la predisposizione di obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria della stessa in capo al Comune di Fiesole è riconosciuta al privato la premialità edificatoria per l'ampliamento della superficie anche non interrata ricadente nell'intero complesso immobiliare nella misura non inferiore al 10% delle S.E. esistente.”*

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Vista l'osservazione pervenuta agli atti, data la struttura della medesima in ordine ai punti evidenziati, si ritiene di provvedere come segue:

1. stante il pregio e la peculiare ubicazione dell'area, che come rilevato dall'osservante *“funge da ‘anticamera’ per il ‘salotto’ della Piazza Mino”*, non si ritiene di accogliere l'introduzione delle funzioni industriale-artigianale ed agricolo. Si ritiene, invece, di accogliere parzialmente la richiesta del privato di aumentare il dimensionamento della destinazione d'uso a residenziale come di seguito riportato:

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Un mix di funzioni: Turistico-ricettiva (non inferiore al 60% della destinazione turistico-ricettiva esistente) e commerciale e residenziale per la quantità restante. La quota di residenziale non potrà superare 250 300 mq e corrispondere a non più di 1 unità abitativa.
----------------------------	--

2. si conferma, stante la natura e l'assetto dell'area e la finalità degli interventi previsti nella scheda norma, la previsione di piano di recupero e gli interventi previsti dalla relativa scheda norma: con riferimento agli edifici individuati nelle schede 108b e 109b dovrà farsi riferimento alla disciplina di cui all'art. 22. La disciplina di cui all'art. 140 della L.R. 65/2014 è applicabile nei soli casi di sussistenza dei requisiti previsti dal predetto articolo. In assenza di piano di recupero gli interventi ammessi sono quelli di cui all'art. 73 c. 6 delle NTA.
3. in parziale accoglimento dell'osservazione del privato si ritiene di riformulare le disposizioni particolari come segue:

Disposizioni particolari	Per l'ipotesi in cui il privato si impegni a garantire, per il tramite di apposita convenzione debitamente registrata e trascritta, l'uso pubblico della terrazza panoramica posta allo stesso livello ed in continuità con la
--------------------------	---

	piazza Mino, ferma la possibilità di chiusura della medesima in circostanze specifiche puntualmente individuate, è riconosciuta alla proprietà la premialità edificatoria di cui al precedente punto "Superficie edificabile (S.E.)" per l'ampliamento della superficie interrata nella misura non superiore al 5% della S.E. esistente. Per l'ipotesi in cui il privato si impegni a garantire, per il tramite di apposita convenzione debitamente registrata e trascritta, l'uso pubblico della terrazza panoramica posta allo stesso livello ed in continuità con la piazza Mino a Fiesole, è riconosciuta alla proprietà la premialità edificatoria di cui al precedente punto "Superficie edificabile (S.E.)" per l'ampliamento della superficie interrata nella misura non superiore al 5% della S.E. esistente. Resta ferma la possibilità di chiusura della suddetta terrazza secondo le modalità che potranno essere convenute con l'Amministrazione, anche in relazione a puntuali e non continuative esigenze della proprietà per eventi di varia natura e a profili di sicurezza. Dall'uso pubblico di cui al precedente punto non possono derivare modifiche alla titolarità del bene.
--	---

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
		X	

OSSERVAZIONE POC – 42

numero di protocollo: **8727**
data di registrazione: **24/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☐ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☒ Legale rappresentante della Società con sede a: **OMISSIS**
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☒ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione riguardante l'Art 28, co.4 delle NTA e se ne riporta il testo integrale.

“La posizione, imposta senza esplicita motivazione alcuna, è assolutamente inammissibile per svariati gravi motivi, il primo dei quali è che nel momento storico meno adatto si impongono limiti

alla creazione di nuovi posti di lavoro in settori che possono essere anche molto competitivi dopo che per le discutibili politiche - anche urbanistiche - comunali degli ultimi anni è stato completamente distrutto il commercio di vicinato. Il lamentato divieto è indiscriminato e non differenzia tra attività food e non-food, essendo tra l'altro queste ultime importanti in molti comparti, ma completamente assenti in città. Il divieto per il settore food crea di fatto una situazione di monopolio inamovibile su tutto il territorio comunale per la COOPFI, unica titolare degli esistenti tre punti vendita; un monopolio che contrasta sia con le vigenti leggi nazionali ed europee sulla concorrenza e sul mercato (antitrust), sia con l'opportunità di garantire alla città assortimento negli acquisti, maggiori livelli di qualità e opportuno calmieri sui prezzi.”

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Le scelte urbanistiche effettuate non possono che conseguire alla concreta disamina degli assetti territoriali in essere e all'elaborazione delle necessarie prospettive e discipline di pianificazione territoriale, senza alcuna volontà di programmazione e/o limitazione di carattere economico/commerciale. In tal senso, pur non ritenendo accoglibile ampia parte dell'osservazione, si ritiene tuttavia di procedere, anche in accoglimento alla integrazione all'osservazione di ufficio, alla luce degli ulteriori approfondimenti di carattere urbanistico effettuati alla modulazione dell'art. 28, c. 4 nel senso che segue:

4. Attività commerciali in **medie e** grandi strutture di vendita non sono consentite su tutto il territorio comunale di Fiesole. **Le attività di media struttura di vendita sono ammesse fino ad un massimo di 900 mq, con l'ulteriore limitazione a 500 mq nei tessuti TS.1 di cui all'art. 9, tenuto conto della trama insediativa e del tipo di tessuto presente nel territorio urbano fiesolano.**

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
		X	

OSSERVAZIONE POC – 43

numero di protocollo: **8728**

data di registrazione: **24/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

☐ Privato/a cittadino/a

☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:

☒ Legale rappresentante della Società con sede a: **OMISSIS**

☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

☐ Aspetti normativi

☐ Aspetti cartografici

☐ Schedatura/Classificazione

☒ Altro (specificare): barriere architettoniche

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Al fine di rendere maggiormente chiara la proposta di controdeduzione alla presente osservazione riguardante l'allegato 11: DIS07_Disposizioni per PEBA, se ne riporta il testo integrale.

“L'allegato è fortemente incompleto sia nella parte descrittiva che in quella propositiva, decisamente deludente quest'ultima tenendo conto di quanto poco è stato fatto nel settore, nonostante che le prime leggi sulle barriere architettoniche siano datate quasi quarant'anni. Per esempio si è dimenticato che nei gabinetti pubblici (esistenti solo nel capoluogo, perché sembra che nelle frazioni nessuno abbia necessità fisiologiche), se uno riesce a entrare senza farsi ammazzare dalle macchine "in transito", non trova nemmeno un wc per portatori di handicap, anche se invece trova tre striminziti scalini a scendere. Oppure che la nuova "passerella" di via Duprè dal parcheggio a via del cimitero è stata costruita inagibile perché piena di scalini, per cui carrozzelle e carrozzine finiscono giocoforza "arrotate" dalle macchine come i coltelli da cucina.”

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Si ricorda che il documento “DIS07_Disposizioni per PEBA”, elaborato costitutivo del Piano Operativo, rappresenta le “Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano” ed ha lo scopo di evidenziare gli ostacoli che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o altra disabilità in forma permanente o temporanea.

La redazione del vero e proprio P.E.B.A. (Piano dell'Eliminazione delle Barriere Architettoniche), secondo gli indirizzi definiti dalla normativa nazionale e dalla normativa della Regione Toscana, avrà un iter autonomo e indipendente dal Piano Operativo e rappresenterà uno strumento metodologico in grado di supportare l'Amministrazione nella gestione degli interventi di progettazione e di manutenzione. Non è meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 44

numero di protocollo: **8729**

data di registrazione: **24/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

☐ Privato/a cittadino/a

☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:

☒ Legale rappresentante della Società con sede a: **OMISSIS**

☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

☒ Aspetti normativi

☐ Aspetti cartografici

☐ Schedatura/Classificazione

☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Visto il tenore del testo si ritiene di riportarlo integralmente.

“«Sono aree che contribuiscono, con le successioni secondarie in atto, alla omogeneizzazione e continuità delle coperture boscate, in particolare in zone in quota un tempo utilizzate per il pascolo». La frase contraria alla Scienza Forestale deve essere eliminata: dall'abbandono non si

ricreano boschi, ma sterminate sterpaglie, miste ad infestanti di ogni tipo e a possibili accumuli di rifiuti. E neppure è "filologico", come si vorrebbe forse sottintendere, il ritorno del bosco sui colli fiesolani, che - giova ricordare - fino alla metà dell' '800 erano brulli come i monti della Calvana. Fino a quando cioè un certo benemerito Sir Temple Leader si dedicò non ad abbandonare (abbandonati lo erano già !), ma a "rimboschire" ben 80 ettari di terreni."

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In merito all'osservazione presentata è bene precisare che secondo la definizione di bosco della Legge Forestale 39/2000, all'art. 3, c. 1 si enuncia che "[...] *costituisce bosco qualsiasi area, di estensione non inferiore a 2.000 metri quadrati e di larghezza maggiore di 20 metri, misurata al piede delle piante di confine, coperta da vegetazione arborea forestale spontanea o d'origine artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, che abbia una densità non inferiore a cinquecento piante per ettaro oppure tale da determinare, con la proiezione delle chiome sul piano orizzontale, una copertura del suolo pari ad almeno il 20 per cento*". Lo stesso articolo, inoltre al comma 4 riporta che "[...] *sono assimilati a bosco le formazioni costituite da vegetazione forestale arbustiva esercitanti una copertura del suolo pari ad almeno il quaranta per cento, fermo restando il rispetto degli altri requisiti previsti dal presente articolo*".

L'articolo del PO, nella definizione delle aree agricole in abbandono di cui all'art. 89, vuole sottolineare la natura dinamica di queste superfici dove i processi di *rinaturalizzazione* di specie arboree e arbustive su aree agricole non più utilizzate, cioè abbandonate, possono con gli anni aumentare le superfici boscate. Pertanto, l'osservazione presentata non appare meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 45

numero di protocollo: **8733**

data di registrazione: **24/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☐ Aspetti normativi
- ☒ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

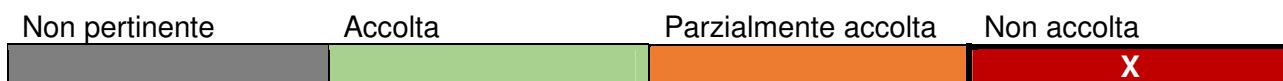
SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante, in merito al podere "la Cipressa" ed in relazione all'All.13_DIS08_Carta del rischio archeologico assoluto (CRA), asserisce essere non giustificata l'attribuzione del rischio archeologico e richiede pertanto l'eliminazione di tale attribuzione o la giustificazione di tale evidenza comprovata da titoli.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

La Cipressa è un toponimo citato nel volume CO.IDRA 1995, Carta Archeologica della Provincia di Firenze, 15/5, vol. III, p.44. quale luogo di ritrovamento, nel 1901, di due tombe a fossa di periodo indeterminabile. Per tale ragione il ritrovamento è stato segnalato nella Carta delle risorse archeologiche del Piano Strutturale QC U11 e nella scheda archeologica n.41 della relativa relazione allegata U02. Sulla base di questo ritrovamento e della strategia adottata, l'area della Cipressa è stata inserita come Rischio archeologico medio nella Carta del rischio archeologico assoluto (CRA), pertanto non si ritiene accoglibile l'osservazione.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento.



OSSERVAZIONE POC – 46

numero di protocollo: **8744**

data di registrazione: **24/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☐ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☒ Legale rappresentante della Società con sede a: **OMISSIS**
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☒ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiede che gli edifici pubblici con oltre 70 anni di età non siano ricompresi in automatico nella Classe 1 – Edifici o complessi di rilevante valore morfotipologico, storico, culturale.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

La Parte seconda del D.Lgs. 42/2004 individua i Beni culturali al TITOLO I – Tutela, Capo I - Oggetto della tutela, Art. 10. Beni culturali come: le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico. Inoltre individua gli ulteriori beni culturali ai commi 2, 3, e 4. Infine si dichiara che non sono soggette alla disciplina del suddetto Titolo le cose indicate al comma 1 e al comma 3, lettere a) ed e), che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre settanta anni, nonché le cose indicate al comma 3, lettera d-bis), che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquanta anni.

Pertanto, finchè non intervenga quanto disciplinato all'art 12 del D.Lgs 42/2004 e quindi non si proceda alla verifica della sussistenza dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, sulla base di indirizzi di carattere generale stabiliti dal Ministero medesimo al fine di assicurare uniformità di valutazione, non è possibile svincolare i beni culturali che pertanto risultano essere di fatto ricompresi nella Classe 1 individuata dal P.O. adottato. Si ritiene pertanto non accoglibile l'osservazione presentata.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 47

numero di protocollo: **8760**
data di registrazione: **24/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☐ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☒ Legale rappresentante della Società con sede a: **OMISSIS**
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☐ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☒ Altro (specificare): **smaltimento rifiuti ed altri servizi**

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante ritiene che il P.O. non abbia individuato le stazioni ecologiche e i distributori carburanti.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il P.O. individua puntualmente, come AC5 le Aree per attrezzature di interesse comune – Impianti per il trattamento e lo stoccaggio dei rifiuti e delle acque reflue e IDC Impianti per la distribuzione carburanti (esistenti e di progetto), negli elaborati PO.DIS01 Disciplina dei suoli – Territorio Rurale in scala 1:10.000 (in particolare è individuata l'isola ecologica in loc. Bosconi) e PO.DIS02 a, b, c, d, Disciplina dei suoli – Tutela e valorizzazione dei centri in scala 1:2.000. Pertanto l'osservazione non si ritiene accoglibile nella misura in cui, anche a seguito dell'osservazione di ufficio di cui al prot. 9162 del 28.03.2022, non sono intervenute modifiche nel riconoscimento di quanto oggetto della presente osservazione.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 48

numero di protocollo: **8766**

data di registrazione: **24/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☐ Privato/a cittadino/a
- ☒ Tecnico incaricato dalla proprietà: **OMISSIS**
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☐ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☒ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Via Montegirone	4a

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

In relazione all'immobile sopra individuato, a destinazione residenziale, viene osservata l'incongruità tra la classificazione dell'edificio, in Classe 2, rispetto agli edifici contigui, quasi tutti in Classe 3, e al rimaneggiamento importante dell'edificio negli anni '80-'90. L'edificio si articola su due livelli; al piano terra si trova un'ampia rimessa. Attualmente l'intero fabbricato rientra nelle aree

“Coltivi del paesaggio mezzadrile, aree agricole primarie” classificato in classe II° del RUC vigente e AR3d “ambito delle pendici collinari, sottoambito delle viste su Firenze” scheda 059-T7 del POC adottato.

Gli interventi modificativi recenti seguirono di almeno due decenni la chiusura delle attività agricole per disavventure economiche. In particolare il piccolo edificio che sorge sul muro di recinzione ad est della villa, era un compendio esterno alla villa stessa, tant'è che alcune infrastrutture sono appoggiate a quelle della villa. Le sue vicende progettuali e modificative sono state legate a quelle della villa, ma, seppure in parte, sono da considerarsi più sostanziali. Il corpo originario che ospitava la rimessa al piano terra e un essiccatoio al piano superiore aveva, verso nord, una scala di collegamento esterna che era affiancata da un piccolo volume, certamente adibito a 2 box per cavalli con due portine gemellate, e un coronamento a timpano a forma di zigurrat con cornucopia in cotto sul vertice.

Viene richiesta la modifica della classificazione dell'immobile, o almeno della parte ex box cavalli realizzata con progetto del 1985, da Classe 2 a Classe 3.2.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

L'osservazione è meritevole di accoglimento nella misura in cui, effettuate le opportune verifiche sullo stato di consistenza del corpo di fabbrica 59e schedato si ritiene di modificare la classificazione dell'edificio nella scheda 059-T3 dalla classe 2 alla classe 3.

L'osservazione è meritevole di accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
	X		

OSSERVAZIONE POC – 49

numero di protocollo: **8770**
data di registrazione: **24/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☐ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☒ Legale rappresentante della Società con sede a: **OMISSIS**
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☐ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☒ Altro (specificare): **Relazione**

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante non condivide le indicazioni contenute nell'elaborato All.15_REL01_Allegato_Abaco materiali e finiture, in quanto ritiene onerosa la reperibilità di alcuni materiali e delle relative tecnologie costruttive.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

A seguito dell'osservazione pervenuta da parte della Soprintendenza di cui al prot. 8974 del 25/03/2022 e degli ulteriori approfondimenti intervenuti con il funzionario preposto rimanda alla specifica controdeduzione. Si ricorda inoltre che l'allegato richiamato ha carattere orientativo e non prescrittivo. Non è meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 50

numero di protocollo: **8775**
data di registrazione: **24/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☐ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☒ Legale rappresentante della Società con sede a: **OMISSIS**
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☐ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☒ Altro (specificare): **Piano di protezione civile**

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

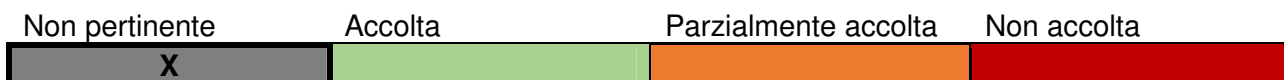
SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante ritiene che il Comune di Fiesole, vista la recente emergenza sanitaria, poco abbia fatto a livello previsionale del P.O. riguardo alla necessità di strutture sanitarie specifiche, quali centri dedicati alle quarantene e alle vaccinazioni.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

La gestione della pandemia è stata di competenza delle Aziende Sanitarie locali organizzate territorialmente all'interno delle Regioni, con profili emergenziali differenti ed indipendenti dai tempi della pianificazione.

L'osservazione non è pertanto pertinente.



OSSERVAZIONE POC – 51

numero di protocollo: **8796**
data di registrazione: **24/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☐ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☒ Legale rappresentante della Società con sede a: **OMISSIS**
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☐ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☒ Altro (specificare): **sicurezza sui luoghi di lavoro**

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante rileva la mancanza nei documenti del Piano Operativo di riferimenti riguardanti la tematica della sicurezza sui luoghi di lavoro dettando, per esempio, prescrizioni circa linee anti caduta sulle coperture.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

La tematica della “sicurezza sui luoghi di lavoro” non è materia che il Piano Operativo deve affrontare, e le prescrizioni citate dall’osservante a titolo esemplificativo circa le “linee anti caduta sulle coperture” è materia regolata dalle norme edilizie.

L’osservazione non è pertanto pertinente.



OSSERVAZIONE POC – 52

numero di protocollo: **8807**

data di registrazione: **24/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☐ Aspetti normativi
- ☒ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante segnala l'errata denominazione stradale della cartografia (CTR), come da lui riscontrato nell'elaborato "All.04_DIS02_a_Disciplina dei suoli -Tutela e valorizzazione dei centri -

Fiesole e Pian di Mugnone”. Sostiene che il tratto di strada denominato "bargellino" sia in realtà via dall'osteria di Pian del Mugnone a Muscoli.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Effettuate le opportune verifiche tecniche, consultando l’anagrafe comunale, si ritiene corretta la segnalazione dell’osservante e pertanto l’ufficio provvede a trasmettere la segnalazione al settore cartografico della Regione Toscana che, qualora lo ritenesse opportuno, aggiornerà la base CRT. Poiché tale aggiornamento cartografico effettuato da autorità competente non costituisce variante urbanistica, potrà essere sostituita anche in una fase temporale successiva la base cartografica degli elaborati del P.O. con la denominazione modificata. L’osservazione non è pertanto accoglibile in questa fase.

L’osservazione non è meritevole di accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 53

numero di protocollo: **8808**

data di registrazione: **24/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☐ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☒ Legale rappresentante della Società con sede a: **OMISSIS**
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☒ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante, con riferimento alla disciplina alla disciplina dell'art. 75 NTA osserva: *"Dunque codificate con schede alcune "trasformazioni" urbanistiche la cui eseguibilità è condizionata però all'assoggettamento preventivo da parte del privato all'obbligo di esecuzione di opere e di donazione di terreni a favore del comune. Del che fioriscono dubbi di legittimità sotto diversi profili.*

Trattandosi di una forma surrettizia di tassazione è palese che non è rispettato il criterio costituzionale della progressività, legata quest'ultima com'è non ai redditi complessivi della persona, ma solo ad opinabili criteri di necessità delle opere da donarsi. Come se non bastasse si introduce un evidente disparità di trattamento tra i beneficiari delle trasformazioni dato che la percentuale di incidenza monetaria degli obblighi è diversa a seconda delle opere previste. Terzo di poi è ugualmente palese la "disattenzione" verso gli obblighi imposti dalle leggi sugli appalti - ripetutamente contestata dalla Procura della Repubblica della Corte dei Conti - per il fatto che assegnando al privato senza gara l'esecuzione delle opere pubbliche, l'amministrazione non è garantita nè sulla congruità del prezzo delle stesse nè sulla loro effettiva qualità, perchè il privato ha tutto l'interesse a realizzare opere nel più breve tempo possibile e nel modo più economico possibile anche a discapito della loro qualità. Le opere pubbliche dovrebbero essere realizzate nelle forme di legge direttamente dall' Amministrazione pubblica, salvo rivalersi sui privati riscuotendo gli "oneri di urbanizzazione" previsti dalle leggi e nulla più, né di diverso estemporaneo".

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

L'osservazione risulta omettere di considerare che la disciplina pianificatoria, informata e finalizzata al corretto assetto e sviluppo dell'ambito territoriale di riferimento, è materia ben distinta e diversa da quella impositiva, non costituendo in alcun modo "forma di tassazione".

In tal senso la previsione di realizzazione e cessione in favore dell'Amministrazione comunale delle dotazioni urbanistiche e relative aree connesse allo sviluppo delle previsioni di trasformazione individuate dal Piano operativo risponde ai generali principi in materia urbanistica che subordinano la possibilità di realizzazione di nuovi insediamenti in aree non adeguatamente infrastrutturate alla realizzazione delle dotazioni urbanistiche necessarie a garantire idonei standard qualitativi territoriali (nel rispetto dei parametri minimi individuati dal D.M. 1444/1968) e, comunque, alla esigenza di garantire il corretto sviluppo del territorio comunale.

L'istituto, pertanto, non concerne forme di tassazione né è chiamato a rispondere a profili di progressività impositiva concernendo, piuttosto, i diversi canoni di corretto sviluppo dell'assetto territoriale in relazione all'effettiva natura e consistenza dei realizzandi interventi e del contesto di riferimento.

Stante la richiamata natura dell'istituto non sono neppure ravvisabili profili di disparità di trattamento assunti nell'osservazione.

In ultimo, la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo risulta compiutamente disciplinata dal Codice degli appalti e il costo delle relative opere è stimato sulla base dei correnti prezzi regionali e sottoposto ad idonea approvazione e successivo collaudo ad opera dell'Amministrazione comunale senza che, al riguardo, possano ravvisarsi violazione della disciplina Codicistica.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 54

numero di protocollo: **8809**

data di registrazione: **24/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

☐ Privato/a cittadino/a

☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:

☒ Legale rappresentante della Società con sede a: **OMISSIS**

☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

☒ Aspetti normativi

☐ Aspetti cartografici

☐ Schedatura/Classificazione

☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede chiarimenti e motivazioni circa le scelte cromatiche e dimensionali che hanno portato alla redazione dell'art. 93, co. 9-10 delle N.T.A. *"Piscine, maneggi ed altre opere autonome a corredo degli edifici"*.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

L'osservazione non è meritevole di accoglimento nella misura in cui le scelte del Piano Operativo che, nelle accezioni esplicitate dall'art. 93, co. 9-10 delle N.T.A. *"Piscine, maneggi ed altre opere autonome a corredo degli edifici"*, riguardano parametri dimensionali e cromatici sono esito di uno studio e di un confronto con l'Ufficio competente della Soprintendenza, al fine di perseguire l'obiettivo di salvaguardare il contesto paesaggistico e i presupposti dettati dalla dichiarazione di vincolo paesaggistico cui il territorio comunale è in larga parte sottoposto.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 55

numero di protocollo: **8817**

data di registrazione: **24/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

☐ Privato/a cittadino/a

☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:

☒ Legale rappresentante della Società con sede a: **OMISSIS**

☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

☐ Aspetti normativi

☐ Aspetti cartografici

☐ Schedatura/Classificazione

☒ Altro (specificare): produzione di energia da fonti rinnovabili.

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante rileva la mancanza nei documenti del Piano Operativo di riferimenti riguardanti la tematica delle energie rinnovabili dettando, per esempio, prescrizioni circa *“le turbine Pelton da inserire alle pescaie dell'Arno, circa l'eolico e soprattutto per le esteticamente non impattanti pompe di calore dalla falda del fiume e del Mugnone”*, facendo anche riferimento ad una votazione unanime del Consiglio Comunale del 1° luglio 2004 (D.G.C. 62 del 2004).

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

La tematica delle energie rinnovabili è condivisibile e coerente con le finalità del Piano Operativo come riscontrabile dal corpo delle N.T.A. ed in particolare all'art. 111.

L'osservazione non appare meritevole di accoglimento nella misura in cui ulteriori approfondimenti relativi alle indicazioni sulle tecnologie da utilizzarsi sono demandate alla successiva fase progettuale, senza ulteriori restrizioni di natura urbanistica, visto il campo di applicazione e le specifiche normative in materia in continua evoluzione e di natura strettamente edilizia..

L'osservazione non è meritevole di accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 56

numero di protocollo: **8818**

data di registrazione: **24/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

☒ Privato/a cittadino/a

☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:

☒ Legale rappresentante della Società con sede a: **OMISSIS**

☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

☐ Aspetti normativi

☐ Aspetti cartografici

☒ Schedatura/Classificazione

☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante contesta l'elaborato di P.O. "DIS03_schedature PEE", ritenendolo una violazione della privacy dei cittadini fiesolani perché contenente fotografie di abitazioni private.

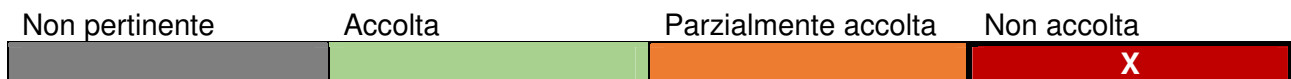
Chiede quindi l'eliminazione dell'elaborato riconducendolo a motivi di sicurezza e di rispetto della legge sulla riservatezza dei dati personali.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Si sottolinea come la schedatura del patrimonio edilizio esistente sia parte integrante degli strumenti della pianificazione urbanistica, costituendone uno degli elementi essenziali per definire le possibilità e le regole per le trasformazioni edilizie del P.O. a tempo indeterminato. Si sottolinea inoltre che la schedatura del P.O. è intervenuta ad integrare ed aggiornare tale patrimonio conoscitivo già costituente uno degli elaborati del pregresso Regolamento urbanistico.

L'elaborato "DIS03_schedature PEE", contenente la schedatura del patrimonio edilizio esistente non riporta i dati sensili protetti dalla legge sulla privacy.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento.



OSSERVAZIONE POC – 57

numero di protocollo: **8819**

data di registrazione: **24/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

☒ Privato/a cittadino/a

☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:

☒ Legale rappresentante della Società con sede a: **OMISSIS**

☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

☒ Aspetti normativi

☐ Aspetti cartografici

☐ Schedatura/Classificazione

☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

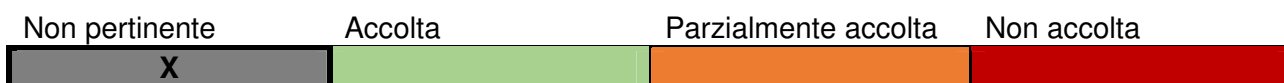
SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante contesta l'art. 42, co. 5 delle N.T.A. riguardante le specifiche circa la *viabilità di progetto*, sottolineando la mancanza dei riferimenti ai contenuti ambientali propri della Valutazione di incidenza.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Nel territorio comunale non sono presenti aree rientranti nel campo di applicazione della L.R. 30/2015 di riferimento per la effettuazione della Valutazione di incidenza per la quale sarebbero occorse analisi sito specifiche utili a quanto osservato.

L'osservazione non è pertanto pertinente.



OSSERVAZIONE POC – 58

numero di protocollo: **8820**
data di registrazione: **24/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☒ Legale rappresentante della Società con sede a: **OMISSIS**
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☐ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☒ Altro (specificare): strade bianche.

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

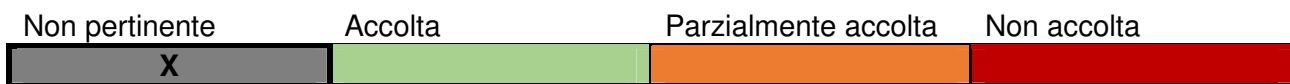
SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante evidenzia la mancanza, all'interno dei documenti del Piano Operativo, della definizione del carico economico riguardante la manutenzione delle strade bianche che, a causa del ruscellamento delle piogge e dell'usura, perdono la loro finitura in "stabilizzato".

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Si ricorda che l'onere del carico economico delle manutenzioni della viabilità minore dipende evidentemente dallo stato di diritto delle strade in questione e pertanto non è materia urbanistica da essere trattata nei documenti del Piano Operativo.

L'osservazione non è pertanto pertinente.



OSSERVAZIONE POC – 59

numero di protocollo: **8825**
data di registrazione: **24/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☐ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☒ Legale rappresentante della Società con sede a: **OMISSIS**
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☐ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☒ Altro (specificare): mancanza di trattazione della tematica "strettoie"

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante evidenzia come, all'interno dei documenti del Piano Operativo, manchi la trattazione della questione "*strettoie presenti sul territorio fiesolano*", ritenendolo fondamentale argomento che crea danni logistici, ambientali, climatici, sociali ed economici.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Gli assetti insediativi identitari di tutto il comune fiesolano sono l'esito della relazione di lunga durata con la configurazione delle forme del territorio: ciò porta alla configurazione di un sistema viario reticolare di crinale, di fondovalle ecc su cui nel tempo si è conformato il sistema insediativo andando a definire le così denominate "*strettoie*" diffuse in tutto il territorio comunale e riconosciute quali elementi distintivi e caratterizzanti il paesaggio territoriale.

Le questioni di sicurezza evidenziate dall'osservante sono inoltre indirettamente trattate nel Piano di Protezione Civile che considera in dettaglio le situazioni di criticità legate all'accessibilità del territorio in caso di emergenza e tale Piano è integrato all'interno del PO. Non è meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 60

numero di protocollo: **8826**

data di registrazione: **24/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

☐ Privato/a cittadino/a

☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:

☒ Legale rappresentante della Società con sede a: **OMISSIS**

☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

☐ Aspetti normativi

☒ Aspetti cartografici

☐ Schedatura/Classificazione

☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante evidenzia la discrepanza tra l'estratto cartografico e la fotografia aerea all'interno della scheda "TR 01.02 Caldine" contenuta nell'elaborato di P.O. "DIS05 Disciplina delle aree di trasformazioni": l'edificio esistente lungo via Faentina, di recente realizzazione, è infatti presente nella ortofoto ma non nell'estratto CTR.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

La nota dell'osservante riguarda l'edificio esistente, esito di Intervento diretto del Regolamento Urbanistico denominato AT 7 "Caldine Mimmole". Concessione Edilizia n. 31 del 09/12/2003 e DIA n. 75 del 14/04/2005 ma non rappresentato in cartografia.

Si ritiene accoglibile l'osservazione nella misura in cui si propone di all'aggiornamento dell'elaborato "DIS05 Disciplina delle aree di trasformazioni", ricordando che l'edificio è stato comunque schedato nell'elaborato DIS03 Schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente e corrisponde alla scheda 007-PO.

L'osservazione è pertanto meritevole di accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
	X		

OSSERVAZIONE POC – 61

numero di protocollo: **8828**

data di registrazione: **24/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

☒ Privato/a cittadino/a

☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:

☒ Legale rappresentante della Società con sede a: **OMISSIS**

☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

☒ Aspetti normativi

☐ Aspetti cartografici

☐ Schedatura/Classificazione

☐ Altro (specificare): Elaborato della Relazione di Piano Operativo

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante ritiene che nell'elaborato di P.O. "REL01 Relazione" non sia corretto citare solo tre delle aziende presenti nel territorio fiesolano quando si tratta la tematica dei collegamenti infrastrutturali e dei trasporti.

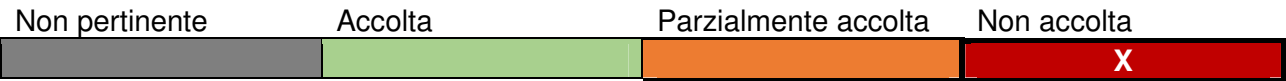
Inoltre evidenzia la mancanza di soluzioni a tale problematica sollevata non prevedendo, ad esempio, nuovi stazioni lungo le linee ferroviarie di collegamento.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Si specifica che la citazione delle tre aziende presenti nel territorio fiesolano a cui fa riferimento l'osservante, contenuta nell'elaborato di P.O. "REL01 Relazione" è riportata a mero titolo esemplificativo e non esaustivo (infatti nel periodo della frase si fa riferimento generale alle "attività manifatturiere presenti").

Per quanto riguarda invece la mancanza di nuove previsioni di stazioni lungo le linee ferroviarie per migliorare i collegamenti infrastrutturali e dei trasporti, si sottolinea come le strategie di miglioramento delle connessioni e comunicazioni sono parte del Piano Strutturale, ed appannaggio del soggetto proprietario del sistema ferroviario e della sua programmazione strategica. Non è meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento



OSSERVAZIONE POC – 62

numero di protocollo: **8860**

data di registrazione: **25/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☒ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante formula le seguenti osservazioni:

in riferimento alla cartografia All.01_DIS01_Disciplina dei suoli -Territorio rurale ed alla relativa normativa: chiede che sia specificato che nelle zone individuate come Nuclei storici (Art. 51),

Nuclei Rurali (Art.52), Ambiti periurbani (Art. 53) e Ambiti di pertinenza di Centri e Nuclei storici (Art. 54) si applichino le norme specifiche contenute nei singoli articoli di riferimento e che queste non vengano sovrapposte a quelle relative ai vari sottoambiti AR*_* entro il cui perimetro si trovano le stesse zone;

in riferimento all' art. 4: chiede che vengano indicati quali degli interventi di ristrutturazione elencati in questo articolo rientrano tra quelli di cui all'art. 10 comma 1 lettera c) del DPR 380/2001;

in riferimento all' art. 4: chiede anche che tra gli interventi riconducibili alla RC2 sia inserita la formazione di cordoli in copertura per un'altezza massima pari allo spessore della muratura;

in riferimento all' art. 4, co 2, lett b): ritiene che la conservazione delle quote di calpestio dei solai che saranno oggetto anche di un semplice intervento di consolidamento sia un obiettivo irrealizzabile. Non risulta chiaro inoltre come gli interventi su l'orditura primaria possano consentire migliorie legate all'efficientamento energetico. Chiede pertanto di modificare la norma introducendo la possibilità di apportare limitate variazioni del piano di calpestio legate alla necessità di inserimento di impianti o al raggiungimento di livelli di abbattimento dei rumori come imposto dalla normativa;

in riferimento all' art. 4, co 3: chiede di specificare che il riferimento al volume V sia da intendersi al Vtot di cui all'art. 22 del DPGR 39/R;

in riferimento all' art. 4, co 3: chiede che il periodo "gli incrementi di superficie edificabile che comunque non comportino modifiche alla sagoma e incrementi di volume (V) del fabbricato superficie utile (SU) o Superficie accessoria (SA) all'interno dell'involucro edilizio esistente;" che risulta di complicata lettura, sia sostituito dallo stesso riportato al punto a) del precedente comma 2 "incrementi di superficie edificabile, superficie utile (SU) o Superficie accessoria (SA) all'interno dell'involucro edilizio esistente";

in riferimento all'art. 4, co 7: chiede di modificare la norma nella direzione di considerare sufficiente per la ricostruzione dei ruderi la "esistenza di pratiche edilizie e/o catastali che ne documentino l'originaria consistenza anche in assenza di altre prove";

in riferimento all' art. 5, co 3, lett b): osserva come i primi tre commi si riferiscano ad interventi sul patrimonio edilizio a destinazione residenziale mentre i commi da 4 a 9 a immobili con funzioni diverse: se ciò è corretto, chiede che sia possibile precisarlo;

in riferimento all'art. 5, co 7, lett b): ritiene che questa disposizione sia riferibile alle categorie non residenziali del patrimonio edilizio e quindi si chiede che il riferimento a queste sia esplicitato. Qualora dovesse essere riferibile a tutti gli interventi disciplinati dall' articolo 5 si chiede che il testo venga corretto in modo tale da consentire, anche per gli immobili già oggetto di ampliamento in ragione delle disposizioni del previgente regolamento, l'aumento di volume fino al massimo al raggiungimento del 20% o del 30% a seconda dei casi;

in riferimento all'art. 6, co 1, lett c): chiede di riformulare la lettera a) del comma 1 scrivendo "sono destinate ad usi accessori e quindi non determinano incremento del carico urbanistico" eliminando il punto c). In alternativa si chiede che venga richiamato esplicitamente l'art. 41 del DPGR 39/R;

in riferimento all'art. 17: chiede che venga indicato quali classi di edifici rientrano tra quelli "di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale";

chiede che vengano re-inserite le disposizioni oggi presenti al comma 1 dall'art.19 del RUC, che si sono rivelate molto utili nel periodo di applicazione del vecchio regolamento;

in riferimento all'art. 19, co 7: chiede di chiarire se la limitazione alle dimensioni dei volumi tecnici interrati vale solo per quelli collocati fuori dalla sagoma dell'edificio mentre non vale per cantine e/o vani accessori realizzati entro la sagoma;

in riferimento all'art. 20, co 8: ritiene che le modifiche ai prospetti debbano essere consentite al verificarsi anche di una sola delle due condizioni richiamate; si propone quindi di sostituire la congiunzione copulativa "e" con la congiunzione disgiuntiva "o";

in riferimento all'art. 21: Il comma 3 lettera b) contiene un refuso essendo ripetuto due volte "all'interno";

in riferimento all'art. 25, co 2: chiede che venga inserita quale condizione sufficiente per la ricostruzione dei ruderi la "esistenza di pratiche edilizie e/o catastali che ne documentino l'originaria consistenza anche in assenza di altre prove";

in riferimento all'art. 29: chiede di precisare a quale categoria appartengano residenze agricole e gli annessi agricoli;

in riferimento all'art. 47: chiede che venga chiarito che ai sottoambiti dell'ambito rurale AR* di cui al comma 1 lettere da b) a e) si applicano le relative norme da 51 a 54 eliminando così il dubbio che oltre alle norme relative al sottoambito specifico si debbano sovrapporre quelle del sottoambito

AR*_* all'interno del cui perimetro si trovano i sottoambiti sopra richiamati e da cui non sono divisi nella cartografia da nessun segno grafico;
in riferimento all' art. 51, co 2: Il comma 2 contiene un refuso in quanto il riferimento non deve essere al comma ma all'articolo;
in riferimento all'art. 54 co 1, lett b): Il riferimento all'art. 65 è sbagliato forse si voleva richiamare l'art. 66;
in riferimento all' art. 66 co 11: Il riferimento al comma 55 è sbagliato forse si voleva richiamare l'art. 55;
in riferimento all'art 72, co 4: chiede che sia chiarito che il concetto di unità, più volte richiamato, è da intendersi come unità immobiliare e non come edificio potenzialmente costituito da più unità immobiliari.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

L'osservazione, strutturata nei 22 punti, attiene ad aspetti diversificati, pertanto si ritiene di formulare una risposta articolata come di seguito esplicitato:

- 1 il presente punto non si ritiene meritevole di accoglimento nella misura in cui Nuclei storici (Art. 51), Nuclei Rurali (Art.52), Ambiti periurbani (Art. 53) e Ambiti di pertinenza di Centri e Nuclei storici (Art. 54) ricadono nei diversi sotto-ambiti di cui alla specifica disciplina, pertanto la implicita normativa degli interventi è definita con una lettura transcalare;
- 1 i punti da due a sei sono meritevoli di parziale accoglimento nella misura in cui in esito alle modifiche apportate dalla normativa nazionale e regionale (ivi comprese quelle apportate dal D.L. 17 maggio 2022, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla L. 15 luglio 2022, n. 91) in ordine ai concreti interventi riconducibili alle singole categorie di intervento si è reso opportuno procedere alla modifica dell'art. 4 delle NTA in ordine alla osservazione di cui al prot. 12181 del 25.04.2023 a cui si rimanda per maggiori dettagli;
- 2 in relazione al punto sette e più specificatamente all'art. 4, c. 7, si ritiene l'osservazione non accoglibile nella misura in cui il PO adottato individua la disciplina del patrimonio edilizio esistente in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina risulta pertanto coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore;
- 3 in relazione al punto otto si ritiene l'osservazione non accoglibile nella misura in cui, supponendo che l'osservante faccia riferimento all'art. 5, commi da 4 a 9, il testo della normativa appare già chiaro;
- 4 in relazione al punto nove si ritiene l'osservazione meritevole di parziale accoglimento nella misura in cui, al fine di un miglior coordinamento della norma sono state apportate le modifiche all'art. 5, c. 7 in ordine alla osservazione di cui al prot. 9162 del 28.03.2022 a cui si rimanda per maggiori dettagli;
- 5 in relazione al punto dieci e più specificatamente all'art. 6, c. 1, si ritiene l'osservazione non accoglibile nella misura in cui, il testo della normativa rimanda a due fattispecie distinte e non sempre cumulabili;
- 6 in relazione al punto undici si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile nella misura in cui a seguito delle osservazioni di ufficio a cui si rimanda (rif. prot 9162 del 28.03.2022 e prot 12181 del 25.04.2023) il testo dell'art. 17 è stato modificato;
- 7 in relazione al punto dodici, si ritiene l'osservazione non accoglibile nella misura in cui il PO adottato individua le NTA in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina risulta pertanto coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore;
- 8 in relazione al punto tredici si ritiene l'osservazione non accoglibile nella misura in cui il testo della normativa appare già chiaro;
- 9 in relazione al punto quattordici si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile nella misura in cui a seguito della osservazione di ufficio a cui si rimanda (rif. prot 9162 del 28.03.2022) il testo dell'art. 20, c. 8 è stato modificato;

- 10 in relazione al punto quindici si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile nella misura in cui a seguito delle osservazioni di ufficio a cui si rimanda (rif. prot 9162 del 28.03.2022) il testo dell'art. 21, c. 3, lett. b) è stato modificato;
- 11 in relazione al punto sedici si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile nella misura in cui a seguito della osservazione di ufficio a cui si rimanda (rif. prot 6296 del 2.03.2022) il testo dell'art. 25, c. 2, è stato modificato;
- 12 in relazione al punto diciassette si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento nella misura in cui le destinazioni d'uso ammissibili sul territorio comunale di cui all'art. 29 sono basate sull'articolazione della LR 65/2014 e coordinate a mero titolo esemplificativo alle specifiche normative di settore a cui si rimanda. Nondimeno al fine di un migliore coordinamento della norma, l'art. 29 è stato modificato a seguito dell'osservazione di cui al prot. 9162 del 28.03.2022 a cui si rimanda per maggior dettaglio;
- 13 in relazione al punto diciotto si ritiene di rimandare alla proposta della presente controdeduzione di cui al punto 1;
- 14 in relazione al punto diciannove si ritiene l'osservazione non accoglibile nella misura in cui non si riscontra il refuso nel testo dell'art. 51, c. 2, è stato modificato;
- 15 in relazione ai punti da diciannove a ventuno si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile nella misura in cui a seguito delle osservazioni di ufficio a cui si rimanda (rif. prot 9162 del 28.03.2022) i testi sono stati revisionati in merito ai refusi riscontrati;
- 16 in relazione al punto venti si ritiene l'osservazione accoglibile nella misura in cui si propone di modificare l'art. 72, co 4 utilizzando la dicitura "unità immobiliare".

Il contributo risulta meritevole di parziale accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
		X	

OSSERVAZIONE POC – 63

numero di protocollo: **8861**

data di registrazione: **25/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☐ Aspetti normativi
- ☒ Aspetti cartografici relativi all'elaborato DIS01_PAE con ambito AR3-C
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	17	109	
T	17	110	
T	17	820	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante rileva sui terreni compresi tra via Duprè e via del Castagneto a valle del complesso denominato "Villa gli Allori/Villa Bertelli". L'elaborato "All.02_DIS01_PAE" individua tali terreni nell'ambito AR3-C, caratterizzato da: *formazioni boscate* e *agromosaico a maglia fitta*. Parte dei terreni non risulta mappata. La particella 110 è correttamente indicata come *Formazione boscate*, le altre erano originariamente coltivate in maniera uniforme, prevalentemente ad uliveto, che risultano essere stati lasciati all'incuria dell'attuale conduttore.

Viene richiesta che le particelle 109 e 820 siano inquadrabili come *Agromosaico* o, al limite, come *Aree agricole in abbandono*, giustificando tale richiesta con una relazione di tecnico agronomo abilitato.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

La tutela paesaggistica di cui all'art. 142, comma 1, lett. g), del Codice dei beni culturali e del paesaggio, riferita ai "territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento", non è stabilmente cartografabile, in quanto riferita ad un bene paesaggistico-ambientale 'dinamico', in continua evoluzione e trasformazione; per questi motivi anche le cartografie che riportano il bene nelle tavole di PO hanno una valenza indicativa e non costitutiva di vincolo.

La facoltà di apporre o di escludere la tutela paesaggistica ex lege in determinate porzioni di territorio esula totalmente dalle competenze del pianificatore comunale. In tal senso l'individuazione del vincolo boschivo riprodotto nelle tavole di Piano Operativo e le relative indagini sono un risultato cartografico di una rappresentazione indicativa, e comunque soggette nel tempo a variazioni. Indipendentemente dalle rappresentazioni cartografiche costituenti il Piano Operativo, la sussistenza o meno della tutela paesaggistica all'art. 142, comma 1, lett. g), del Codice nella porzione di territorio oggetto di osservazione dovrà comunque essere verificata in sede di proposizione di un'eventuale istanza paesaggistica e/o edilizia per la trasformazione di detta area. In tale sede la documentazione agronomico-forestale prodotta dall'avente titolo sarà ovviamente soggetta a verifica da parte delle amministrazioni preposte alla tutela paesaggistico-ambientale. Non è meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 64 (cartacea)

numero di protocollo: **8895**

data di registrazione: **25/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☒ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante struttura la sua osservazione nei seguenti punti:

1. l'intervento RQ 03.1 (CGT) in via Aretina (ex PR22) risulta limitato rispetto alle previsioni del RUC vigente e non appare risolvere l'esigenza della frazione di un supermercato per la media distribuzione, visto che prevede solo 100 mq di destinazione commerciale;

2. esplicita la mancanza del TPL urbano fino a Ellera;
3. il marciapiede lungo via Aretina è largo solo pochi centimetri ed è in un punto molto sensibile essendo a "servizio" della scuola. Si richiede una maggior manutenzione e rifacimento della strada, con inserimento di dispositivi di rallentamento;
4. richiede la previsione di un percorso pedonale fra Piazza Pertini e via delle Gualchiere per l'accesso alla pista ciclabile verso Firenze e il collegamento in sicurezza fra la piazza e via del Girone;
5. richiede che siano fatti interventi di conservazione e valorizzazione del parco neoromantico della Ragnaia.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

L'osservazione, strutturata nei 5 punti, attiene ad aspetti diversificati, pertanto si ritiene di formulare una risposta articolata come di seguito esplicitato:

1. l'intervento denominato RQ 03.1 in via Aretina si presenta nella proposta di controdeduzione variato in conseguenza della modifica delle pericolosità idrauliche a seguito di revisione da parte dell'Autorità regionale competente, che rendono necessario vietare al piano terra alcune funzioni. In relazione al presente punto non si ritiene l'osservazione accoglibile e si rimanda per maggiori approfondimenti all'osservazione di cui al prot. 8591 del 23.03.3022;
2. il contratto intervenuto con il nuovo gestore del TPL A.T. ha in corso la revisione della programmazione delle linee e degli orari in relazione al sistema urbano ed extraurbano. In tal senso l'amministrazione comunale è impegnata alla risoluzione delle criticità sul territorio. Pur condividendo l'attenzione dell'osservante al TPL il presente punto dell'osservazione non è pertinente nella misura in cui la gestione del TPL non è materia urbanistica e pertanto non afferente al campo di applicazione del PO;
3. si ricorda che il PO è corredato dal documento "DIS07_Disposizioni per PEBA", che rappresenta le "Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano" ed ha lo scopo di evidenziare gli ostacoli che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o altra disabilità in forma permanente o temporanea. La redazione del vero e proprio P.E.B.A. (Piano dell'Eliminazione delle Barriere Architettoniche), secondo gli indirizzi definiti dalla normativa nazionale e dalla normativa della Regione Toscana, avrà un iter autonomo e indipendente dal Piano Operativo e rappresenterà uno strumento metodologico in grado di supportare l'Amministrazione nella gestione degli interventi di progettazione e di manutenzione. In ragione di ciò non si ritiene tale punto dell'osservazione pertinente;
4. in relazione al presente punto si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento nella misura in cui tale indirizzo progettuale è in parte costitutivo delle previsioni del PO adottato in coerenza con le necessità dell'Ente pianificatore;
5. in relazione al presente punto si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento nella misura in cui il richiamato Parco risulta essere di proprietà privata e la cui gestione e manutenzione non costituisce materia del PO.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 65

numero di protocollo: **8906**

data di registrazione: **25/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☒ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Via delle Fontanelle	25 A

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
	30	219	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante in riferimento all'immobile situato in via delle Fontanelle e per il quale era stato presentato un PDC in data 27/12/2021 per la realizzazione di una piscina e di un campo da tennis nel resede dell'abitazione (consentiti dall'art. 77 dell'allora vigente RU), chiede, vista la sospensione delle opere sopravvenuta a seguito dell'adozione del Piano Operativo, la modifica

dell'art 93 co 4 delle N.T.A. al fine di consentire la realizzazione sia di piscine che di campi da tennis od altre attrezzature nelle aree a corredo degli edifici.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il PO adottato individua la specifica normativa di cui alla norma richiamata in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014 ed al PS conformato al PIT/PPR: la relativa disciplina e limiti introdotti risulta pertanto coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore. Non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 66

numero di protocollo: **8926**

data di registrazione: **25/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

☐ Privato/a cittadino/a

☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:

☒ Legale rappresentante della Società con sede a: **OMISSIS**

☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

☐ Aspetti normativi

☐ Aspetti cartografici

☒ Schedatura/Classificazione

☒ Altro (specificare): VAS (vedi riferimenti in oggetto alla osservazione)

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Via di Vincigliata	18 - 20

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
	34	68	1, 2, 3
	34	70, 71	500, 501, 502, 503, 504

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante propone l'osservazione ai sensi dell'art. 25 della LR 10/2010 ma di fatto manifesta contenuti attinenti al progetto urbanistico di piano. In particolare ed in riferimento ai beni richiamati (Tartaro Casa colonica scheda n 017-T6 – Via di Vincigliata 18 e Tartaro Casa padronale, Casa Colonica, Limonaia scheda n 018 T6 – Via di Vincigliata 20) l'osservante richiede:

1. di individuare una nuova scheda di trasformazione attuabile attraverso un Progetto Unitario Convenzionato per la riqualificazione a fini istituzionali e culturali del complesso da deruralizzare verso la destinazione direzionale e servizi (rif. art. 29, c.1, lett. f) - Servizi Privati di interesse pubblico, Università e Servizi universitari quali: attrezzature didattiche e di ricerca, compresi i servizi connessi di tipo amministrativo, tecnico, sociale e culturale, residenze universitarie, scuole speciali di livello universitario). Inoltre richiede una classe di intervento superiore alla RC2;
2. la rappresentazione di un edificio mancante dalla schedatura.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

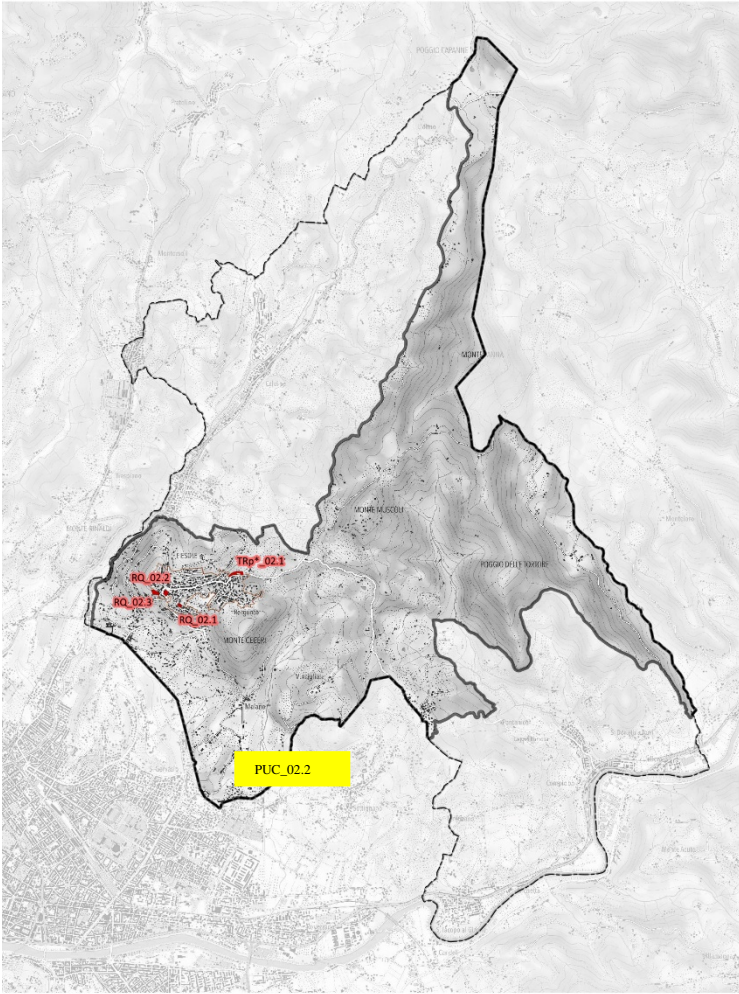
L'osservazione, sintetizzata in due punti, attiene ad aspetti diversificati, pertanto si ritiene di formulare una risposta articolata come di seguito esplicitato:

1. il presente punto si ritiene accoglibile nella misura in cui si propone una nuova scheda di trasformazione i cui contenuti sono di seguito riportati insieme alle modifiche negli specifici punti dell'elaborato DIS5- Disciplina delle aree di trasformazione:

Premessa pag. 3:

U.T.O.E. 02						
SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO				
PUC_02.2 Vincigliata – Complesso Villa Tartaro	Vincigliata	R	TR	P	D	S C

AREE DI TRASFORMAZIONE nell' U.T.O.E. 2: Fiesole pag. 86:



[...]

SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
PUC_02.2	Vincigliata Complesso Villa Tartaro	R	TR	P	D	S	C



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2019) in scala 1:2.000

DESCRIZIONE DEL CONTESTO

Il complesso edilizio “Villa Tartaro” si trova a sud del centro abitato di Fiesole, in località Vincigliata e a poca distanza dall’omonimo castello e dalla villa I Tatti: costituito da più corpi di fabbrica ovvero la villa padronale con magazzino agricolo e la casa colonica dall’impianto a “C” che racchiude un’aia su cui si affaccia la loggia centrale al piano terra. Il complesso
Nell’ottobre 2021 la Soprintendenza di Firenze ha emesso un Provvedimento di tutela diretta ai sensi del D.Lgs.42/2004 (n° 179/2021 del 26/10/2021) per tutto il complesso.



FINALITA'	Potenziamento delle funzioni universitarie ad oggi presenti nell'adiacente Villa I Tatti, facendone principalmente un centro di documentazione nella casa padronale/Villa (biblioteca per collezioni speciali, archivio storico e fototeca, sale per la consultazione, uffici per i bibliotecari, sale riunioni) mentre la colonica sarà dedicata all'ospitalità per studenti e docenti.
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Direzionale e servizi privati, in particolare "D3" Servizi Privati di interesse pubblico, Università e Servizi universitari quali: attrezzature didattiche e di ricerca, compresi i servizi connessi di tipo amministrativo, tecnico, sociale e culturale, residenze universitarie, scuole speciali di livello universitario.
DATI URBANISTICI	
Superficie territoriale	8.460 mq
Superficie fondiaria	-
Superficie a cessione	-
DIMENSIONAMENTO	
Indice territoriale	-
Abitanti equivalenti insediabili	-
Superficie edificabile (S.E.)	Non si prevede la realizzazione di volumetria in aggiunta ma la riqualificazione della S.E. esistente (Villa + Limonaia e annessi, ovvero i fabbricati relativi alla scheda 018-T6 = 970 mq + 73 mq piano interrato + 80 mq. Casa Colonica, ovvero fabbricato scheda 017-T6= 650 mq – tutti i dati quantitativi indicati sono da verificare in fase progettuale)
Altezza massima alla gronda	Non superiore alla esistente
MODALITA' DI ATTUAZIONE	
Tipologia di intervento	Progetto Unitario Convenzionato
Categoria di intervento edilizio	In relazione alla schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente

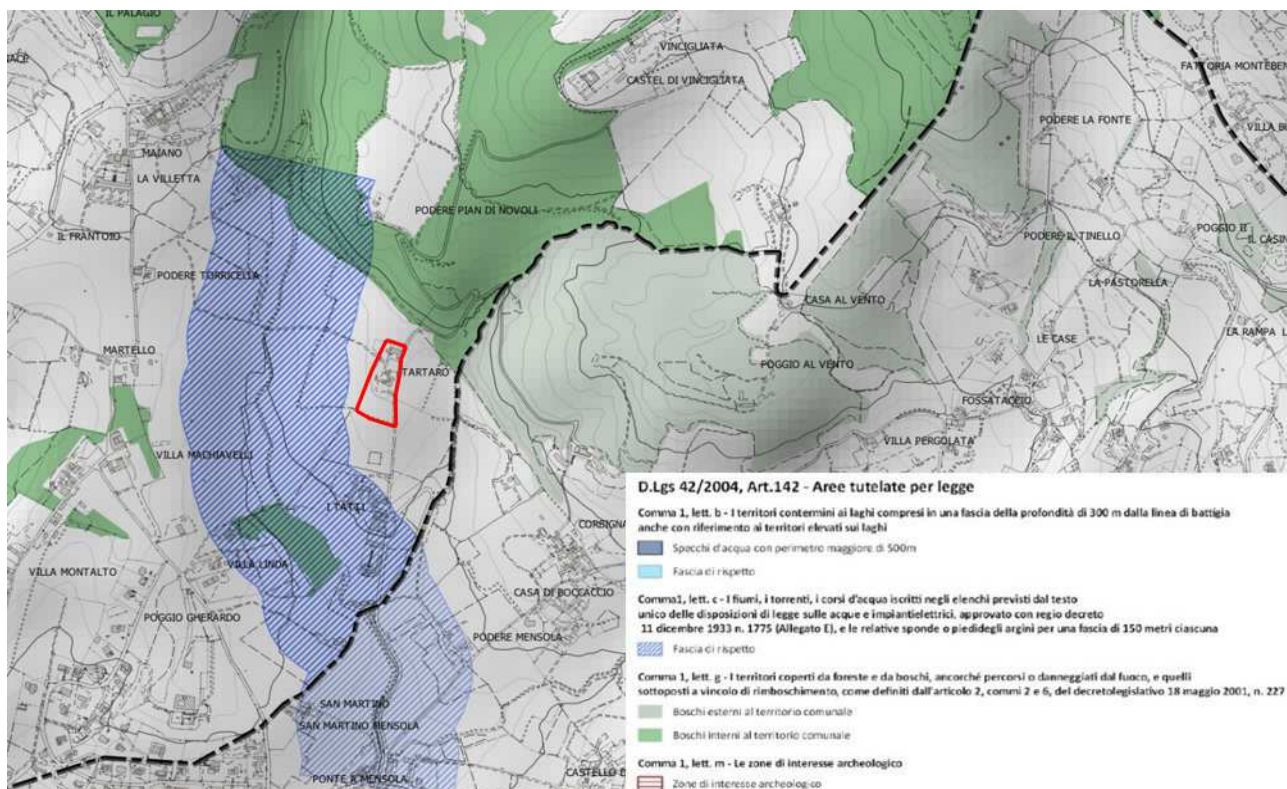
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	Sono da rispettare le dotazioni di parcheggi di cui all'art. 30 delle N.T.A.
Edilizia residenziale sociale	-
Disposizioni particolari	-

PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

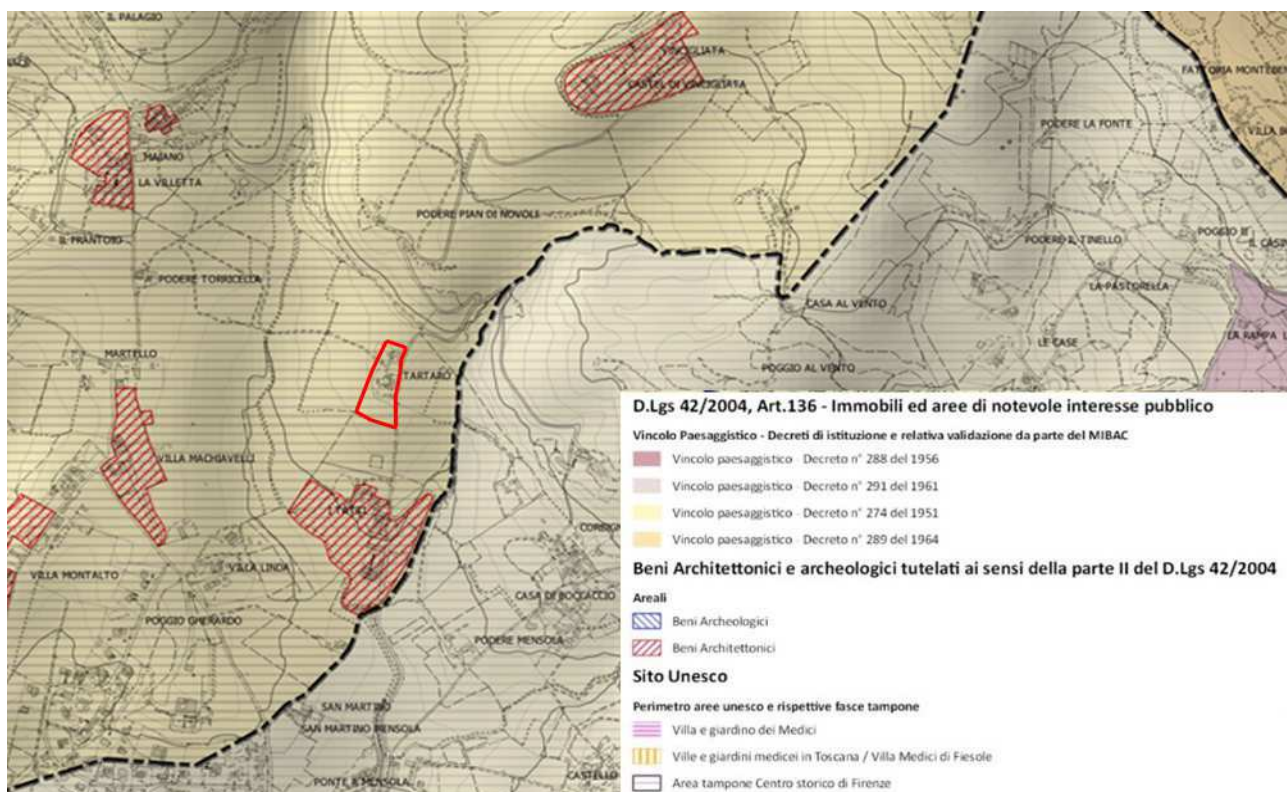
Art. 28. delle NTA del PS vigente DM 10/10/1964 - GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	NON PRESENTE
Art. 29. delle NTA del PS vigente DM 30/10/1956 – GU 288/1956 Zona della Villa “La Massa” e adiacenze, sita nell'ambito dei comuni di Firenze, Bagno a Ripoli e Fiesole.	NON PRESENTE
Art. 30. delle NTA del PS vigente DM 05/11/1951 – GU 274/1951 La zona sita nel territorio dei comuni di Firenze e Fiesole.	PRESENTE
Art. 31. delle NTA del PS vigente DM 06/11/1961 – GU 291/1961 Valle del Mugnone nell'ambito dei comuni di Fiesole, Vaglia e Firenze.	NON PRESENTE
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):	
Comma 1, lett.b) - LAGHI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.c) - FIUMI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.g) - BOSCHI	NON PRESENTE
Comma 1, lett.m) - ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	NON PRESENTE
Beni Architettonici e archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 – Beni Architettonici	PRESENTE
Sito UNESCO Villa e Giardino dei Medici	NON PRESENTE
Area tampone della Villa e giardino dei Medici	NON PRESENTE
Area tampone Centro storico di Firenze	NON PRESENTE
Art. 37. delle NTA del PS vigente Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38. delle NTA del PS vigente Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 39. delle NTA del PS vigente Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Aree naturali protette di interesse locale (L.R.49/1995) - APFI06 - TORRENTE MENSOLA	NON PRESENTE
Aree naturali protette di interesse locale (L.R.49/1995) - APFI01 - MONTECECERI	NON PRESENTE

PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

Fascia di rispetto di 200m da pozzi e sorgenti	NON PRESENTE
Indicativa fascia di rispetto dell'elettrodotto	NON PRESENTE
Fascia di rispetto cimiteriale - 200m	NON PRESENTE
Vincolo idrogeologico (R.D. 3267 del 1923)	NON PRESENTE

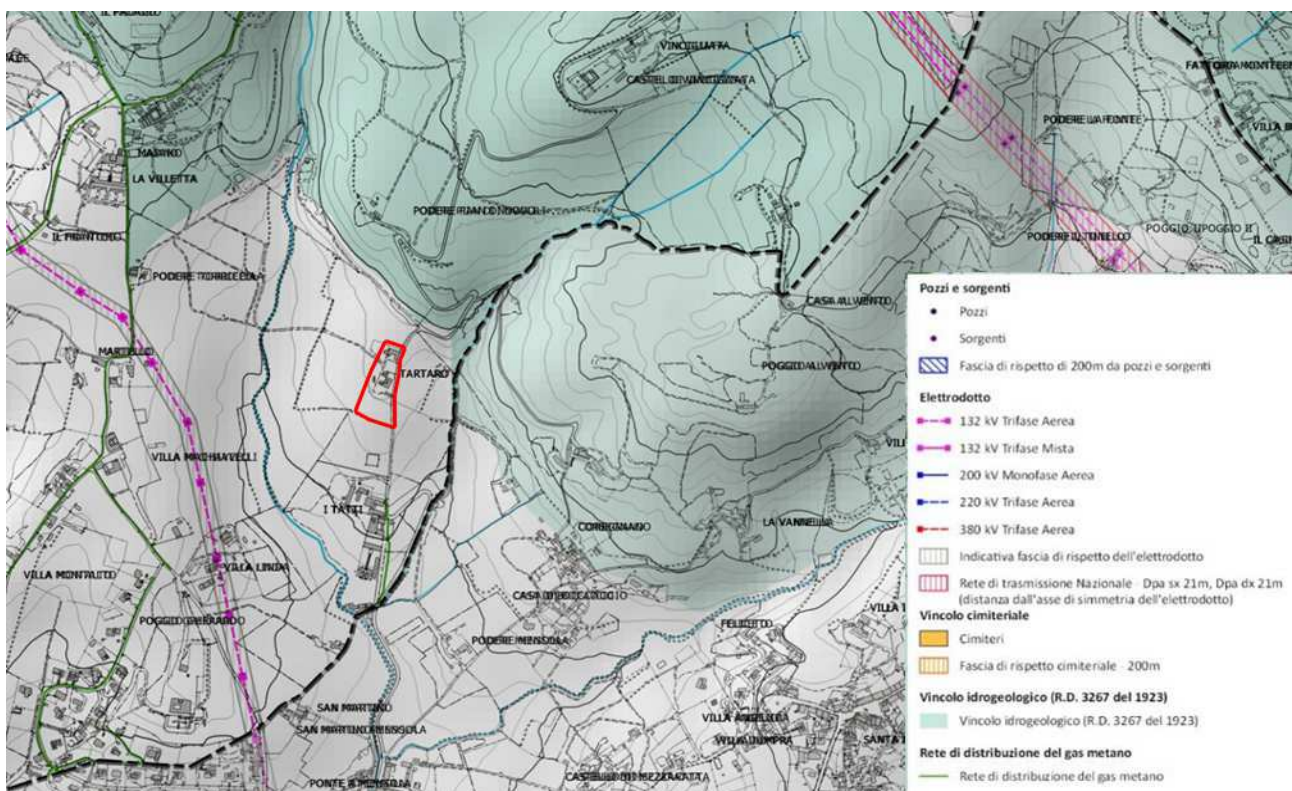


Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U08 - Aree tutelate per legge e aree protette" con sovrapposizione dell'area di trasformazione



Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U09 - Immobili ed aree di notevole interesse e sito UNESCO" con sovrapposizione dell'area di trasformazione: il complesso non risulta vincolato perché la tavola è stata redatta prima della dichiarazione di tutela.

Il complesso è vincolato dalla Soprintendenza con provvedimento n° 179/2021 del 26/10/2021. Il riconoscimento del presente vincolo è scaturito in una fase successiva alla data di approvazione del Piano strutturale vigente.



Estratto della tavola del Piano Strutturale "QC.U10 - Vincolo idrogeologico e ulteriori vincoli" con sovrapposizione dell'area di trasformazione

PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento

L'area, ricadendo nel vincolo 274-1951 _ La zona sita nel territorio dei comuni di Firenze e Fiesole è soggetta alla seguente prescrizione:

- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

Prescrizioni particolari

- Realizzazione di un'area a parcheggio pubblico secondo le prescrizioni meglio descritte all'art. 36 delle N.T.A.. In particolare deve essere previsto il mantenimento della porzione di terreno alberata che dovrà essere oggetto delle seguenti opere di sistemazione:

- salvaguardia delle alberature esistenti sulla parte occidentale dell'area, ad eccezione delle specie infestanti o estranee al contesto;
- mantenimento della continuità con le contigue aree agricole con la possibilità di continuare ad utilizzare tali aree come spazio ricreativo per i bambini oltre che come spazio di sosta e relax.

All'interno dell'area destinata alle alberature non possono prevedersi impianti di illuminazione e sottoservizi.

Dovranno prevedersi, oltre ai parcheggi esclusivamente destinati alle auto, anche appositi spazi per la sosta delle biciclette, attrezzati con rastrelliere.

Inoltre la pavimentazione dell'area destinata agli stalli e alla strada deve essere realizzata con tecniche e materiali che consentano il percolamento delle acque, utilizzando materiali adeguati e coerenti con il contesto.

In corrispondenza dell'accesso dalla via Vincigliata è prevista la riorganizzazione della fermata del trasporto pubblico locale (attualmente è presente solo la segnaletica a palo lungo strada) e del suo intorno al fine di migliorarne le condizioni di sicurezza.

In particolare per questo parcheggio deve essere individuando uno stallo inerbito ed alberato ogni 5 stalli, oltre ad aiuole inerbite e alberate ai bordi e centrali tra file di stalli, la cui larghezza non potrà essere inferiore ai 2,00 mt.

Il Provvedimento di tutela diretta ai sensi del D.Lgs.42/2004 n° 179/2021 del 26/10/2021 (codice identificativo del bene: 90480152177)

PRESCRIZIONI SULLA FATTIBILITA' ARCHEOLOGICA

PUC_02.2 Vincigliata - Complesso Villa Tartaro

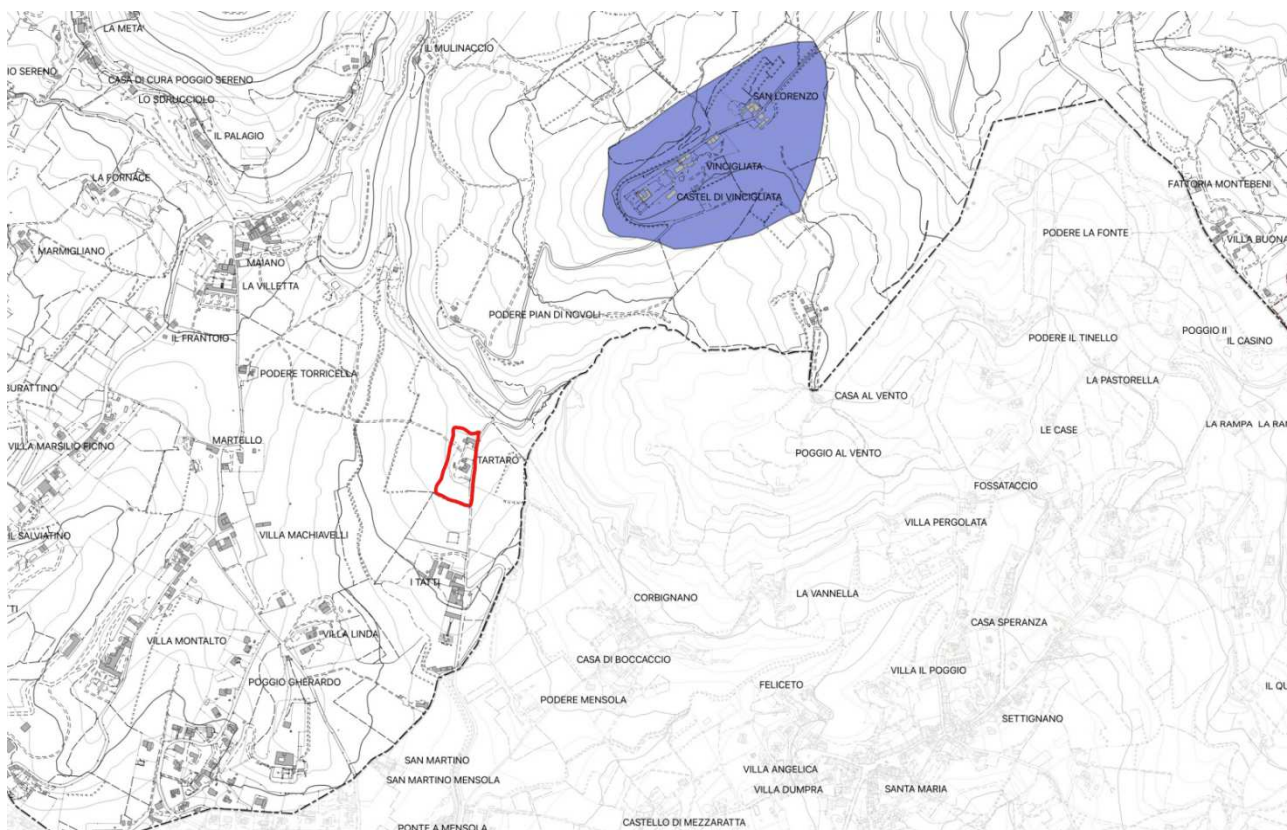


Fig.11 Inquadramento su base CTR 1:10.000. Estratto Carta del Rischio Archeologico

PUC_02.2 – Area edificata soggetta a Progetto Unitario Convenzionato - art.121 l.r.65/2014

Destinazione d'uso – Direzionale - Servizi

Finalità – Rivalutazione dell'area attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

Rischio Archeologico Relativo – Nonostante l'area si trovi vicina a ritrovamenti archeologici pregressi, il rischio archeologico relativo è BASSO

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI – SCHEDA: PUC_02.2

La valutazione degli effetti ambientali è stata affrontata con il metodo D.P.S.I.R. (Driving force-Pressure-State-Impact-Response)

INVARIANTE	ELEMENTO	DETERMINANTI	PRESSIONI	STATO	EFFETTI		RISPOSTA
			Fattore di pressione	Stato attuale	Impatto previsionale (qualitativo)	Impatto previsionale (quantitativo)	Prescrizioni
I	Acqua Localizzazione delle fonti di acqua (fiumi, pozzi, sorgenti, invasi)	n.d.					
II	Acqua Stato e qualità	n.d.					

	dell'acqua						
	Aria Stato e qualità dell'aria	Emissioni domestiche e traffico veicolare	Aumento del traffico veicolare e delle emissioni domestiche	Qualità dell'aria dentro ai parametri norma	Potenziale peggioramento della qualità dell'aria	non quantificabile	• I nuovi edifici dovranno essere del tipo "ad energia quasi zero", come previsto all'art. 4-bis del D.lgs 192/2005 per tutti gli edifici dopo il 1 gennaio 2021. • In caso di interventi diversi dalla nuova costruzione fare riferimento al D.Lgs 192/2005 e s.m.i.. • E' ammesso l'utilizzo di biomassa per il riscaldamento ma solo in impianti ad alta efficienza.
	Suolo e risorse naturali Rete ecologica, uso del suolo, agricoltura, silvicoltura, consumo di suolo in generale	Potenziale riduzione dei suoli permeabili	Limitato aumento consumo suolo	L'area è già urbanizzata e l'edificio che sarà oggetto di recupero è già esistente	Potenziale ma limitato incremento della impermeabilizzazione dei suoli	non quantificabile	• Prediligere l'uso di pavimentazioni permeabili. • Mantenere un indice di permeabilità fondiaria (IPF) pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (SF) o comunque non inferiore all'attuale • Gli stalli per le vetture dovranno essere realizzati con pavimentazioni drenanti e filtranti (es: griglie inerbite) • Alla fine della fase di cantiere dovrà essere ripristinata alla situazione originale l'area adibita a cantiere. • In caso di piantumazione di specie arboree e/o arbustive prevedere l'uso di specie autoctone e compatibili con il contesto vegetazionale locale
					Residenziale:		
					Industriale e artigianale:		
					Commerciale		
					Turistico ricettivo: Direzionale e servizi: Standard		
III	Acqua Fabbisogno idrico (prelievi, trattamento)	Utenti	Incremento consumi idrici	Area non servita da acquedotto: Area non servita da impianto di potabilizzazione:	Potenziale e limitato incremento della pressione su rete acquedottistica e impianti di potabilizzazione	non quantificabile mc/anno	• Impiegare sistemi di riutilizzo, delle acque grigie e piovane
	Acqua Reflui (rete fognaria e trattamento)	Utenti	Maggiori reflui da trattare	Area servita da fognatura (Presente in area adiacente) Area servita da impianti di depurazione:	Maggiore pressione su impianti di depurazione	non quantificabile l/s	• Adeguare i trattamenti dei reflui all'incremento del carico urbanistico • Adeguare il trattamento dei reflui in relazione ai possibili fattori inquinanti indotti dai servizi sanitari
	Suolo e risorse naturali Siti da bonificare, attività estrattive, discariche	n.d.					
	Aria Elettrodotti, stazioni radio e loro impatto sulla salute	n.d.					
	Energia Metanodotti, produzione rinnovabili,	Utenti	Aumento dei consumi	Area servita da metanodotto e da rete elettrica	Potenziale limitato incremento dei consumi elettrici Potenziale limitato	non quantificabile Kwh/giorno x anno non	• Per grandi ristrutturazioni (art. 2 comma 1 lettera m del D.Lgs. 28/2011) e nuove costruzioni (art. 2 comma 1 lettera n del D.lgs 28/2011), le fonti

	impianti biomasse, ecc				incremento dei consumi di metano	quantificabile mc/anno	rinnovabili devono coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico legato al riscaldamento, al raffrescamento e alla produzione di acqua calda sanitaria.
	Rifiuti Quantità di rifiuti prodotti, tipo di raccolta	Utenti	Maggiore produzione di rifiuti	Fase di estensione del servizio di raccolta.	Potenziale limitato incremento produzione rifiuti RU	non quantificabile Kg/ab*anno	- Predisporre aree idonee a garantire una agevole la raccolta porta a porta (es: spazi pedonali più larghi o riservati al posizionamento dei vari contenitori, eventualmente anche coperti con accorgimenti per limitare gli effetti del vento sui contenitori) - Valutare con l'ente gestore la possibilità di garantire ulteriori accorgimenti per il corretto funzionamento e/o potenziamento del sistema di raccolta presente e/o in progetto.
	Aspetti socio economici	n.d.				non quantificabile Kg/ab*anno	
	Acustica	Traffico veicolare	Potenziale incremento dell'inquinamento acustico		Potenziale peggioramento qualità acustica dell'area		
	Coltivi	n.d.					Verificare il possibile aggiornamento del PCCA
IV							

Si ritiene inoltre accoglibile la modifica della tipologia di intervento nella misura in cui è stato revisionato l'art. 4 – Ristrutturazione edilizia in relazione all'osservazione di ufficio di cui al prot 9162 del 28.03.2022 a cui si rimanda per maggior dettaglio.

Si procede altresì ai consequenziali aggiornamenti e modifiche dell'elaborato DIS06 – Norme tecniche di attuazione come segue:

Art. 1. Normativa generale, c. 8:

Zona omogenea 'E'	Territorio rurale, nuclei storici, nuclei rurali, ambiti periurbani, pertinenze dei centri e dei nuclei storici, pertinenze di edifici rurali storici, pertinenze di edifici monumentali PUC - Area soggetta a Progetto Unitario Convenzionato - art.121 l.r.65/2014: PUC02.2 Vincigliata RQ - Area edificata soggetta a strumento urbanistico attuativo (Piano di Recupero): RQ02.4 Fiesole – Poggio Sereno
--------------------------	---

Art. 73. Norme generali, c. 2, lett. b):

b) U.T.O.E. 02

[...]

- PUC_02.2 Vincigliata – Complesso Villa Tartaro

Si procede altresì ai consequenziali aggiornamenti della sigla di riconoscimento dell'intervento nel relativo elaborato cartografico DIS02_a_Disciplina dei suoli -Tutela e valorizzazione dei centri - Fiesole e Pian di Mugnone in scala 1:2.000.

Si procede altresì alla revisione delle tabelle di cui all'art. 80 delle NTA come di seguito evidenziato:

1800	1800
------	------

6635	6635
------	------

Effettiva attuazione delle previsioni per UTOE - art. 95 c. 14 LR 65/2014

Codici UTOE (1)	COD_ENT 048017UTOE002
	SIGLA_ENT UTOE 002

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Quantità interne al perimetro del TU			Quantità esterne al perimetro del TU			
	Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
	mq di SUL			mq di SUL			mq di SUL
	NE - Nuova edificazione (3)	R – Riuso (4)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)	R – Riuso (4) Art 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Art. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE (2)		2.050	2.050				
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE (2)							
c) COMMERCIALE al dettaglio		1.085	1.085				
d) TURISTICO - RICETTIVA		1.700	1.700				
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)		3.300	3.300				
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi (2)							
totali		8.135	8.135				

TOTALE		Effettiva attuazione delle	
Codici UTGE (1)	COD_ENT		
	SIGLA_ENT		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014		Quantità in	
		Dime	
		NE - Nuova edificazione (3)	
		4.180	
		1.100	
a) RESIDENZIALE (2)		4.180	
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE (2)		1.100	
c) COMMERCIALE al dettaglio			
d) TURISTICO - RICETTIVA			
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)			
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi (2)			
totali		5.280	

1800	1800
------	------

8610	13890
------	-------

2. il presente punto si ritiene accoglibile nella misura in cui si propone l'aggiunta dell'edificio mancante con l'aggiornamento della scheda 018-T6 e con l'inserimento del manufatto che assume la lett. e) e la classe 8 di rudere (edificio diruto).

L'osservazione è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
	X		

CONTRIBUTO POC – 67

numero di protocollo: **8968**
data di registrazione: **25/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di: **OMISSIS**

OSSERVANTE: OMISSIS

AMBITO GENERALE DEL CONTRIBUTO

- ☒ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☒ Altro (specificare): V.A.S. e Relazione

OGGETTO PUNTUALE DEL CONTRIBUTO

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DEL CONTRIBUTO

Contributo del Settore "Servizi Pubblici Locali, Energia, Inquinamenti e Bonifiche"

Il settore scrivente riporta contributi, di carattere generale, relativi alle componenti ambientali di competenza del Settore (ATMOSFERA, COMPONENTE ENERGIA, COMPONENTE RUMORE, COMPONENTE RADIAZIONI NON IONIZZANTI E IONIZZANTI, COMPONENTE RIFIUTI e COMPONENTE RISORSE IDRICHE), ai fini di una verifica di coerenza e compatibilità con gli atti della programmazione e pianificazione regionale.

Il contributo è organizzato come di seguito sintetizzato:

- a) riguardo alla componente qualità dell'aria richiama la normativa di settore, in particolare art. 10 dove si parla in particolare della valutazione della stessa in caso di formazione o modifica degli strumenti urbanistici riportando tutte le casistiche tra aree di superamento,

aree contermini alle aree di superamento e aree nella norma e il rapporto con il PRQA. Il Servizio ricorda che nel PRQA c'è un intervento specifico a cui i comuni si devono attenere nell'ambito dei piani urbanistici per privilegiare la piantumazione di specie arboree capaci di assorbire materiale inquinante. Riguardo a tale intervento sono state emanate specifiche Linee Guida con portale web dedicato;

- b) riguardo alla componente energia richiama una serie di obblighi dettati dalla legge cui lo strumento urbanistico deve rifarsi sia ai fini dell'efficientamento energetico degli edifici, sulla tecnologia per la ricarica dei veicoli elettrici e le fonti rinnovabili;
- c) riguardo alla componente rumore ricorda che lo strumento urbanistico deve essere conforme al PCCA;
- d) riguardo alle componenti radiazioni ionizzanti e non ricorda che ci sono delle fasce di rispetto degli elettrodotti (bassa frequenza) e che le alte frequenze il comune deve fare il piano delle installazioni degli impianti di telecomunicazione, tra cui quelli della telefonia cellulare. Riguardo al radon, anche se l'elenco dei comuni a maggior rischio non rientra tra quelli del PO, propone una serie di interventi come misura di protezione in fase di progettazione di nuove abitazioni;
- e) riguardo alla componente rifiuti ricorda l'approvazione del nuovo PRB, e che i suoi contenuti sono prescrittivi per tutti gli aspetti connessi con gli strumenti urbanistici. Inoltre ricorda che lo strumento urbanistico dovrà essere aggiornato sulla base dei nuovi procedimenti di bonifica che nel frattempo dovessero attivarsi. Ricorda inoltre che nella cartografia e nelle norme devono essere riportate le aree oggetto di bonifica e che sul sito della Regione Toscana c'è il portale SISBON;
- f) riguardo alla componente risorse idriche ricorda che una parte del comune è classificato di crisi idropotabile attesa ed ha area ZVN da Analisi Pressioni e Impatti (zone vulnerabili nitrati, cfr. il Regolamento 76/R/2012 in particolare art 36 quater e septies) con zone classificate "aree a rischio". Inoltre i comuni nella formazione degli strumenti del territorio prevedono a:

- richiedere, in fase di adozione del Piano Strutturale e delle varianti allo stesso, il parere alle Autorità di Ambito territoriale ottimale (oggi Autorità Idrica Toscana di cui alla legge regionale del 21 luglio 1995 n. 81) in relazione al previsto aumento dello smaltimento dei reflui da depurare e del fabbisogno idropotabile;
- individuare le zone di accertata sofferenza idrica ove non possono essere previsti incrementi di volumetrie o trasformazioni d'uso salvo che tali interventi non comportino ulteriore aggravio di approvvigionamento idrico;
- prevedere nuovi incrementi edificatori solo dove sia accertato il rispetto degli obblighi in materia di fognatura e depurazione ovvero sia prevista la contestuale realizzazione degli impianti di fognatura e depurazione;
- prevedere, nelle zone di espansione industriale e nelle nuove zone a verde fortemente idroesigenti, la realizzazione di reti duali;
- imporre nelle nuove costruzioni gli scarichi di water a doppia pulsantiera;
- prevedere che la rete antincendio e quella di innaffiamento del verde pubblico siano separate da quella idro potabile;

ricorda inoltre:

- per eventuali impianti di trattamento di fitodepurazione, le condizioni per l'uso irriguo di acqua in uscita sono disciplinate dal D.M. n. 185 del 12/6/2003; a tal proposito i limiti sono più restrittivi di quelli previsti per lo scarico in acque superficiali;
- acquisire il parere dell'Autorità Idrica Toscana ed del Gestore Unico in particolare per le eventuali interferenze/distanze di rispetto con le infrastrutture del Servizio Idrico Integrato presenti nell'area interessata da lavori

Contributo del Settore "Forestazione. Agroambiente"

Il Settore scrivente rileva che a pag. 38 della relazione tra i soggetti competenti in materia ambientale viene citato il Corpo Forestale dello Stato che è stato sciolto con D.Lgs 177/2016 ed è confluito nell'Arma dei Carabinieri. Inoltre ricorda che gli strumenti urbanistici comunali non possono dare prescrizioni inerenti la gestione forestale e delle aree boscate, le quali sono demandate alla normativa di settore L.R.39/00 ed al suo regolamento attuativo DPGR 48/r/03.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In relazione al Settore "Servizi Pubblici Locali, Energia, Inquinamenti e Bonifiche"

Il contributo del settore regionale scrivente è meritevole di accoglimento nella misura in cui offre un ricco ed articolato decalogo programmatico e normativo aggiornato che, tuttavia, trova ampio riscontro sia nel quadro conoscitivo del Rapporto Ambientale che nella normativa del territorio di cui all'elaborato DIS06. Ulteriori indirizzi riguardano profili specialistici di pertinenza dei livelli di pianificazione attuativa a cui spetterà il compito di popolare le proprie NTA con tali specifici ed appropriati orientamenti.

In relazione al Settore "Forestazione. Agroambiente"

Il contributo è meritevole di accoglimento. In particolare per quanto riguarda la prima parte, come indicato dall'osservante, il Corpo Forestale dello Stato è stato sciolto con Dlgs 177/2016 ed è confluito nell'Arma dei Carabinieri. Nella relazione generale sarà quindi sostituita la dicitura dell'Ente come di seguito evidenziato. Riguardo alla seconda parte dell'osservazione. Infine, la normativa del PO non detta prescrizioni gestionali sulle superfici boscate, ma solo indirizzi, obiettivi e strategie.

Modifica dell'elaborato Rel01- Relazione, paragrafo 6.4 e della VAS01 – Rapporto ambientale, paragrafo 1.4:

~~Corpo Forestale dello Stato – Comando Provinciale di Firenze~~ **Arma dei Carabinieri**

Il contributo è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
	X		

OSSERVAZIONE POC – 68

numero di protocollo: **8970**

data di registrazione: **25/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☐ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☒ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Via Bosconi	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
	8	138	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'immobile è classificato in Classe 3 secondo il POC adottato, è posto il territorio rurale - Ambito collinare delle pendici collinari, sottoambito AR3-c. Esso presenta una struttura in pilastri, caratteri morfotipologici privi di valore e del tutto disomogenei e non riconducibili ad alcuno degli edifici di Classe 3. L'edificio, per le sue caratteristiche, trova più idonea classificazione nella Classe 4

L'osservante chiede quindi il cambio di classificazione da Classe 3 a Classe 4

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

L'osservazione è meritevole di accoglimento nella misura in cui, effettuate le opportune verifiche sullo stato di consistenza del corpo di fabbrica schedato di cui al foglio 8, particella 138, si ritiene di modificare la classificazione dalla classe 3 alla classe 4.

L'osservazione è meritevole di accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
	X		

OSSERVAZIONE POC – 69

numero di protocollo: **8971**

data di registrazione: **25/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

☐ Privato/a cittadino/a

☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:

☒ Legale rappresentante della Società con sede a: **OMISSIS**

☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

☐ Aspetti normativi

☒ Aspetti cartografici

☐ Schedatura/Classificazione

☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Via Aretina in San Jacopo al Girone	32-34

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	43	95	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

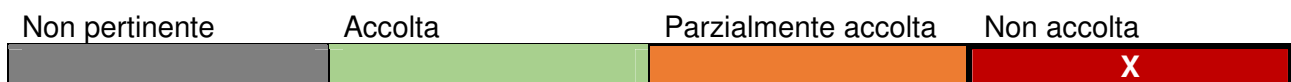
La scrivente Società che esercita attività di: somministrazione, bar, gastronomia pasticceria, commercio fisso alimentare, dispone per contratto di locazione di un'area adiacente al locale di circa mq 1,000 destinata ad esercizio di tempo libero secondo le N.T.A del vigente ruc. Il nuovo P.O.C. propone la stessa area a verde vincolato di tutela ambientale e verde di connessione con il territorio rurale limitrofo.

L'osservante propone l'utilizzo del terreno in dotazione sopra citato come area pertinenziale funzionale alle attività esercitate dalla società, con il mantenimento del verde e la sola collocazione di arredi da giardino per la sosta e consumazione dei prodotti in vendita.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il PO adottato individua la specifica disciplina area a verde vincolato di tutela ambientale e verde di connessione con il territorio rurale in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e limiti introdotti risulta pertanto coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore. Non si ritiene meritevole di accoglimento nella misura in cui l'osservazione attiene a questioni gestionali.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento.



CONTRIBUTO POC – 70

numero di protocollo: **8974**

data di registrazione: **25/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

AMBITO GENERALE DEL CONTRIBUTO

- ☒ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☒ Schedatura/Classificazione
- ☒ Altro (specificare): Disciplina aree di trasformazione

OGGETTO PUNTUALE DEL CONTRIBUTO

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DEL CONTRIBUTO

Il contributo è articolato in diversi punti, riguardanti le parti conoscitive, il progetto di piano e la disciplina del Piano Operativo, in particolare:

Quadro Conoscitivo

Schedatura del patrimonio territoriale (DIS03, DIS04)

1. Riguardo agli elaborati della *Schedatura del patrimonio territoriale (DIS03, DIS04)* si sottolinea la vetustà delle foto associate alle schede e se ne chiede un approfondimento
2. Si chiede di integrare l'elaborato con tutti quei manufatti edilizi di matrice storica che non possono essere ascritti alla categoria di edifici quali tabernacoli e maestà viarie, margini, edicole, cippi, ponti, opere di sistemazione idraulica, massicciate e opere stradali, fonti, cisterne e lavatoi *al fine della predisposizione di efficaci strumenti di gestione e monitoraggio delle trasformazioni diffuse alla dimensione paesaggistica.*

Quadro localizzativo del patrimonio edilizio esistente e relativa classificazione

1. Si chiede inoltre un elaborato cartografico generale a scala e di formato adeguati a un inquadramento globale di tutti gli edifici schedati.

Progetto di Piano

Disciplina delle aree di trasformazione

Riguardo la *Disciplina delle aree di trasformazione* si evidenziano aspetti potenzialmente critici in vista della Conferenza paesaggistica e in particolare:

1. Comparto TR 01.2 località Caldine – Bersaglio: si richiede che l'edificio sia realizzato quanto più possibile in fregio alla viabilità esistente, anche al fine di una coerente ricomposizione del fronte urbano, destinando la fascia ad ovest ad area a verde pubblico, quale filtro e transizione tra l'ambiente periferiale e il tessuto edificato.
2. Comparto TR 01.1 località Pian di Mugnone – Area cooperativa Ferrovieri: Si richiede lo stralcio della previsione perché ritenuta come apertura di un nuovo fronte di espansione edilizia e di infrastrutturazione dei versanti pedecollinari attualmente agricoli.
3. Comparto TRp 01.1 A e B - Caldine Palazzetto dello sport: si richiede che siano introdotte specifiche prescrizioni in ordine al tipo di coperture ammissibili per il nuovo palazzetto.
4. Comparto TRp 01.2 Pian di San Bartolo - Area sportiva: si richiede che siano introdotte specifiche prescrizioni in ordine al tipo di coperture ammissibili per il campo esistente.
5. Comparto TRp* 02.1 Fiesole Borgunto - Parcheggio pubblico: si invita a rivalutare l'estensione dell'intervento in termini di superficie territoriale e meglio approfondire le valutazioni ambientali dell'intervento.

Disciplina degli aspetti paesaggistici

1. Riguardo la *Disciplina degli aspetti paesaggistici* si suggerisce l'individuazione di specifici ambiti di pertinenza paesaggistica di complessi architettonici o insediamenti puntuali diffusi sul territorio comunale e di approfondire la disciplina già dettata all'art. 54.

Norme Tecniche di Attuazione (All11 DIS06)

1. Art. 17. In relazione alla possibilità di inserimento di moduli fotovoltaici in copertura, si ritiene debba essere inserita la necessità di preservare l'integrità di manti di copertura tradizionali di matrice storica o storicizzati.
2. Art. 18. Si ritiene che la categoria di intervento edilizio più appropriata per gli edifici ricompresi nella *Classe 1 –Edifici o complessi di rilevante valore morfotipologico, storico, culturale, e gli edifici pubblici con più di 70 anni*, sia, in generale, il Restauro e risanamento conservativo.
3. Art. 19 c. 4. Si richiede di escludere la possibilità di tamponamento di logge e porticati di pregio storico-architettonico.
4. Art. 20. Si richiede di articolare diversamente la disciplina attualmente riferita agli *Edifici ricompresi nella Classe 3 (3 e 3.1)* individuando il restauro e risanamento conservativo quale categoria di intervento edilizio.
5. Art. 94. Beni di interesse storico artistico. Si richiede che la norma sia modificata, sostituendo la dicitura "storico artistico" con "culturale".
6. Art. 95. Beni paesaggistici. Si segnala un refuso al comma 1 e al comma 3.
7. Si suggerisce di meglio calibrare la normativa di tutela paesaggistica in rapporto ai diversi provvedimenti di vincolo ex art.136 del D.Lgs. 42/2004.

Allegato 1 - Linee guida per le trasformazioni in territorio rurale

1. Si ritiene necessaria una revisione delle indicazioni fornite per la realizzazione di annessi rurali contenute in questo allegato.

Abaco materiali e finiture

1. Si invita a ripensare tale sezione, orientando le indicazioni in essa contenute, che dovranno essere di natura esemplificativa ed orientativa, e non strettamente prescrittiva, alla ricerca della qualità progettuale, dell'integrazione e della continuità paesaggistica.

Aspetti di tutela archeologica

Si richiede di riformulare le Norme Tecniche di Attuazione (ALL. 11, DIS06) in relazione alle “zone di interesse archeologico” (art. 99), operando una differenziazione tra interventi pubblici e interventi privati, e in relazione ai tre gradi di rischio archeologico individuati dal Piano (basso, medio, alto).

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Visto il contributo pervenuto agli atti, data la struttura del medesimo in ordine ai punti evidenziati, e a seguito di uno specifico incontro di confronto, si ritiene di provvedere alla proposta di parere in coerenza a detti punti:

Quadro Conoscitivo

Schedatura del patrimonio territoriale (DIS03, DIS04)

1. Il comune ha inteso sin dalla fase di gara per l'assegnazione della redazione del PS e del PO procedere prioritariamente a riordinare e rendere coerenti i quadri delle conoscenze in suo possesso, come ricordato al paragrafo 3.1.1 della Relazione e di procedere all'integrazione con la schedatura del patrimonio edilizio esistente recente, pertanto non si ritiene accoglibile il presente punto. Si ricorda altresì le modifiche intervenute alle schede di cui all'elaborato DIS05 in ragione delle specifiche controdeduzioni.
2. In relazione al presente punto si ritiene il contributo accoglibile nella misura in cui in caso di elementi afferenti ai beni culturali sono già soggetti a specifica normativa di tutela e non costituendo patrimonio edilizio non ricadono nel campo di applicazione diretto della gestione urbanistica del territorio.

Quadro localizzativo del patrimonio edilizio esistente e relativa classificazione

1. La richiesta di un elaborato cartografico generale a scala e di formato adeguati a un inquadramento globale di tutti gli edifici schedati non trova riscontro favorevole in quanto una scala differente (per esempio 1:5.000 o 1:10.000), ancorché sperimentata nella fase di predisposizione degli elaborati, non è stata ritenuta adeguata e chiara ai fini della leggibilità e non efficace ai fini della consultazione e del lavoro degli uffici. Inoltre la consultazione del piano è intenzione dell'Amministrazione procedere alla sua pubblicazione in un webgis dedicato in cui la scala nominale degli elaborati cartografici avrà una natura dinamica, così come già presente per l'attuale Regolamento urbanistico. Pertanto non si ritiene accoglibile il presente punto.

Progetto di Piano

Disciplina delle aree di trasformazione

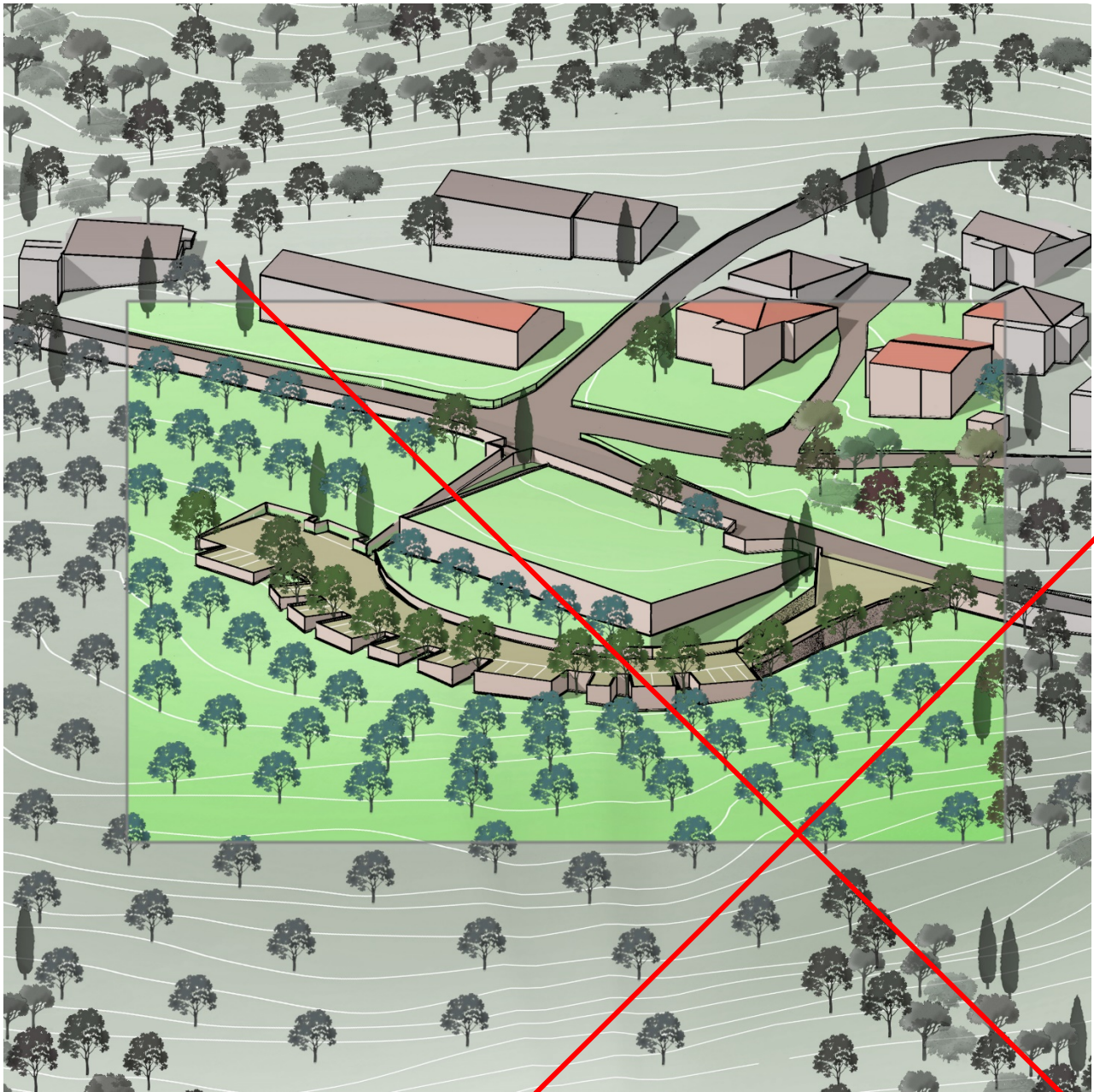
1. Comparto TR 01.2 località Caldine – Bersaglio
Dagli elaborati appositamente predisposti, già sottoposti in fase di redazione al funzionario del momento con esito favorevole; si evince agevolmente la particolare acclività del terreno in prossimità della strada per cui una collocazione nell'area suggerita comporterebbe importanti modellazioni del suolo e maggiore complessità nei collegamenti carrabili. Lo schema proposto tiene invece conto della quota della attuale strada di accesso disponendosi in continuità senza rotture ulteriori del versante. Inoltre, come evidenziato nella sezione territoriale si è tenuto conto proprio dei con visivi a partire dalla via Faentina in favore delle visuali sulla fascia fluviale e verso l'oltre Mugnone, ma anche, ad uno sguardo attento, anche a evitare la sovrapposizione dei piani visivi rispetto ad un punto di vista collocato oltre Mugnone verso l'abitato di Caldine Bersaglio, versante collinare.
2. Comparto TR 01.1 località Pian di Mugnone – Area cooperativa Ferrovieri
La considerazione svolta dall'osservante circa l'apertura di un nuovo fronte edificato in un conteso collinare agricolo non tiene conto di quanto di seguito specificato:

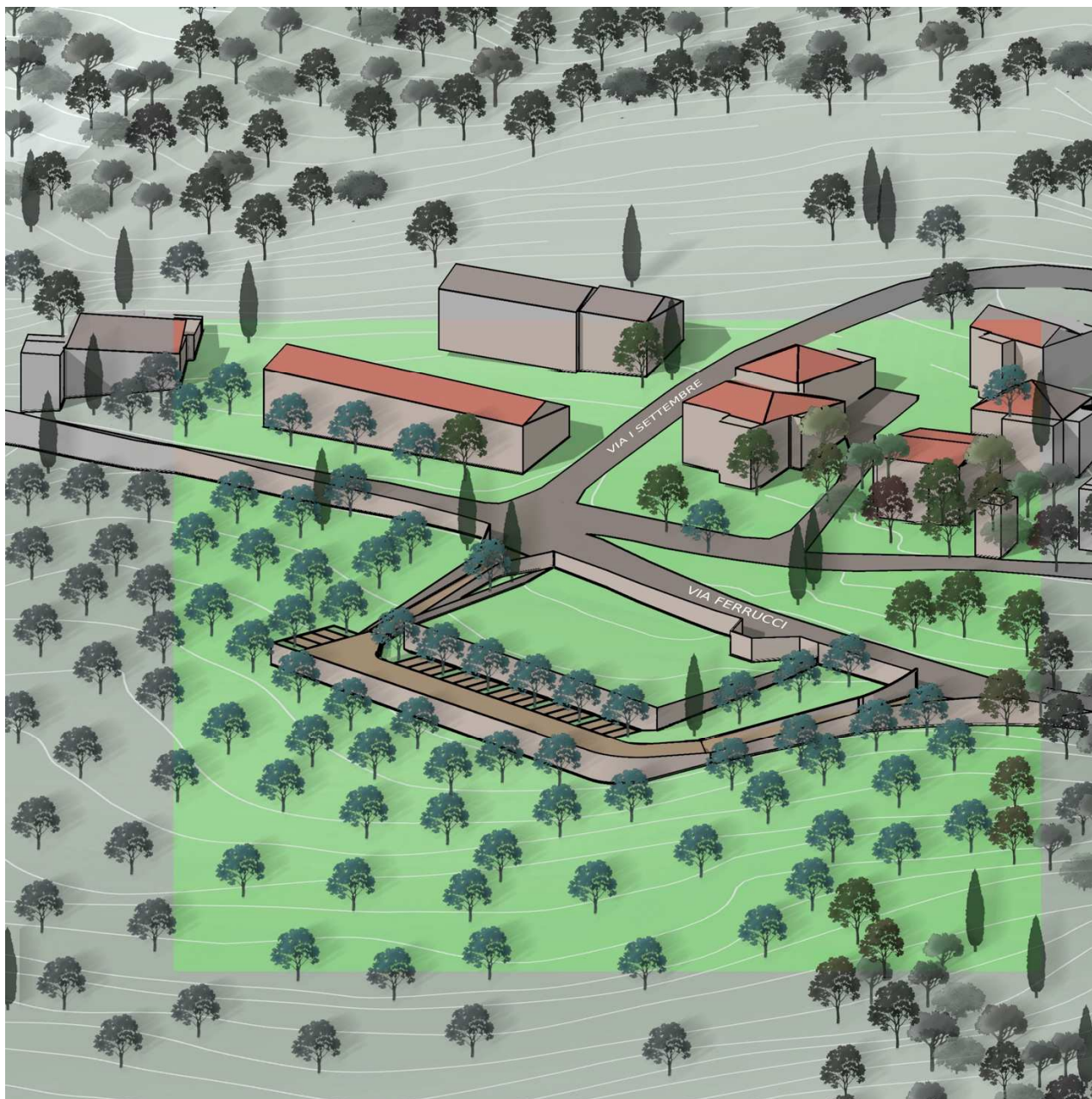
- si tratta di un'area ricompresa all'interno del Perimetro di territorio urbanizzato e pertanto non rurale, come risulta chiaramente dagli elaborati statuari del Piano strutturale in vigore già sottoposti con esito favorevole alla conferenza paesaggistica.
 - circa il ruolo incrementale dello sfrangiamento del perimetro del centro abitato si fa notare che, come evidenziato sia negli elaborati di Piano Strutturale che in quelli dell'adottato Piano operativo, l'area sottoposta a strumento urbanistico attuativo (e già provvista parzialmente di opere di urbanizzazione) si pone in adiacenza con altra area con analoga destinazione posta in continuità con l'insediamento esistente già convenzionata e quindi inserita di diritto all'interno del perimetro di territorio urbanizzato.
3. Comparto TRp 01.1 A e B - Caldine Palazzetto dello sport: si ritiene accoglibile il presente punto nella misura in cui in ogni caso le previsioni non dovranno consistere in tensostrutture o pneumostrutture standardizzate e avulse dallo specifico contesto, anche a fronte degli effetti di intrusione e detrazione paesaggistica indotti da quelle già presenti. Pertanto si prevede di inserire la seguente prescrizione nella suddetta scheda:

In ogni caso le previsioni non dovranno consistere in tensostrutture o pneumostrutture standardizzate e avulse dallo specifico contesto, anche a fronte degli effetti di intrusione e detrazione paesaggistica indotti da quelle già presenti.

4. Comparto TRp 01.2 Pian di San Bartolo - Area sportiva: si ritiene accoglibile il presente punto nella misura in cui in relazione ai parcheggi pubblici di previsione la scheda individua già specifiche prescrizioni di inserimento paesaggistico.
5. Comparto TRp* 02.1 Fiesole Borgunto - Parcheggio pubblico: il progetto di dimensioni molto limitate, ma fondamentali ai fini della qualità dell'abitare in questi luoghi, ha già conseguito l'esito positivo della conferenza di co-pianificazione con delle prescrizioni che sono state assunte e recepite dalla specifica scheda, nonché dalle misure di mitigazione/compensazione ambientali della VAS. Nondimeno a seguito del confronto intervenuto si è ritenuto di rivedere in riduzione la proposta di trasformazione dell'area come di seguito riportato:

SIMULAZIONE DI UN POTENZIALE INTERVENTO AI FINI DI UNA VERIFICA
PAESAGGISTICA





Disciplina degli aspetti paesaggistici

1. Il presente punto si ritiene di parziale accoglimento nella misura in cui il territorio fiesolano risulta ampiamente tutelato per la sovrapposizione di molteplici aree a vincolo e la copertura pressochè totale di tutto il comune.

Norme Tecniche di Attuazione (All11 DIS06)

1. In relazione all'art. 17 si ritiene parzialmente accoglibile nella misura in cui il riferimento ai materiali tradizionali ricomprenda le casistiche proposte.
2. In relazione all'art. 18 non si ritiene condivisibile una limitazione che sottenda allo strumento della deroga.
3. In relazione all'art. 19 c. 4 non si ritiene condivisibile la modifica normativa, in quanto la struttura della medesima è di carattere generale ed è di fatto subordinata alle prescrizioni puntuali del vincolo ex. Art. 136 del DLgs 42/2004.
4. In relazione all'art. 20 non si ritiene condivisibile una limitazione della categoria di intervento in quanto il ragionamento alla base dell'individuazione in una determinata classe emerge dal correlato tra i contenuti della specifica scheda, preminentemente di natura architettonica e i caratteri urbanistici delle relazioni nel contesto. Inoltre non si ritiene

condivisibile che la firma di un noto progettista sia certificazione di un risultato di buona qualità architettonica.

5. In relazione all'art.94 si ritiene condivisibile il punto dell'osservazione e se ne propone il recepimento nel corpo della normativa e negli specifici elaborati cartografici. A seguire il testo modificato:

Art. 94. Beni di interesse storico-artistico culturale

6. In relazione all'art. 95, c.4, lett. a) si ritiene condivisibile il punto del contributo e se ne propone il recepimento come di seguito evidenziato:

- a) Immobili e aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs 42/2004, art. 136). Ad essi si applicano le disposizioni generali di cui alle presenti norme:

DM 05/11/1951 – GU 274/1951 – La zona sita nel territorio dei comuni di Firenze e Fiesole.

~~DM 10/10/1964 – GU 289/1964 – Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze).~~

DM 30/10/1956 – GU 288/1956 – Zona della Villa “La Massa” e adiacenze, sita nell'ambito dei comuni di Firenze, Bagno a Ripoli e Fiesole.

~~DM 05/11/1951 – GU 274/1951 – La zona sita nel territorio dei comuni di Firenze e Fiesole.~~

DM 06/11/1961 – GU 291/1961 – Valle del Mugnone nell'ambito dei comuni di Fiesole, Vaglia e Firenze.

DM 10/10/1964 - GU 289/1964 – Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze).

7. In relazione al presente punto si ritiene parzialmente accoglibile nella misura in cui il corpo normativo del PO esplicitato è di fatto subordinato alle prescrizioni puntuali del vincolo ex. Art. 136 del DLgs 42/2004 ed in particolare si rimanda alla normativa di cui alla Parte 2, Titolo 2 e 4.

Allegato 1 - Linee guida per le trasformazioni in territorio rurale

1. I contenuti dell'Allegato 1 emergono dagli esiti del percorso di partecipazione condotto sul territorio con i portatori di interesse. Lo scopo è quello di definire alcune buone regole relative a tutta quella serie di piccoli interventi funzionali alla conduzione dei fondi, interventi spesso soggetti a titoli abilitativi semplificati – quando non addirittura afferenti alla cosiddetta edilizia libera – che potranno essere realizzati senza richiesta di autorizzazione paesaggistica. Queste regole nascono da un percorso condiviso tra l'Amministrazione Comunale e la Soprintendenza, sentite le aziende agricole operanti nel territorio fiesolano durante gli incontri di partecipazione, e hanno dunque valore prescrittivo. In tal senso si ritiene di accogliere il presente punto dell'osservazione.

Abaco materiali e finiture

1. Si condivide il punto di vista relativo all'esito sintetico del documento. E' proprio in tal senso che il medesimo assume nel PO mero carattere indicativo per definire buone regole. In tal senso costituisce allegato alla relazione e non ha natura normativa. In relazione a ciò si ritiene accoglibile il presente punto revisionando l'allegato in oggetto ed inserendolo quale parte costitutiva dell'elaborato denominato DIS05 – Disciplina delle aree di trasformazione al fine di orientare le nuove trasformazioni nel territorio comunale.

ALLEGATO: ABACO MATERIALI E FINITURE

Premessa

Il presente allegato ha carattere orientativo e deve intendersi come linea guida di possibili finiture, materiali e soluzioni formali ritenute compatibili e coerenti con il contesto paesaggistico fiesolano.

Il documento è relativo alle sole nuove edificazioni e persegue quella integrazione e continuità paesaggistica che a Fiesole lega il sistema insediativo storico al paesaggio agrario, integrazione che di fatto rappresenta l'elemento fondante dell'eccezionale valore estetico e percettivo di questi luoghi.

Resta ferma la possibilità di declinare i progetti con diverse soluzioni tecniche e formali nel rispetto delle prescrizioni delle schede d'ambito del P.I.T., le quali costituiscono comunque il principale strumento di verifica di conformità al Piano Paesaggistico, inteso che il ricorso al presente abaco rappresenta solo una possibile risorsa per indirizzare correttamente la progettazione di nuove opere soggette ad autorizzazione paesaggistica.

Indicazioni per gli infissi

Sono raccomandabili infissi in legno con finitura del tipo "al naturale" oppure con smalti opachi di colori tenui come da *palette* di riferimento. Sono sconsigliate finiture con vernici lucide sia coprenti sia protettive (tipo "coppale").

Sono da prediligersi essenze quali cipresso, castagno, rovere, frassino, olmo da utilizzarsi preferibilmente anche per i sistemi di oscuramento quali persiane esterne e/o scuri interni che potranno essere articolati con soluzioni formali tipiche della tradizione locale oppure rivisitate con criteri contemporanei (p.e. brise soleil in legno).

Per gli oscuramenti di finestre e portefinestre sono sconsigliati portelloni, tapparelle, rotolanti e similari.

Anche per i portoncini di ingresso sono da prediligersi soluzioni in legno della stessa essenza degli infissi, di disegno semplice e regolare, eventualmente con modanature e specchiature riferibili alla tradizione costruttiva autoctona. Sono da evitare riferimenti decorativi a tradizioni estere (p.e. portoncini all'inglese).



NCS S4005-Y50R



NCS S7020-B90G



NCS S0505-Y50R

Palette di riferimento per elementi in legno:

Indicazioni per gli elementi metallici

Sono da preferirsi scossaline, grondaie, pluviali e canne fumarie in rame e con disegno integrato con quello dell'edificio in modo da creare un insieme armonico ed equilibrato. In generale questi elementi dovrebbero essere progettati quali apparati che definiscono l'architettura e non trattati come meri supporti tecnici.

Lo stesso principio vale anche per gli altri elementi metallici, quali ringhiere, balaustre e similari, per i quali si consiglia un disegno semplice e regolare con finiture a “a smalto da ferro” opaco con i colori della palette di riferimento. Sono sconsigliate finiture con vernici lucide ed in particolare le verniciature “ferromicacee”.

Palette di riferimento per elementi in metallo:



NCS S7005-Y50R



NCS S4030-G10Y



NCS S2005-Y50R

Indicazioni per intonaci e stuccature

Sono da preferirsi intonaci del tipo “tradizionale” ossia a base calce e preferibilmente con pigmentazione in pasta senza ulteriori finiture. Eventuali verniciature potranno essere eseguite con pitture a calce nelle colorazioni evidenziate nella palette di riferimento, mentre si sconsiglia il ricorso a finiture al quarzo, ai silicati, silossaniche, acetilsilossaniche, anche se di tipo “trasparente”.

Per una migliore integrazione paesaggistica tutti gli elementi lapidei, così come quelli di laterizio, potranno essere stuccati a calce, ritenendo fortemente sconsigliabile l’utilizzo di stuccature e stilature dei giunti in cemento.

Palette di riferimento per intonaci e pitture murali:



NCS S0502-Y50R



NCS S1502-Y50R



NCS S2005-Y50R

Indicazioni per elementi lapidei

Per elementi in pietra o rivestiti in pietra si raccomanda l’utilizzo di pietrame locale o riferibile alla tradizione locale, su tutti la *pietra forte* o la *pietra serena*.

Per elementi minori quali muretti di contenimento o simili opere esterne sarebbe raccomandabile il recupero di pietrame direttamente in loco. In ogni caso è fortemente sconsigliato il ricorso a pietre riferite ad altre tradizioni (porfido, pietra di trani, ecc...)

Indicazioni per l’illuminazione degli spazi aperti

L’illuminazione artificiale dovrebbe essere discreta ed integrata nelle strutture dell’edificio, nelle sistemazioni esterne e nel corredo vegetale. È da evitarsi l’uso di illuminazione “scenografica”, volta ad esaltare elementi dell’edificato e in generale gli apparecchi illuminanti dovrebbero essere schermati in modo da scongiurare fenomeni di abbagliamento e non risultare visibili da lontano.

Indicazioni per le pavimentazioni esterne

Per le pavimentazioni esterne si raccomandano le seguenti soluzioni:

- in pietrame locale, preferibilmente di recupero, con disposizione ad opus incertum e stuccatura a calce;
- in cls architettonico con finitura lavata, nelle stesse tonalità indicate per gli intonaci;
- in ghiaia tonda di fiume di piccola pezzatura, di colore bianco o grigio chiaro.
- In accollato di mattoni di laterizio imprunetino fatti a mano, con stuccatura a calce.

Per eventuali esigenze dovute alla carrabilità di alcuni spazi in pendenza si consiglia il ricorso a fondi in cemento grattato con pigmentazione in pasta nelle stesse tonalità indicate per gli intonaci.

Indicazioni per il verde

Per i corredi vegetali si rimanda al Regolamento del verde del Comune di Fiesole. Si raccomanda comunque una gestione del verde di tipo progressivo, in cui il verde più domestico nelle immediate prossimità delle abitazioni sfumi gradualmente in un verde più “naturale” alla fine delle proprietà, evitando improvvise cesure, bensì ricongiungendo morbidamente le sistemazioni esterne con la campagna circostante, evitando anche in questo caso riferimenti non tradizionali (p.e. prati all’inglese).

ESEMPIO DI TRATTAMENTO DEI FRONTI E DELLE SISTEMAZIONI ESTERNE



Aspetti di tutela archeologica

A seguito degli incontri intervenuti e della proposta di modifica normativa convenuta si ritiene accoglibile il presente punto del contributo assumendo il seguente art. 99 revisionato:

Art. 99. Zone di interesse archeologico

4. Il presente P.O. procede altresì alla ricognizione delle aree soggette a rischio archeologico, con elaborazione del seguente elaborato su CTR 1:10.000:

DIS08 - Carta del Rischio Archeologico Assoluto (CRA).

5. Le norme di cui al presente articolo disciplinano la classificazione del territorio comunale in ragione del rischio archeologico sulla base delle indagini condotte impartendo, in ragione dei consequenziali livelli di rischio, le necessarie prescrizioni.

6. Il Rischio Archeologico Assoluto, individuato sulla base dell'analisi storico-topografica rappresentata nella carta delle presenze archeologiche del quadro conoscitivo del piano strutturale, è stato considerato come l'effettivo rischio di presenze antiche sull'intera area comunale, indipendentemente dalla tipologia dell'opera di progetto.

In ragione delle suddette indagini il territorio comunale è suddiviso nei seguenti gradi di rischio archeologico assoluto, quali individuate nell'elaborato DIS08:

Rischio Basso: per zona conosciuta da fonti bibliografiche o di archivio. Il progetto ricade in aree prive di testimonianze di frequentazioni antiche oppure a distanza sufficiente da garantire un'adeguata tutela da aree con presenze archeologiche attestate.

Rischio Medio: per zona di rinvenimenti sporadici o limitrofi ad area archeologica. Il progetto investe l'area indiziata o le sue immediate prossimità.

Rischio Alto: per zona conosciuta come area archeologica. Il progetto investe un'area con presenza di dati materiali che testimoniano uno o più contesti di rilevanza archeologica (o la diretta vicinanza).

7. La valutazione inerente il rischio archeologico relativo è effettuata in ragione della collocazione spaziale delle aree di trasformazione, dell'incidenza sulle medesime dei profili di rischio assoluto e delle loro caratteristiche in termini di impatto dei cantieri operativi e delle opere accessorie, a fronte di un'analisi puntuale dell'opera di progetto.

Per ogni area in trasformazione è stato individuato un grado di rischio archeologico relativo sulla base dei sopra richiamati fattori. In base a questi criteri il grado di rischio archeologico relativo è stato suddiviso in Alto, Medio e Basso.

8. Fermo le disposizioni di legge e, in particolare, l'applicazione delle disposizioni di tutela di cui al D.Lgs. 42/2004 e PIT-PPR approvato con DCR 37/2015, in base ai diversi livelli di rischio si prevedono le seguenti prescrizioni:

Rischio basso: dovrà essere comunicato l'inizio dei lavori di scavo e movimentazione terra al Settore Archeologia della Soprintendenza, al fine di consentire l'eventuale espletamento dell'attività istituzionale da parte del personale tecnico-scientifico dell'Ufficio.

Rischio medio: anche per l'ipotesi di lavori effettuati da privati dovranno essere previsti, in accordo con la Soprintendenza competente, indagini preventive (ad esempio survey, carotaggi, saggi di scavo, georadar, prospezioni geofisiche e geochimiche).

Al fine di prevenire eventuali ritardi e/o varianti nell'esecuzione dei lavori e/o modifiche anche sostanziali al progetto e/o alle caratteristiche tecniche del manufatto, la Soprintendenza può infatti autorizzare, su esplicita richiesta del proponente, l'esecuzione di indagini archeologiche e/o diagnostiche preventive alla realizzazione delle opere in progetto, al fine di verificare l'effettiva presenza di beni archeologici nell'area oggetto d'intervento.

In ogni caso, dovrà essere comunicata alla Soprintendenza con almeno trenta giorni di anticipo la data di inizio dei lavori che comportino scavo e movimentazione terra, al fine di consentire l'eventuale espletamento dell'attività istituzionale da parte del personale tecnico-scientifico dell'Ufficio.

Rischio alto: oltre all'osservanza delle prescrizioni specifiche contenute nei relativi decreti di vincolo (art. 21 e art. 142 c. 1, lettera m. del D.Lgs 42/2004), le aree in oggetto dovranno essere sottoposte all'esecuzione di indagini e/o saggi archeologici per verificare la fattibilità delle opere.

1. La Carta del Rischio Archeologico Assoluto (CRA) di cui alla tav. DIS08 potrà essere aggiornata e integrata con autonomo atto consiliare su indicazione della Soprintendenza ABAP-FI, atteso che la procedura stessa non definisce variante al PO.

2. Gli interventi da realizzarsi su iniziativa di soggetti pubblici o privati ricadenti in aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 21 del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio (D. lgs. 42/2004) sono sottoposte a tutte le disposizioni delle leggi vigenti in materia di tutela di beni culturali.
3. Al di fuori delle casistiche di cui al punto 2, in caso di interventi che comportino alterazione del suolo da realizzarsi su tutto il territorio comunale da parte di soggetti giuridici assoggettati alle norme del Codice degli Appalti pubblici (D.lgs. 50/2016), a prescindere dal grado del rischio archeologico individuato nella CRA, sono applicate le disposizioni previste dall'art. 25 del medesimo decreto legislativo e dell'art. 28 comma 4 del Codice dei Beni culturali e del paesaggio (D. lgs. 42/2004), da ultimo disciplinate dalle Linee guida per la procedura di verifica dell'interesse archeologico e individuazione di procedimenti semplificati (Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 14 febbraio 2022).
4. Al di fuori delle casistiche di cui al punto 2, tutte le opere da realizzarsi su iniziativa di soggetti privati ricadenti nelle aree identificate nella CRA a "rischio medio" e "a rischio alto", che comportino trasformazione del suolo, sia correlata ad interventi urbanistico-edilizi, sia modificativa dell'assetto ambientale e paesaggistico esistente, sono condizionate alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte archeologiche. A tal fine, nel caso di interventi che prevedano l'esecuzione di opere di scavo o movimentazione dei terreni per una profondità eccedente l'asportazione dell'humus superficiale, a prescindere dal titolo abilitativo edilizio e dagli altri atti di assenso eventualmente necessari, il Comune provvede ad informare tempestivamente il settore archeologia della Soprintendenza, trasmettendo gli elaborati progettuali corredati da idonea documentazione circa la localizzazione, l'estensione e la profondità di dette opere. Quest'ultima, sulla base di una ponderata valutazione del rischio, potrà concordare con il soggetto attuatore l'esecuzione in via cautelativa di controlli preventivi o in corso d'opera, senza oneri aggiuntivi a carico del privato, anche finalizzati ad acquisire elementi utili ad un'opportuna conduzione dell'intervento e così a prevenire sia la sospensione dei lavori in caso di ritrovamento di strutture e reperti archeologici, sia il rischio di danneggiamento dei medesimi.
5. In ogni caso, in qualsiasi parte del territorio comunale, ivi comprese le aree identificate nella CRA a "rischio basso", qualora si verificassero scoperte archeologiche fortuite in corso d'opera - anche se prive di estensione e di ogni apparente rilevanza estetica - è fatto obbligo, in base alle vigenti norme in materia, di sospendere immediatamente i lavori e di avvertire entro 24 ore il Soprintendente o il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. L'eventuale documento arrecato al patrimonio archeologico è sanzionato dall'art. 733 del Codice Penale.
6. Resta inteso che l'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche tutelate a norma del Codice dei beni culturali e del paesaggio, può comportare varianti, anche consistenti, al progetto e alle caratteristiche tecniche dei manufatti edilizi in corso di realizzazione, nonché la necessità di effettuare indagini archeologiche volte alla documentazione e alla tutela dei rinvenimenti sotto la direzione scientifica della Soprintendenza competente per il territorio. Le eventuali indagini archeologiche, l'eventuale modifica del progetto in corso e la continuazione dei lavori sono comunque subordinate ad autorizzazione della Soprintendenza medesima. In caso di rinvenimento di emergenze di valore archeologico, al fine di garantire la tutela e valorizzazione delle strutture e dei reperti, il Soprintendente, anche su motivata richiesta del Comune, può avviare il procedimento per la dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 14 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Il contributo risulta meritevole di parziale accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
		X	

OSSERVAZIONE POC – 71

numero di protocollo: **8975**
data di registrazione: **25/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☒ Legale rappresentante della Società con sede a: **OMISSIS**
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☐ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☒ Altro (specificare): elenchi strade 1939

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Osservazione riguardante l'aggiornamento degli elenchi delle strade del 1939 perché entrino a far parte integrante e sostanziale del Piano.
"ELECHI DELLE STRADE DEL 1939"

Premesso che il reticolo delle strade del comune è componente assolutamente essenziale di ogni aspetto della politica urbanistica e che gli elenchi in oggetto compilati prima della seconda guerra mondiale con tutte le sue distruzioni non rispecchiano più ormai da anni la situazione di fatto, essendovi strade scomparse e numerose variazioni di tracciati e di caratteristiche strutturali, intervenute anche in anni successivi.

Premesso altresì che comunque detti elenchi sono stati a suo tempo composti dal podestà pro tempore in base alle vigenti leggi del Regno, non essendovi ancora la Repubblica con il suo corpo di nuove leggi, e che la descritta situazione non più di fatto delle strade influisce anche sulla valutazione economica del patrimonio comunale inserendovi dati chiaramente falsati.

Premesso che l'attuale operazione di dichiarato aggiornamento degli strumenti urbanistici comunali sarebbe palesemente incompleta e contraddittoria in termini, ove non si aggiornassero anche elementi così basilari per la vita privata ed economica della intera comunità cittadina.

Tutto ciò premesso si chiede che l'aggiornamento degli elenchi in epigrafe entri a far parte integrante e sostanziale del Piano in esame prima della sua approvazione definitiva."

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Nel caso di specie la rete delle infrastrutture viabilistiche era già identificata dal Piano Strutturale. Fermi i limiti della pianificazione operativa rispetto alla disciplina già introdotta dal piano strutturale, il PO adottato individua la specifica normativa in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, la relativa disciplina e limiti introdotti risultano pertanto coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore. Non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 72

numero di protocollo: **8980**

data di registrazione: **25/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

☐ Privato/a cittadino/a

☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:

☒ Legale rappresentante della Società con sede a: **OMISSIS**

☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

☒ Aspetti normativi

☐ Aspetti cartografici

☐ Schedatura/Classificazione

☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Via di Maiano	14

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
	39	125	500-501-502

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante, in merito alla scheda RQ_02.04 Poggio Sereno – ex casa di cura di cui all'elaborato DIS05, ritiene che l'area, di riqualificazione insediativa e ambientale, sia destinata in toto alla residenza e che la sola porzione classificata “ di nullo valore”, Classe 5.1, sia assoggettabile a Piano di Recupero fino alla demolizione-ricostruzione, mantenendo la stessa altezza e impronta a terra con l'ammissione di un incremento volumetrico del 20%, con esclusione del contesto dal

morfotipo TS1; in tal caso il PdR non potrà prevedere più di 9 unità residenziali all'interno del nuovo volume.

L'osservante chiede:

- 1 come sia possibile avere incremento di volume del 20% mantenendo la stessa altezza e la stessa impronta a terra;

propone di introdurre una tempistica procedurale premiale.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Vista l'osservazione pervenuta agli atti, data la struttura della medesima in ordine ai punti evidenziati, si ritiene di provvedere alla proposta di parere in coerenza a detti punti:

- 1 in riferimento al primo punto si ritiene che i contenuti della scheda siano stati fraintesi, in quanto il piano di recupero è da riferirsi all'intera area da assoggettare a recupero e la disciplina della relativa scheda norma è direttamente prevalente sull'eventuale disciplina di carattere generale.
- 2 in riferimento al secondo punto, il PdR è lo strumento per l'attuazione dell'intervento ed è soggetto a procedimenti e tempistiche di cui alla L.R. 65/2014 e ss.mm.ii.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 73

numero di protocollo: **8981**
data di registrazione: **25/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☐ Privato/a cittadino/a
- ☒ Tecnico incaricato dalla proprietà: **OMISSIS**
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☐ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☒ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Via delle Fontanelle	23 B

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
F	30	221	1-2-3-4
T	30	222-223	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'edificio di cui alla Scheda 280-T4, e classificato come Classe 3, ricadente in territorio rurale, AR3 - ambito delle pendici collinari, AR3-sottoambito delle viste di Firenze, il cui resede ricade nell' agro-mosaico agrario, risulta edificato in forza di PdC 93/61 e sanato con pratica 699/86 per la

quale è stato rilasciato Permesso di costruzione in sanatoria n. 30/2020. Il fabbricato è costituito da un volume compatto, articolato su tre livelli nel fronte lato valle e tergale e su due livelli nel lato a monte e sul fronte corto con l'ingresso principale, individuato da loggia d'angolo. La terrazza panoramica è pavimentata in cotto, e risulta un carattere comune a molti degli edifici adiacenti costruiti dopo gli anni '50.

Nell'ottica di valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile definiti dalle vigenti norme di governo del territorio, sulla base di una valutazione combinata della qualità architettonica, delle valenze storico-testimoniali, delle caratteristiche morfotopologiche della costruzione e del rapporto con il territorio rurale e dopo attenta lettura storico-morfologica del territorio antropizzato e delle caratteristiche architettoniche tipologiche strutturanti l'edificato della collina di San Domenico, si propone la classificazione dell'immobile in Classe 4.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

L'osservazione non si ritiene accoglibile nella misura in cui effettuate le opportune verifiche sullo stato di consistenza dell'edificato schedato si ritiene che quanto proposto non sia coerente con i criteri che il P.O. ha individuato per la classificazione delle tipologie di intervento del patrimonio edilizio esistente.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 74

numero di protocollo: **8985**
data di registrazione: **25/03/2022**

numero di protocollo: **30348**
data di registrazione: **21/10/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☐ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☒ Legale rappresentante della Società con sede a: **OMISSIS**
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☒ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Via vecchia Fiesolana	8-10

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
	23	1175	501

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante a seguito della osservazione di cui al prot. 8985 del 25.03.2022 ha ritenuto opportuno procedere ad una integrazione di cui se ne riporta la sintesi.

La Società osservante indica di non essere interessata alla realizzazione di interventi trasformativi radicali sul bene che comportino la demolizione e ricostruzione dell'immobile (Ex ospedale di Sant'Antonino), chiedendo piuttosto che sia esplicitata la possibilità di procedere ad interventi sino alla ristrutturazione edilizia conservativa tramite PUC, con previsione di destinazione di progetto a servizi sanitari privati eccezion fatta per le porzioni di immobile da cedere all'Amministrazione comunale.

Assume altresì (con prima osservazione) che l'insediamento di struttura sanitaria privata non determini mutamento di destinazione d'uso o debenza di standard.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Si ritiene di accogliere la richiesta del privato volta a prevedere quale categoria massima di intervento quella della ristrutturazione edilizia conservativa nonché, anche alla luce del concreto assetto dei luoghi, delle infrastrutture ivi presenti e della limitazione degli interventi ammessi richiesta dal privato, di assoggettare l'intervento a Progetto unitario convenzionato.

Si concorda nell'esplicitare tra le destinazioni di progetto, per le porzioni di immobile destinate a rimanere in titolarità privata, quella di "servizi"

Si rileva come l'attuale destinazione del bene veda il medesimo quale struttura sanitaria pubblica (i.e. ai sensi dell'art. 62 della L.R. 65/2014 opera di urbanizzazione secondaria), con la conseguenza che anche l'insediamento di strutture socio sanitarie di natura privata determina la modifica della destinazione d'uso della medesima da opera di urbanizzazione secondaria a destinazione "*direzionale e a servizi*", con conseguente necessità di reperimento/monetizzazione anche dei correlati standard (e compiuto sviluppo del correlato progetto per il tramite di Progetto unitario convenzionato).

Preso atto della osservazione si procede, peraltro, a precisare talune disposizioni della norma favorendo l'intellegibilità del contenuto.

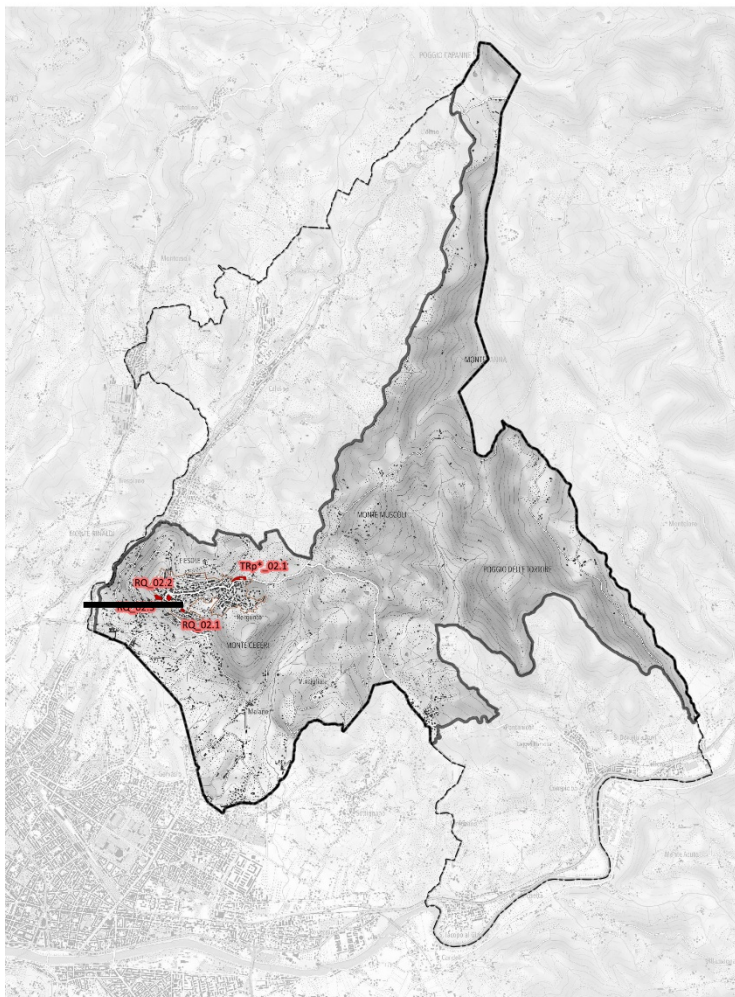
Alla luce di quanto sopra si procede, pertanto, ai consequenziali aggiornamenti e modifiche della relativa scheda norma, di cui all'elaborato DIS05 – Disciplina delle aree di trasformazione come segue:

Premessa pag. 3:

U.T.O.E. 02								
SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE		DESTINAZIONE D'USO					
RQ_02.3 PUC_02.1 Fiesole - Ex ospedale Sant'Antonino	Fiesole		R	TR	P	D	S	C

AREE DI TRASFORMAZIONE nell' U.T.O.E. 2: Fiesole pag. 86:

PUC_02.1



Modifica della scheda da pag 114 e successive nelle parti di seguito riportate:

SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ_02.3 PUC_02.1	Fiesole Ex Ospedale Sant'Antonino	R	TR	P	D	S	C



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2016) in scala 1:2.000

[...]

FINALITA'	Recupero del complesso edilizio, ad oggi riferibile ad opera di urbanizzazione secondaria, con insediamento di destinazione a servizi privati per finalità con finalità socio-sanitarie e, ambulatori pubblici e servizi socio-sanitari. Dovrà essere realizzata e ceduta al Comune una quota di almeno 500 mq di S.E. da riservare a funzioni sanitarie e/o sociosanitarie pubbliche. Tale quota sarà ceduta agibile e completamente utilizzabile ai fini della funzione prevista, in esito ai necessari interventi edilizi da effettuarsi a cura e spesa della proprietà privata, da concordarsi con l'Amministrazione comunale e gli ulteriori Enti interessati, prevedendo un'adeguata accessibilità alla stessa tramite mezzi di soccorso.
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Socio-sanitarie private e pubbliche

[...]

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Tipologia di intervento	Piano di Recupero Progetto Unitario Convenzionato
Categorie di intervento edilizio	Sino alla demolizione e ricostruzione del complesso esistente, anche con diversa sagoma, nel rispetto di quanto indicato circa altezza massima e allineamenti e comunque in relazione alla schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente. Interventi sino alla ristrutturazione edilizia conservativa (fatta comunque salva la realizzazione degli interventi previsti dalle successive "disposizioni particolari")
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	E' possibile ammettere la monetizzazione per la quota di standard dovuta, calcolati tenendo conto della collocazione in zona A, mentre sono da rispettare le dotazioni di parcheggi pertinenziali L.122/89.
Edilizia residenziale sociale	-
Disposizioni particolari	La superficie coperta non potrà oltrepassare, in direzione valle, gli allineamenti dei fabbricati esistenti (fatti salvi eventuali parcheggi interrati o seminterrati). I parcheggi di pertinenza dovranno essere prevalentemente preferibilmente localizzati in volumi interrati o seminterrati.

[...]

PRESCRIZIONI SULLA FATTIBILITA' ARCHEOLOGICA

RQ_02.3 **PUC_02.1** – FIESOLE – Ex Ospedale Sant'Antonino

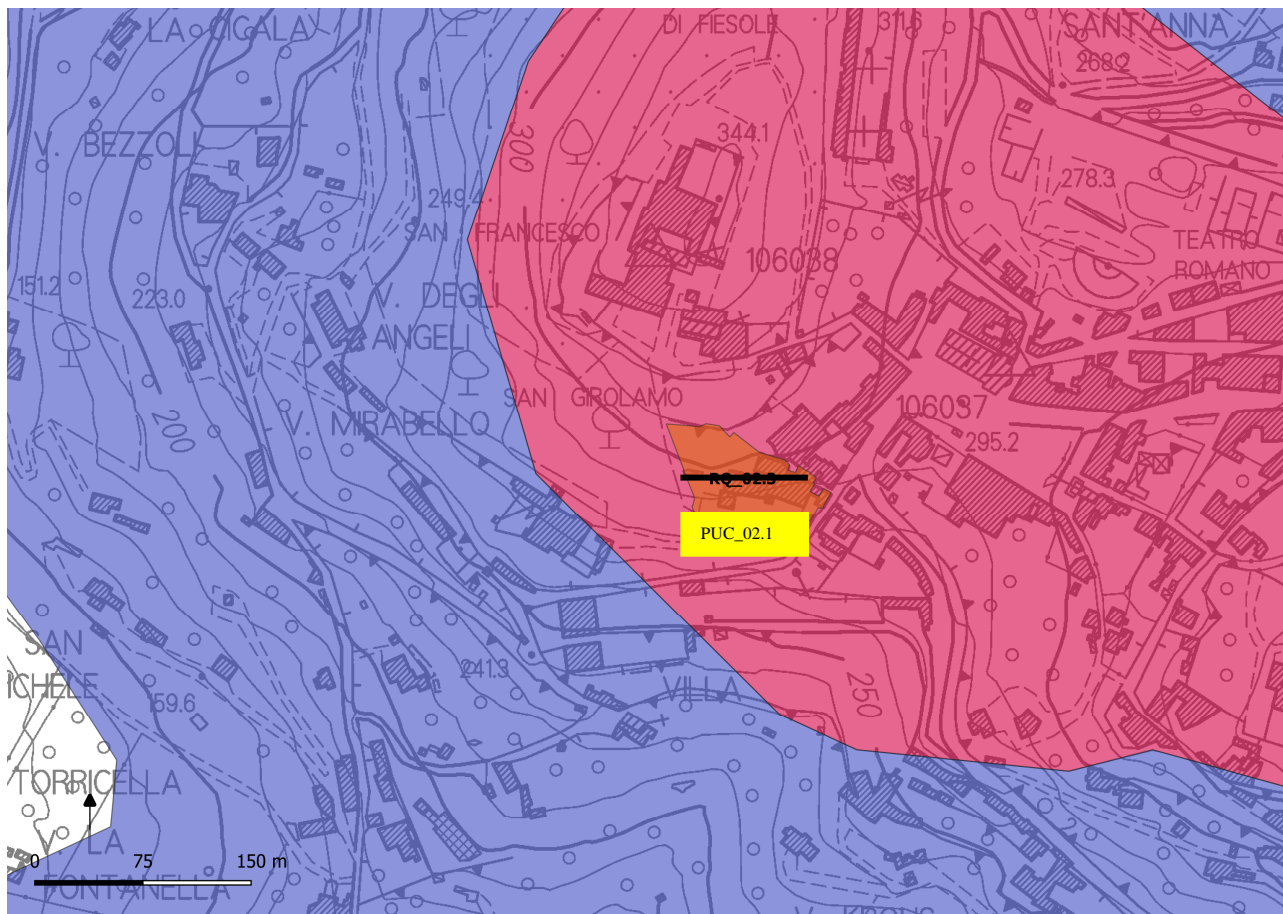


Fig.14 Inquadramento su base CTR 1:10.000. Estratto Carta del Rischio Archeologico

RQ_02.3 **PUC_02.1** – Area edificata soggetta a **strumento urbanistico attuativo (Piano di Recupero)** **Progetto Unitario Convenzionato**

Destinazione d'uso **attuale** – Standard

Destinazione d'uso di progetto: servizi socio-sanitari privati per le porzioni di immobile destinate alla titolarità privata e pubblici per quelle da cedere in favore dell'Amministrazione comunale.

[...]

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI – SCHEDA: RQ_02.3 **PUC_02.1**

Si procede altresì ai consequenziali aggiornamenti e modifiche dell'elaborato DIS06 – Norme tecniche di attuazione come segue:

Art. 1. Normativa generale, c. 8:

Zona omogenea 'F' (attrezzature di interesse territoriale)	Aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune (aree standard), aree per sedi stradali e di progetto, ambito di riqualificazione della sezione stradale RQ – Area edificata soggetta a strumento urbanistico attuativo (Piano di Recupero): RQ_02.3 PUC_02.1 Fiesole – Ex Ospedale Sant'Antonino TRp - Area di trasformazione insediativa da attuarsi mediante progetto di opera pubblica oppure mediante intervento edilizio diretto realizzato da soggetti pubblici o privati convenzionati con il Comune: <i>TRp_01.1 Caldine – Palazzetto dello sport, TRp_03.1 Compiobbi – Nuova attrezzatura per funzioni sociali, TRp_01.2 - Pian di San Bartolo – Area sportiva</i> TRp* - Area di trasformazione insediativa da attuarsi mediante progetto di opera pubblica da conferenza di copianificazione: <i>TRp*_02.1 Fiesole – Parcheggio Borgunto</i>
---	---

Art. 73.Norme generali, c. 2, lett. b):

b) U.T.O.E. 02

[...]

RQ_02.3 **PUC_02.1** Fiesole - Ex ospedale Sant'Antonino

Si procede altresì ai consequenziali aggiornamenti della sigla di riconoscimento dell'intervento nel relativo elaborato cartografico DIS02_a_Disciplina dei suoli -Tutela e valorizzazione dei centri - Fiesole e Pian di Mugnone in scala 1:2.000.

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
		X	

OSSERVAZIONE POC – 75

numero di protocollo: **8992**

data di registrazione: **26/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☒ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Considerando che *“l'individuazione e il riconoscimento dei paesaggi rurali storici sono finalizzati ad interventi di salvaguardia, riqualificazione e restauro, in considerazione della loro vulnerabilità e dei fattori di rischio che ne compromettono gli equilibri”* (PIT), viene osservato in relazione agli articoli 89 e 90 delle NTA che così formulate, possono innescare modelli applicativi limitanti se non

ostativi al recupero produttivo agricolo dei terreni rispetto alla dinamica del fenomeno di successioni secondarie in atto, che come noto non trova totale giustificazione rispetto i rischi che questo fenomeno comporta in relazione ai cambiamenti climatici.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

L’osservazione contiene una osservazione di ordine generale in merito a due articoli delle NTA, ma non si conclude con una specifica richiesta o proposta. Ciò premesso non appare comunque condivisibile in quanto nello specifico, gli art. 89 e 90 non sono in contraddizione con le salvaguardie e le strategie indicate dal sovraordinato PIT/PPR.

L’osservazione non è meritevole di accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 76

numero di protocollo: **8993**

data di registrazione: **26/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

☐ Privato/a cittadino/a

☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:

☒ Legale rappresentante della Società con sede a: **OMISSIS**

☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

☒ Aspetti normativi

☐ Aspetti cartografici

☐ Schedatura/Classificazione

☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Via Campilungo	1

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
	3	3	501
	3	4	501
	3	111	501
	3	123	500
	3	125	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante rileva che il fabbricato di cui alla scheda 011-T1 è stato oggetto di un incendio avvenuto in data 23/04/2021, che lo ha interessato interamente. L'ex fienile era utilizzato come magazzino/deposito e rimessaggio delle varie attrezzature ed utensili agricoli. L'edificio ha una S.L. di circa 55 mq oltre ad un locale magazzino adiacente di 9 mq. L'immobile si trova all'interno di un borgo storico rurale costituito da un corpo architettonico centrale e da varie pertinenze, secondo il RU l'immobile è privo di classificazione così come nel presente PO, cioè disciplinato dell'art 18 delle NTA con interventi ammissibili solo di restauro e risanamento conservativo. Risulta però evidente la necessità di demolire l'ex fienile quindi di procedere con un intervento attuabile mediante la ricostruzione degli edifici diruti ai sensi dell'art 25 NTA.

L'osservante valuta che l'attuale struttura andrebbe demolita, avanzando la proposta di riqualificazione basata sulla coerenza architettonica e del contesto architettonico, sulla trasformazione funzionale per integrare il fabbricato nel complesso agrituristico esistente e sull'uso adeguato dei materiali impiegando materiali di origine vegetale coerenti col contesto rurale. Ritiene l'attuale vincolo a ricostruire con "gli stessi materiali" una forte limitazione nei confronti di tecnologie a minor impatto ambientale.

L'osservante propone che al fabbricato in oggetto venga attribuita una classificazione tale da poter realizzare un intervento di demolizione e ricostruzione nel rispetto delle volumetrie attuali, anche con lievi modifiche di sagoma, con materiali diversi da quelli esistenti e che permetta il cambio di destinazione d'uso residenziale/agrituristico.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Si ritiene accoglibile l'osservazione, nella misura in cui, effettuate le opportune verifiche sullo stato di consistenza del corpo di fabbrica, si propone di classificare il fabbricato in oggetto riscontrandone il valore di edificio diruto e pertanto soggetto alla normativa di cui all'Art. 25 *Ricostruzione di edifici diruti*.

L'osservazione è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
	X		

OSSERVAZIONE POC – 77

numero di protocollo: **8997**

data di registrazione: **26/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☒ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
abitazione	4	164	
garage	4	198	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante rileva che l'abitazione sopra individuata e di cui alla scheda 044-T1 (abitazione), è compresa in Classe 5 mentre il garage in Classe 5.1, per la prima si applica l'art 22 co.3 lett. c) (intervento pertinenziale nella misura del 20% del volume esistente, al massimo 10 mq essendo in

nucleo rurale) mentre per il garage, di cui alla scheda 045-T1 corpo 45b (garage), fa riferimento all'art 23 co.2 (incremento volumetrico nei limiti del 20% del volume legittimo demolito).

L'osservante intende realizzare in aderenza all'edificio principale una nuova porzione quale sommatoria degli interventi consentiti dagli articoli richiamati dal momento che il garage non è parte del medesimo organismo edilizio dell'abitazione. Qualora non fosse possibile un simile intervento, viene richiesto che sia esteso anche per gli edifici compresi nella Classe 5 le addizioni volumetriche una tantum con incremento volumetrico nei limiti del 20% del volume legittimo dell'edificio preesistente.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il PO adottato individua la specifica normativa di cui alla disciplina del patrimonio edilizio esistente in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e limiti introdotti risultano pertanto coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore. Non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 78

numero di protocollo: **8998**
data di registrazione: **27/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a **OMISSIS**
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare):”

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☒ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione riguarda la trasformazione urbanistica denominata ID_03.01, nel centro abitato di Anchetta, denominata “variante Anchetta”, un'opera pianificata, voluta e la cui realizzazione è volta a garantire il superamento delle evidenti problematiche in termini di sicurezza dei cittadini residenti.

Gli osservanti ritengono che i limiti dell'area dell'intervento di trasformazione urbanistica che comporta la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale siano troppo a ridosso della futura infrastruttura viaria dell'area di trasformazione riducendo la futura fascia di rispetto stradale. Da una sovrapposizione grafica del PO adottato con il precedente progetto presentato da ANAS nel 2014 per la verifica di assoggettabilità le distanze con il limite della carreggiata si riducono a 2.50 m. Questo comporterebbe una limitata operabilità in fase realizzativa e ristretti spazi di manovra in caso di opere manutentive straordinarie e ordinarie delle pertinenze stradali.

Gli osservanti avanzano la seguente proposta:

- 1 di conformarsi al contenuto delle previsioni sovraordinate, garantendo una disciplina di assetto del territorio tale che eventuali futuri interventi di trasformazione urbanistica non vadano ad impattare sul progetto di messa in sicurezza viaria con la variante SS67 nel centro abitato di Anchetta, garantendo in maniera chiara il rispetto delle distanze perché un errore potrebbe compromettere gravemente ed in maniera irrimediabile la futura realizzazione della variante.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

La localizzazione dell'intervento ID03.01 è stata oggetto dall'attività istituzionale di verifica delle previsioni contenute nel POC con tutti gli enti interessati (fra cui ANAS). In tale fase di lavoro non sono pervenute indicazioni di contrasto con opere infrastrutturali di alcun tipo, in corso di progettazione. L'intervento non costituisce consumo di suolo in quanto è completamente compreso all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, così come definito nel Piano Strutturale. Relativamente alla mancata previsione della variante si nota come trattasi di opera sovraordinata di competenza di altro Ente in corso di progettazione e l'approvazione del progetto, quando terminato, costituisce dichiarazione di pubblica utilità e, contemporaneamente, variante alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali. La disciplina del PO adottato risulta pertanto coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore ed il presente punto dell'osservazione non è pertanto meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 79

numero di protocollo: **9001 e 9002**

data di registrazione: **27/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☐ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☒ Legale rappresentante della Società con sede a: **OMISSIS**
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☐ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☒ Altro (specificare): intervento di trasformazione "variante Anchetta" ID_03.01

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Gli osservanti:

- rendono noto come nella tavola "DIS02_c disciplina dei suoli tutela e valorizzazione dei centri" del piano operativo adottato non compare il progetto della futura variante del centro abitato di Anchetta;

evidenziano come ciò diventi ancora più fondamentale alla luce del nuovo intervento di trasformazione urbanistica denominato "ID_03.01" che comporta la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale proprio in uno dei punti più critici per la realizzazione della variante. La fascia di rispetto della linea ferroviaria sposta l'asse della futura infrastruttura viaria a ridosso dell'area di trasformazione urbanistica e che, perciò, occorre in questa sede chiarire la garanzia delle distanze perché un errore potrebbe compromettere gravemente ed in maniera irrimediabile la futura realizzazione della variante.

richiedono di conformarsi al contenuto delle previsioni sovraordinate, inserendo la variante SS67 nel centro abitato di Anchetta tra quelle da realizzare. Invitando l'ente ad una revisione della disciplina con aggiornamento e revisione dell'impostazione adottata, idonea a consentire l'inserimento nei documenti ed atti del piano operativo e più in generale all'interno delle previsioni dello strumento urbanistico, di quanto necessario sia sotto il profilo descrittivo che a livello cartografico e di tavola progettuale per consentire nell'ambito temporale di vigenza del nuovo piano operativo dello strumento urbanistico di poter avviare l'iter esecutivo utile alla realizzazione della suddetta opera d'interesse pubblico.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

La localizzazione dell'intervento ID03.01 è stata oggetto dall'attività istituzionale di verifica delle previsioni contenute nel POC con tutti gli enti interessati (fra cui ANAS). In tale fase di lavoro non sono pervenute indicazioni di contrasto con opere infrastrutturali di alcun tipo, in corso di progettazione. L'intervento non costituisce consumo di suolo in quanto è completamente compreso all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, così come definito nel Piano Strutturale. Relativamente alla mancata previsione della variante si nota come trattasi di opera sovraordinata di competenza di altro Ente in corso di progettazione e l'approvazione del progetto, quando terminato, costituisce dichiarazione di pubblica utilità e, contemporaneamente, variante alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali. La disciplina del PO adottato risulta pertanto coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore ed il presente punto dell'osservazione non è pertanto meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 80

numero di protocollo: **9003**

data di registrazione: **27/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

☐ Privato/a cittadino/a

☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:

☒ Legale rappresentante della Società con sede a: **OMISSIS**

☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

☒ Aspetti normativi

☐ Aspetti cartografici

☒ Schedatura/Classificazione

☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
	17	557-859-862-877	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Con Deliberazione n. 11874 del 5 novembre 1984, la Giunta Regionale Toscana esprimeva parere di ammissibilità alla realizzazione del progetto di Ferrovie dello Stato di ripristino del tratto ferroviario Firenze – Caldine della linea Firenze-Faenza. A fronte della demolizione delle case cantoniere presenti lungo il tracciato della linea ferroviaria, tra gli interventi accessori veniva

previsto il trasferimento della relativa volumetria per la costruzione di alcuni fabbricati per alloggi residenziali di servizio al personale delle FF.SS., per complessive 10 unità abitative, in loc. Pian di Mugnone, nel Comune di Fiesole. Le superfici e le volumetrie impegnate dall'Amministrazione a tal fine sono state identificate e previste in: mq. 1.512,02 di superficie coperta e mc. 5.794,08 di volume edificabile. Il ripristino del tratto ferroviario veniva avviato negli anni a seguire ed infine completato ma l'area destinata alla nuova edilizia residenziale in loc. Pian di Mugnone – acquistata dall'allora "Ente Ferrovie dello Stato" con atti di cessione volontaria nel contesto del procedimento di espropriazione per pubblica utilità – non veniva utilizzata. Nel 2010 due bandi di gare bandivano nuovamente la vendita delle predette aree, inserendo le aree ferroviarie in oggetto in zona classificata Area di trasformazione urbanistica – AT 22 Pian di Mugnone. Al fine di partecipare al bando veniva costituita la EDIFICATRICE RIORBICO – società cooperativa, avente come scopo sociale "quello di progettare, realizzare, acquistare, gestire costruire case di abitazione e relative pertinenze da assegnare esclusivamente ai Soci, che siano dipendenti in servizio del Gruppo Ferrovie dello Stato". La Cooperativa presentava il Progetto Unitario convenzionato con richiesta di Permesso di Costruire, acquisito al prot. 6534 del 16 aprile 2014; In data 16 settembre 2014, a seguito della scadenza del RUC 2009 e con esso delle previsioni dell'AT22 ivi prevista, codesta Spett.le Amministrazione sospendeva l'istruttoria ed il relativo iter di approvazione del piano in attesa delle previsioni del nuovo strumento urbanistico. In data 16 settembre 2014, a seguito della scadenza del RUC 2009 e con esso delle previsioni dell'AT22 ivi prevista, codesta Spett.le Amministrazione sospendeva l'istruttoria ed il relativo iter di approvazione del piano in attesa delle previsioni del nuovo strumento urbanistico.

Successivamente, con l'avvio della procedura per l'adozione di variante generale al Piano Strutturale e di un nuovo Piano Operativo (ex RUC), la Cooperativa rispondeva alla manifestazione di interesse del Comune volta ad acquisire proposte di azioni da considerare nell'ambito nella nuova pianificazione urbanistica. Nel prosieguo dell'attività di pianificazione, la variante generale al Piano Strutturale (PS) ha tuttavia riclassificato l'area di proprietà della Cooperativa Riorbico, attribuendole la classe di pericolosità geologica più elevata, con ovvie conseguenze negative circa la realizzabilità del progetto nella vigenza della nuova pianificazione. La Cooperativa presentava quindi nuove osservazioni al PAI e l'Autorità di Distretto, esaminata la documentazione tecnica redatta dalla Cooperativa con specifico riferimento all'area di proprietà ha accolto l'osservazione.

L'osservazione verte quindi su:

- 1 omesso mantenimento dei parametri di edificabilità precedentemente stabiliti dall'Amministrazione comunale in concerto con la Regione Toscana e le FF.SS.;

omesso aggiornamento del PO adottato rispetto al PAI approvato, come modificato nel luglio 2021;

omessa considerazione dello scopo sociale della Cooperativa;

e formula le seguenti richieste:

- 1 che il nuovo PO non si discosti ed anzi mantenga i parametri di edificabilità precedentemente stabiliti, favorendo il perseguimento degli scopi sociali della Cooperativa, prevedendo per l'area TR_01.1 i seguenti parametri:
 - volume 5.400 mc
 - SUL 1.800 mq
 - H max/n piani 9 mt/2 pft+int
 - quota ERS 10% della SUL
 - con ripristino della destinazione d'uso del versante collinare a destinazione residenziale;
- 2 che il nuovo PO in conformità alle previsioni del PAI come modificato con decreto n 69 del 22/07/2021 adottato dall'Autorità di Distretto, classifichi l'area nella categoria di pericolosità geologica (PS 2019) "G3-elevata" anziché "G4-molto elevata";

che l'aumento di ERS disposto dal nuovo PO per l'area in esame avvenga in misura inferiore al 40% ovvero, in subordine che avvenga contestualmente un aumento di volumetria premiale che permetta il mantenimento di non meno di 1.800 mq di superficie residenziale di edilizia libera.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Vista l'osservazione pervenuta agli atti, data la struttura della medesima in ordine ai punti evidenziati, si ritiene di provvedere alla proposta di parere in coerenza a detti punti:

1. il presente punto è meritevole di parziale accoglimento nella misura in cui si propone la modifica della scheda TR_01.1 come di seguito riportato:

Abitanti equivalenti insediabili	38-44
Superficie edificabile (S.E.)	1.300 1.500 mq (di cui 780 MQ di edilizia libera e 40% 30% destinata ad ERS per una S.E. di 520 390 mq)

In relazione a ciò si ritiene di procedere alla modifica delle tabelle del dimensionamento del PO di cui all'art. 80, commi 3 e 4 delle NTA, come di seguito riportato:

4200	4800
------	------

5300	5900
------	------

Effettiva attuazione delle previsioni per UTOE - art. 95 c. 14 LR 65/2014

Codici UTOE (1) COD_ENT 048017UTOE001
SIGLA_ENT UTOE 001

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Quantità interne al perimetro del TU			Quantità esterne al perimetro del TU			
	Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
	mq di SUL			mq di SUL			mq di SUL
	NE - Nuova edificazione (3)	R - Riuso (4)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)	R - Riuso (4) Art 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Art. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE (2)	4.000	600	4.600				
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE (2)	1.100		1.100				
c) COMMERCIALE al dettaglio							
d) TURISTICO - RICETTIVA							
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)							
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi (2)							
totali	5.100	600	5.700				

4380

8305

TERRITORIO COMUNALE

Effettiva attuazione delle previsioni per UTGE - art. 95 c. 14 LR 65/2014

TOTALE

Codici UTGE (1)

COD_ENT

SIGLA_ENT

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Quantità interne al perimetro del TU			Quantità esterne al perimetro del TU			
	5480		15690	SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
	mq di SUL			mq di SUL			mq di SUL
	NE - Nuova edificazione (3)	R - Riuso (4)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)	R - Riuso (4) Art 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Art. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE (2)	4.180	3.925	8.105				
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE (2)	1.100		1.100				
c) COMMERCIALE al dettaglio		1.185	1.185				
d) TURISTICO - RICETTIVA		1.700	1.700				
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)		3.400	3.400				
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi (2)							
totali	5.280	10.210	15.490				

- il presente punto è meritevole di accoglimento nella misura in cui sono state apportate le modifiche agli studi geologici ed idraulici in coerenza all'osservazione del Genio civile di cui al prot. 5420 del 23.02.2022 ed al relativo parere pervenuto, a cui si rimanda per maggior dettaglio;
- il presente punto non è meritevole di accoglimento nella misura in cui il PO adottato individua la disciplina del patrimonio edilizio esistente e del territorio in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e limiti introdotti risulta pertanto coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore. Nondimeno a seguito delle osservazioni di ufficio a cui si rimanda (rif. prot 9162 del 28.03.2022 e prot 12181 del 25.04.2023), la definizione della ERS è stata modificata al fine di un miglioramento del coordinamento della norma.

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
		X	

OSSERVAZIONE POC – 81

numero di protocollo: **9004**
data di registrazione: **27/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☒ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

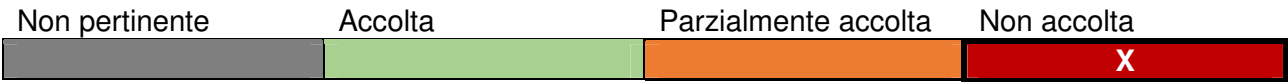
L'osservante è proprietario di un immobile sito nell'ambito delle pendici collinari AR3_B, ovvero nel sotto-ambito uliveto terrazzato, e ricompresa in parte in Classe 2 ed in parte in Classe 3. Su tali edifici non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese le terrazze a tasca.

L'osservante chiede di poter concedere la realizzazione di collegamenti funzionali quali scalinata esterna di connessione tra edificio ed il resede esclusivo di pertinenza laddove sia possibile, supportato da specifiche ricerche storico-critiche, iconografiche e di archivio, giustificare il recupero e/o la ricostruzione di elementi aggettanti la facciata quali davanzali in pietra appoggiati su mensole.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il PO adottato individua la specifica normativa di cui alla disciplina del patrimonio edilizio esistente in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e limiti introdotti risulta pertanto coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore. Non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento.



OSSERVAZIONE POC – 82

numero di protocollo: **9005**
data di registrazione: **28/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☐ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☒ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
catasto di Fiesole	33	169-207-209-210-253-256-257-612	
catasto di Firenze	98	847-1065-2692	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'area di proprietà è parte integrante del complesso edilizio Poggio Gherardo e consiste in un edificio principale a destinazione residenziale, un edificio secondario posto sul confine nord-ovest

oltre alle aree scoperte inedificate che circondano l'edificio residenziale e si pongono in diretta relazione con il medesimo. Detta proprietà nel vigente P.S. di Fiesole (elaborato grafico QC.U06) ricade in parte in "Area Urbana, Zona residenziale a tessuto discontinuo" e in parte in "Area Agricola".

L'osservante richiede:

- 1 la rettifica della scheda 32 di cui all'elaborato dis.04 con l'inserimento del piccolo edificio catastalmente individuato al f. 33 p. 169

la rettifica del perimetro delle aree "*agromosaico a maglia fitta*" dell'elaborato DIS01pae_a

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Vista l'osservazione pervenuta agli atti, data la struttura della medesima in ordine ai punti evidenziati, si ritiene di provvedere alla proposta di parere in coerenza a detti punti:

1. il presente punto è meritevole di accoglimento nella misura in cui si propone l'inserimento dell'edificio nella cartografia lasciandolo senza classe, o meglio riconoscendogli la classe 7 e pertanto ricadente nel campo di applicazione di cui all'art. 26 Edifici e manufatti privi di classificazione ed edifici non schedati / classificati delle NTA del PO;
2. il presente punto non è meritevole di accoglimento nella misura in cui, nel caso di specie, le aree perimetrate come "*agromosaico a maglia fitta*", erano già identificate dal Piano Strutturale e risultano ricomprese nel territorio rurale. Fermi i limiti della pianificazione operativa rispetto alla disciplina già introdotta dal piano strutturale, talchè non potrà che farsi riferimento ai necessari presupposti e limiti previsti dalla normativa regionale in materia nonché dagli ulteriori e peculiari limiti posti dalle NTA del PO.

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
		X	

OSSERVAZIONE POC – 83

numero di protocollo: 9006

data di registrazione: 28/03/2022

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☒ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante rileva che l'art 30 delle NTA al comma 1 prevede il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale, per ogni intervento che prevede l'incremento del carico urbanistico. Nel caso di edifici posti all'interno del Tessuto Storico (TS.1), in cui si intenda realizzare interventi di incremento del numero di unità immobiliari e/o ristrutturazione edilizia con

aumento di superficie e/o cambio di destinazione d'uso verso l'uso residenziale, si richiede di consentire la monetizzazione delle quote di parcheggio di cui al suddetto articolo.

L'osservante pone le seguenti richieste:

1 risulta complicato e non realizzabile ricavare aree di parcheggio nei piani interrati a causa delle vetustà degli edifici posti nel suddetto morfotipo urbano;
impossibilità a reperire aree di parcheggio nei resedi dei fabbricati a causa delle dimensioni limitate dei resedi stessi degli edifici costituenti la maggior parte del Tessuto Storico (TS.1);
richiede che il calcolo della dotazione minima di parcheggio ad uso privato sia calcolato sulla sola (o sole) unità immobiliari oggetto di mutamento della destinazione d'uso pertanto non in riferimento all'intero fabbricato.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il PO adottato individua la specifica normativa di cui alla disciplina del patrimonio edilizio esistente in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e limiti introdotti risulta pertanto coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore. Nondimeno al fine di un migliore coordinamento della norma l'art. 30 è stato modificato a seguito dell'osservazione di cui al prot 9162 del 28.03.2022 a cui si rimanda per maggior dettaglio. Non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 84

numero di protocollo: **9007**

data di registrazione: **28/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☐ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☒ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiede le seguenti correzioni in riferimento all'all.09_DIS04 e alle schede POC (all.08_DIS04 PEE):

1 l'immobile alla scheda 201-T4 è stato oggetto di demolizione in seguito a SCIA 416/2013; l'immobile alla scheda 239-T4 presenta un nuovo annesso;

l'immobile alla scheda 201-T4 (da sopprimere) corrisponde all'immobile identificato alla scheda 218-T4;

la villa alla scheda 199-T4 ha una classificazione (Classe 2) errata, trattandosi di edificio minore costituito da due unità immobiliari: casa del giardiniere al primo piano e magazzino al piano terra, per la quale richiede il cambio in Classe 3

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Vista l'osservazione pervenuta agli atti, data la struttura della medesima in ordine ai punti evidenziati, effettuate le opportune verifiche sullo stato di consistenza dell'edificio, si ritiene di provvedere alla proposta di parere in coerenza a detti punti:

1. immobile alla scheda 201-T4: il presente punto è meritevole di accoglimento nella misura in cui si propone l'eliminazione dell'edificio nella cartografia e l'eliminazione della scheda;
2. immobile alla scheda 239-T4: il presente punto è meritevole di accoglimento nella misura in cui si propone l'inserimento dell'edificio nella cartografia nominandolo "edificio c" e individuandone la classe 4;
3. immobile alla scheda 218-T4: il presente punto non è meritevole di accoglimento nella misura in cui da un controllo la scheda risulta corretta e pertanto non si ritiene di spostare la foto visto che è proposta l'eliminazione della scheda di cui al punto 1 della presente osservazione;
4. immobile alla scheda 199-T4: il presente punto è meritevole di accoglimento nella misura in cui si propone la modifica del riconoscimento della classe dell'edificio da 2 a 3.

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
		X	

OSSERVAZIONE POC – 85 (cartacea)

numero di protocollo: **9021 e 9025**

data di registrazione: **28/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☒ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Via Castel di Poggio	1-2-3-4-7

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	27	varie	
T	20	varie	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante introduce con una serie di citazioni attinenti al paesaggio rurale fiesolano e conseguentemente alle specificità e peculiarità dell'area oggetto dell'osservazione.
L'osservante richiede:

1. di inserire negli strumenti urbanistici del Comune di Fiesole uno specifico capitolo riguardante il territorio denominato Podere di Tizzano, nel quale vengano indicate con precisione quali attività si possono svolgere: attività agricole, attività di coltivazione in serra di prodotti ortofrutticoli, attività di coltivazione di fiori (giaggioli), attività turistico-ricettiva di agriturismo e b&b, attività didattica, realizzazione di una struttura di frantoio per realizzare olio e magazzino per prodotti agricoli vari ecc;
2. di condividere e definire, anche tramite confronto con la proprietà, un quadro normativo di riferimento certo per gli interventi utili al mantenimento e alla salvaguardia delle virtù del paesaggio rurale richiamato nell'introduzione al fine di ricercare e attivare importanti investimenti economici.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

L'osservazione del privato non avanza concrete proposte di modifica dell'impianto disciplinare.

Il PO adottato individua la disciplina del patrimonio edilizio esistente in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e limiti introdotti risulta pertanto coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore. Non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 86 (cartacea)

numero di protocollo: **9061**

data di registrazione: **28/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☐ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☒ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Via Vecchia Fiesolana	1-3

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
	6	21	2
	6	24	
	6	21	500

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

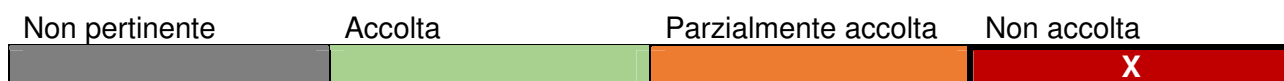
L'osservante richiede le seguenti correzioni per la scheda Scheda 010-QS:

- 1 non sono state riportate il numero corretto delle unità immobiliari che costituiscono il fabbricato, ovvero n 2 unità immobiliari di civile abitazione n1 unità immobiliare con destinazione ex-cappella.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Nelle schede sono riportate le unità edilizie e non immobiliari. Tale dato è da intendersi comunque meramente a titolo indicativo e non correlato alla individuazione della classe di valore dell'edificio e delle rispettive categorie di intervento. Nel PO le informazioni relative alla schedatura sono state rimodulate e l'informazione relativa alle unità edilizie non è stata valutabile meritevole di inserimento, pertanto le schede con suffisso QS essendo innovate non riportano tale informazione. Non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento.



OSSERVAZIONE POC – 87 (cartacea)

numero di protocollo: **9062**

data di registrazione: **28/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☐ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☒ Altro (specificare): **OMISSIS**

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☒ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante rileva vari punti di seguito sintetizzati:
proposta di modifica dell'art. 56 delle NTA così come segue:
ATTUALE

“art 56- Installazione di manufatti aziendali temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale

1. In coerenza con l’art. 70 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. l’installazione di manufatti aziendali temporanei ancorché realizzati con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorati a terra senza opere murarie per un periodo non superiore a due anni, comprese le serre, aventi le suddette caratteristiche, è consentito nell’intero territorio rurale, ferme restando le disposizioni che discendono da fonti sovraordinate, con l’ulteriore esclusione rispetto a:

a) aree boscate ai sensi della L.R. 39/2000;

b) formazioni ripariali;

c) aree circostanti gli alberi monumentali per una ampiezza pari al doppio del diametro medio della proiezione al suolo della chioma.

2. Le serre aventi le caratteristiche di manufatti aziendali ai sensi dell’art. 70, comma 3, L.R. 65/2014 e ss.mm.ii.:

a) devono avere altezza massima non superiore a 4 metri in gronda e a 7 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel è considerata solo l’altezza al culmine.

b) non possono mutare destinazione d’uso; possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

3. Per l’installazione dei manufatti di cui al comma 1 del presente articolo devono essere rispettate le disposizioni del D.P.G.R. 63R/2016.

4. Per tali manufatti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.”

PROPOSTA

“art 56- Installazione di manufatti aziendali temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale

1. In coerenza con l’art. 70 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. l’installazione di manufatti aziendali temporanei ancorché realizzati con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorati a terra senza opere murarie, comprese le serre, aventi le suddette caratteristiche, è consentito nell’intero territorio rurale.

2. Per l’installazione dei manufatti di cui al comma 1 del presente articolo devono essere rispettate le disposizioni di cui al DPGR 63R/2016.

3. L’installazione dei manufatti di cui al comma 1 del presente articolo è subordinata alle disposizioni che discendono da fonti sovraordinate e non sono consentite nelle:

a) aree boscate ai sensi della L.R. 39/2000;

b) formazioni ripariali;

c) aree circostanti gli alberi monumentali per una ampiezza pari al doppio del diametro medio della proiezione al suolo della chioma

4. per molti manufatti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria”

richiesta di modifica dell’art 5 ammettendo un incremento volumetrico pari a 30% con contestuale aggiunta di un articolo, così proposto:

“art 5 bis: è consentita una tantum l’addizione volumetrica sugli edifici aventi destinazione d’uso agricola (esclusa la residenza agricola), fino al limite massimo del 30% del volume dell’edificio 2 ove compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell’edificio”;

Riguardanti l’art. 59 co 12 (tettoie in aderenza al fabbricato), richiede di implementare la profondità massima a ml 6,00 al fine di permettere lavorazioni in presenza di messi agricoli.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Vista l’osservazione pervenuta agli atti, data la struttura della medesima in ordine ai punti evidenziati, si ritiene di provvedere alla proposta di parere in coerenza a detti punti:

- 1 l'art. 56 delle NTA del PO disciplina i manufatti temporanei in coerenza alla normativa di cui alla LR 65/2014 e relativo regolamento di attuazione DPGR 63R/2016. In relazione al primo punto si ritiene l'osservazione meritevole di parziale accoglimento nella misura in cui è stato modificato l'articolo 56 delle NTA in coerenza all'osservazione di ufficio di cui al prot. 9162 del 28.03.2022 a cui si rimanda per maggior dettaglio;
- 2 in relazione al presente punto si ritiene parzialmente accoglibile l'osservazione nella misura in cui si propone la modifica dell'art 5, introducendo un nuovo comma 11 come si seguito riportato:

Con riferimento agli immobili agricoli, ad esclusione della residenza, e compatibilmente con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche espresse dalla classe attribuita ai singoli edifici, sono ammesse ad opera dell'imprenditore agricolo - salva diversa previsione contenuta nella disciplina delle Classi di cui al Titolo 4 della Parte 2 - le addizioni volumetriche di cui al presente articolo se contenute entro il 30% del volume legittimo effettivo dell'edificio preesistente, inteso come Volume edificabile o edificato (VE) ai sensi dell'art. 23 del D.P.G.R. 39R/2018, alla data di approvazione del presente P.O.¹

- 3 in relazione al presente punto si ritiene parzialmente accoglibile l'osservazione nella misura in cui si propone la modifica dell'art 59, c. 12 come di seguito riportato:

In aderenza al manufatto per le funzioni di carico e scarico e deposito dei prodotti agricoli è consentita la realizzazione di tettoie con profondità ~~massima di ml.4,00~~ comunque non superiore a ml. 6,00 (qualora superiore a 2 ml. da calcolarsi nell'incremento di volume ammissibile ai sensi dell'articolo 5 delle presenti norme e delle disposizioni regionali del regolamento 39R del 24 luglio 2018), da porre in aderenza al manufatto.

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
		X	

1 Modifica in riferimento all'oss. di cui al prot 9062 del 28.03.2022

OSSERVAZIONE POC – 88 (cartacea)

numero di protocollo: **9063**

data di registrazione: **28/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

☐ Privato/a cittadino/a

☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:

☒ Legale rappresentante della Società con sede a: **OMISSIS**

☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

☒ Aspetti normativi

☐ Aspetti cartografici

☐ Schedatura/Classificazione

☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
	44	728	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Osservazione riguardante la possibilità di installazione di tettoie a servizio di attività produttive con le seguenti proposte:

- 1 installazione di tettoie aperte di servizio alle attività di produzione di beni e servizi, commerciale e artigianali, adibite ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali (art 61 RT 39/R)

per le funzioni di carico e scarico è consentita la realizzazione di pensiline con profondità massima di ml 4,00, in aderenza al fabbricato

la realizzazione di tettoie è ammessa in tutto il territorio comunale, ferme restando le disposizioni che discendono da fonti sovraordinate, con esclusione rispetto a:

- pertinenze di centri e nuclei storici
- sistemazioni agrarie storiche
- formazioni ripariali
- ambito di protezione storico ambientale
- tratti di percorsi con elevata panoramicità

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In relazione all'osservazione pervenuta si ritiene di proporre il complessivo parziale accoglimento in relazione al punto 1 ed al punto 2 nella misura in cui è stato modificato l'articolo 56, c. 4 delle NTA in coerenza all'osservazione di ufficio di cui al prot. 9162 del 28.03.2022 a cui si rimanda per maggior dettaglio.

In relazione al punto 3 si ritiene non accoglibile l'osservazione nella misura in cui il PO adottato individua la disciplina del territorio in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e limiti introdotti risulta pertanto coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore.

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
		X	

OSSERVAZIONE POC – 89 (cartacea)

numero di protocollo: **9064**

data di registrazione: **28/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

☐ Privato/a cittadino/a

☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:

☒ Legale rappresentante della Società con sede a: **OMISSIS**

☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

☒ Aspetti normativi

☐ Aspetti cartografici

☐ Schedatura/Classificazione

☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Vengono poste le seguenti osservazioni:

- 1 modifica art 59 co 3 lett h), con la proposta è di ristabilire la possibilità di realizzare annessi sulla base del PMAA con valore di piano attuativo nei sottoambiti AR1_a; così come previsto in “aree di ex crinale”;

modifica art 63 co 1 con inserimento ulteriore lett f) così proposta “ricada all’interno dei sottoambiti AR1_a; dovrà in ogni caso essere verificata la seguente condizione: che l’altezza del punto più elevato della sagoma altimetrica sia inferiore alla quota più basse del crinale più prossimo e/o alla quota di tratti di percorsi con elevata panoramicità.”;

richiesta di creazione di nuovo art per “manufatti per la vendita diretta dei prodotti agricoli” cioè la possibilità di realizzare manufatti temporanei/provvvisori, per la vendita diretta dei prodotti aziendali, a km 0, in prossimità di strade su terreni in proprietà e/o in affitto all’azienda agricola.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Vista l’osservazione pervenuta agli atti, data la struttura della medesima in ordine ai punti evidenziati, si ritiene di provvedere alla proposta di parere in coerenza a detti punti:

- 1 in relazione al primo punto si ritiene l’osservazione non meritevole di accoglimento in coerenza all’osservazione di ufficio di cui al prot. 9162 del 28.03.2022 a cui si rimanda per maggior dettaglio;
- 2 in relazione al secondo punto si ritiene l’osservazione non meritevole di accoglimento nella misura in relazione al precedente punto;
- 3 in relazione al terzo punto si ritiene l’osservazione meritevole di accoglimento nella misura in cui è stato modificato l’articolo 56, c. 1 delle NTA in coerenza all’osservazione di ufficio di cui al prot. 9162 del 28.03.2022 a cui si rimanda per maggior dettaglio.

L’osservazione è meritevole di parziale accoglimento.



OSSERVAZIONE POC – 90

numero di protocollo: **9065**
data di registrazione: **28/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☐ Aspetti normativi
- ☒ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

In riferimento all'elaborato DIS02_c l'osservante rileva circa l'indicazione cartografica dell'immobile di loro proprietà poiché risulta che il tratto di strada indicata è di proprietà privata chiusa da cancello e non pubblica.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

A seguito di approfondimento si ritiene l'osservazione meritevole di accoglimento nella misura in cui si propone il riconoscimento della strada nel morfotipo T8 modificando pertanto l'elaborato DIS.02c – Disciplina dei suoli tutela e valorizzazione dei centri in scala 1:2.000.

L'osservazione è meritevole di accoglimento.



OSSERVAZIONE POC – 91 (cartacea)

numero di protocollo: **9074**

data di registrazione: **28/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☐ Privato/a cittadino/a
- ☒ Tecnico incaricato dalla proprietà: **OMISSIS**
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☒ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante propone una modifica all'art 5 co. 5 così "è consentita una tantum l'addizione volumetrica pari al 30% del volume esistente, ove compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento, negli edifici sede di Istituzioni culturali e Fondazioni per il miglioramento delle attività statutarie nonché negli edifici a destinazione turistico

ricettiva di tipo alberghiero in essere alla data di adozione del PO. *L'incremento volumetrico, del presente comma, è calcolato al netto delle volumetrie realizzate secondo le disposizioni del previgente Regolamento Urbanistico fino alla capacità ricettiva massima di 30 posti letto computati al 30 mq/p.l, o , in alternativa, per il miglioramento qualitativo della struttura, contenuto comunque entro il limite massimo di 200 mq di SE aggiuntiva.*

L'incremento volumetrico è consentito anche in corpo separato qualora realizzato parzialmente o totalmente al di sotto del piano di campagna, con mantenimento delle eventuali sistemazioni piano volumetriche del suolo."

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

L'osservazione viene accolta modificando l'art.5 comma 5 nella forma "è consentita una tantum l'addizione volumetrica pari al 30% del volume esistente, ove compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici interessati, negli edifici sede di Istituzioni culturali e Fondazioni per il miglioramento delle attività statutarie nonché negli edifici a destinazione turistico ricettiva di tipo alberghiero in essere alla data di adozione del PO. L'incremento volumetrico, del presente comma, è calcolato al netto delle volumetrie realizzate secondo le disposizioni del previgente Regolamento Urbanistico fino alla capacità ricettiva massima di 30 posti letto computati al 30 mq/p.l, o , in alternativa, per il miglioramento qualitativo della struttura, contenuto comunque entro il limite massimo di 200 mq di SE aggiuntiva.

L'incremento volumetrico è consentito anche in corpo separato qualora realizzato parzialmente o totalmente al di sotto del piano di campagna, con mantenimento delle eventuali sistemazioni piano volumetriche del suolo."

L'osservazione è meritevole di accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
	X		

OSSERVAZIONE POC – 92 (cartacea)

numero di protocollo: **9075**

data di registrazione: **28/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☐ Privato/a cittadino/a
- ☒ Tecnico incaricato dalla proprietà: **OMISSIS**
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☒ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Via della Martellina	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
	42	885	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Il terreno sopra citato è inserito in ambito periurbano ed è intenzione dei proprietari di realizzare un progetto per l'utilizzazione della proprietà ai fini turistico ricettivi legati al benessere. vengono poste le seguenti osservazioni.

1 proposta di introduzione del comma 7 all'art 53:

“negli ambiti periurbani sono ammesse funzione di servizio utilmente integrabili con gli insediamenti urbani limitrofi del tipo abitativo e turistico ricettivo quali:

a area di sosta attrezzate

parcheggi pertinenziali”

2 l'osservazione ha come scopo quello di rendere possibile la realizzazione di “case sull'albero” (alloggi sopraelevati) nell'ambito dell'offerta turistica ricettiva, alberghiera ed extra alberghiera, di campeggio, di rifugi escursionistici e di agriturismo esistenti al momento dell'entrata in vigore del POC e/o che trovano realizzazioni attraverso l'attuazione delle norme stesse del POC. Proponendo un articolo ex-novo:

“Art – Realizzazione di case sull'albero nell'ambito dell'offerta turistica

1 le case sugli alberi sono unità abitative della struttura ricettiva destinate ad integrare l'offerta turistica mediante forme di ospitalità a stretto contatto con la natura

la realizzazione delle “case sugli alberi” è consentita nell'intero territorio comunale:

a negli esercizi alberghieri
negli esercizi extralberghieri
nelle strutture ricettive all'aperto
nei rifugi escursionistici
nell'ambito delle attività agrituristiche

esistenti al momento dell'entrata in vigore del POC e/o che trovano realizzazione attraverso l'attuazione delle norme POC;

la realizzazione di “case sugli alberi” è consentita nelle strutture di cui al comma 2 ferme restando le disposizioni che discendono da fonti sovraordinate e con le seguenti caratteristiche:

a collocazione delle case sugli alberi in contesti alberati prossimi alle aree urbanizzate
compatibilità dell'allestimento di case sugli alberi con le caratteristiche delle alberature
integrazione della vegetazione esistente
le case sugli alberi sono costruite con l'impiego di materiale naturale, con elementi modulari e facilmente smontabili, per assicurare la reversibilità dell'intervento; non è ammesso l'utilizzo di materiali imitativi del legno, di materiali plastici o simili

4 la realizzazione di case sugli alberi è soggetta a permesso di costruire ai sensi della normativa vigente in materia urbanistica.”

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Vista l'osservazione pervenuta agli atti, data la struttura della medesima in ordine ai punti evidenziati, si ritiene di provvedere alla proposta di parere in coerenza a detti punti:

4. il presente punto non è meritevole di accoglimento nella misura in cui, nel caso di specie, le aree perimetrate e classificate come “Ambito periurbano”, erano già identificate dal Piano Strutturale nella tavola STA.U06 - Patrimonio territoriale e risultano ricomprese nel territorio rurale. Fermi i limiti della pianificazione operativa rispetto alla disciplina già introdotta dal piano strutturale, si rileva che ai fini delle iniziative e degli interventi prospettati dal privato, non potrà che farsi riferimento ai necessari presupposti e limiti previsti dalla normativa regionale in materia nonché dagli ulteriori e peculiari limiti posti dalle NTA del PO;
5. il presente punto non è meritevole di accoglimento nella misura in cui il PO adottato individua la disciplina del patrimonio edilizio esistente e del territorio in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e limiti introdotti risulta pertanto coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 93

numero di protocollo: **9085**
data di registrazione: **28/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☒ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

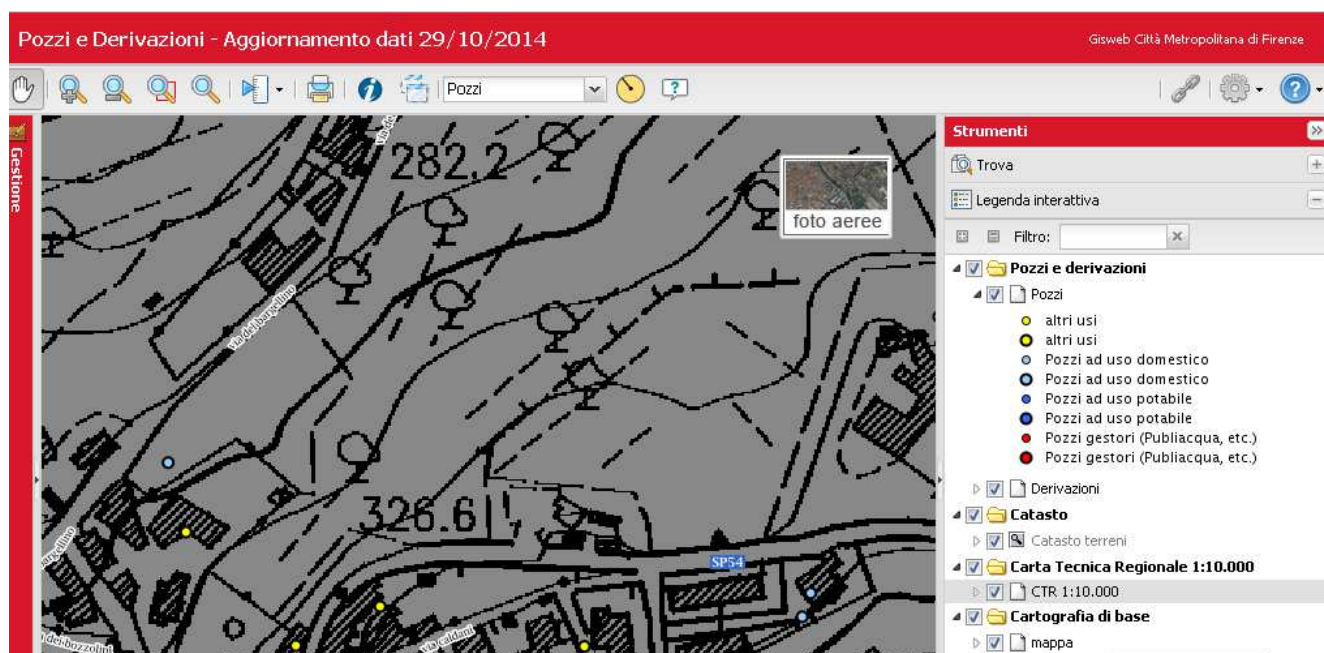
L'osservante rileva in merito all'intervento sopra indicato, denominato Parcheggio del Burgunto di cui alla Scheda TRp*_02.01, che secondo l'osservante:

- 1 andrebbe ad aumentare la cementificazione del territorio che sarebbe in netto contrasto con le volontà delle nuove generazioni;

non viene preso in considerazione il peggioramento della qualità dell'aria;
l'impatto visivo della realizzazione è completamente sottostimato;
non è stata presa in considerazione la presenza di pozzi e sorgenti in vicinanza con la realizzazione, che possono essere inficiati dall'opera di sbancamento;
chiede quali saranno i reali benefici che l'intervento porterà, anche in qualità di nuova area camper;
i residenti sono contrari alla realizzazione del parcheggio;
il costo del parcheggio è elevatissimo con necessità di molteplici opere straordinarie di manutenzione;
mancanza analisi costi/benefici. sarebbe indispensabile fare un calcolo trasparente del costo a posto macchina/camper che i cittadini fiesolani si troveranno a pagare per la manutenzione e l'illuminazione e dall'altra parte agli eventuali benefici.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

I citati pozzi e sorgenti, di cui la ricorrente sostiene la mancata valutazione risultano ubicati all'esterno del lotto in esame oltre ad essere posizionati a valle dello stesso (come mostrato in estratto cartografico desunto dal "data base provinciale" – vedi raffigurazione sotto riportata).
I due pozzi risultano censiti uno per uso domestico e l'altro per altri usi (irriguo/agricolo) e pertanto non destinati al reperimento di risorsa idrica per uso idropotabile pubblico (acquedottistico).
La sorgente è ubicata ancora più a valle lungo il versante a quota presumibile di 295,00 m.s.l.m. a fronte di quota del comparto di 326,00 m.s.l.m. (quota di maggiore elevazione).



Estratto da "data base" della Provincia di Firenze con ubicazione dei pozzi censiti

Nella prassi degli studi di supporto idrogeologico alla pianificazione urbanista, derivante da disposti normativi in materia, sono da valutarsi le possibilità di interferenza con punti di captazione per scopo idropotabile pubblico (acquedottistico) al fine di definire le zone di salvaguardia e vincoli, prescrizioni e divieti per talune tipologie di nuovi insediamenti all'interno delle stesse aree di salvaguardia e rispetto.

Come sopra accennato i pozzi e la sorgente oggetto di lamentazione non risultano punti di captazione a scopo idropotabile per fruizione acquedottistica pubblica e pertanto le aree a loro contermini per un raggio di 200 metri non risultano da assoggettare a divieti di possibilità di trasformazione per motivi di preservazione di risorsa idrica.

In virtù di fatto che l'ubicazione dei citati pozzi vada a ricadere in settori in cui si rileva la presenza della Formazione delle Arenarie del Macigno (caratterizzata dalla presenza di acquiferi generalmente profondi) fa ritenere che la previsione in esame non vada ad incrementare situazioni di squilibrio in atto del sistema di ricarica della risorsa idrica o che possa generare future criticità sulla qualità della risorsa stessa.

Comunque i criteri cui attenersi per la preservazione della risorsa idrica sono dettagliati al comma 3.5 dell'allegato A del Reg. Reg. n. 5/R e a tali salvaguardie occorrerà attenersi in fase di progettazione dell'intervento di opera pubblica in previsione.

Inoltre, a seguito dell'osservazione pervenuta da parte della Soprintendenza di cui al prot. 8974 del 25/03/2022 e degli ulteriori approfondimenti intervenuti con il funzionario preposto rimanda alla specifica controdeduzione.

Non è meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 94

numero di protocollo: **9088**
data di registrazione: **28/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☒ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☒ Altro (specificare): VAS

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante rileva in merito all'intervento sopra indicato, denominato Parcheggio del Burgunto di cui alla Scheda TRp*_02.01, che secondo l'osservante:

- 1 andrebbe ad aumentare la cementificazione del territorio che sarebbe in netto contrasto con le volontà delle nuove generazioni;

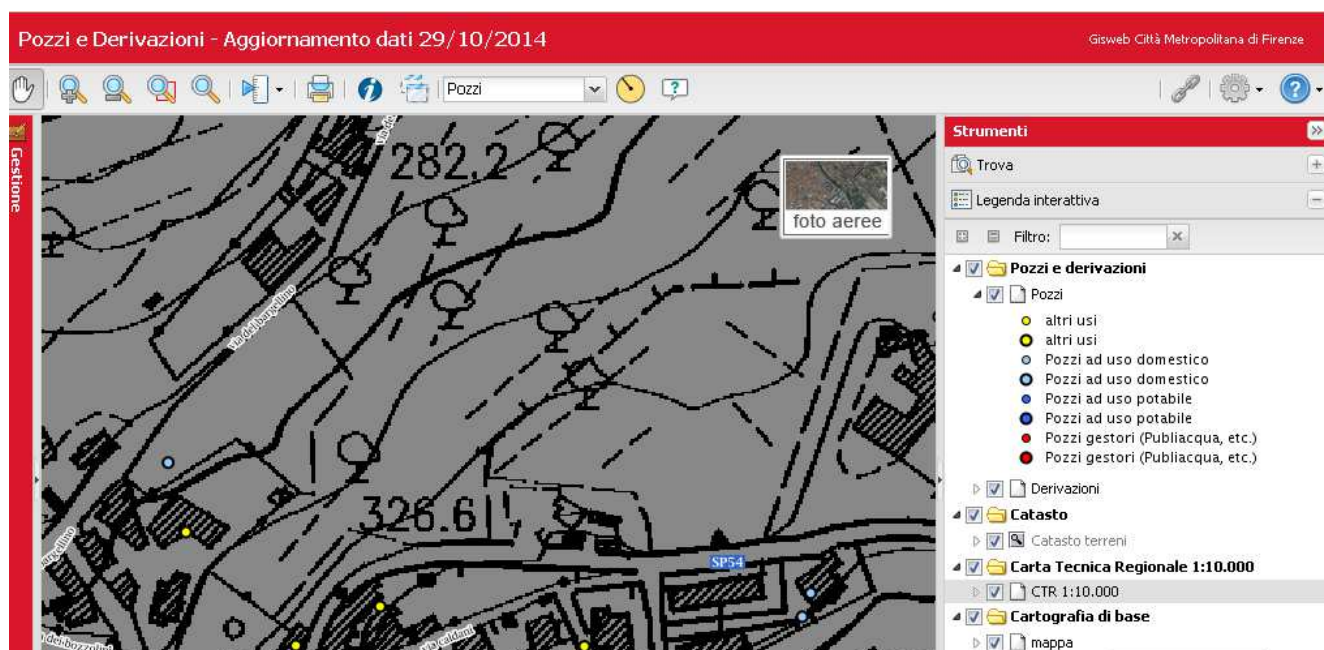
- 2 non viene preso in considerazione il peggioramento della qualità dell'aria;
- 3 l'impatto visivo della realizzazione è completamente sottostimato;
- 4 non è stata presa in considerazione la presenza di pozzi e sorgenti in vicinanza con la realizzazione, che possono essere inficiati dall'opera di sbancamento;
- 5 chiede quali saranno i reali benefici che l'intervento porterà, anche in qualità di nuova area camper;
- 6 i residenti sono contrari alla realizzazione del parcheggio;
- 7 il costo del parcheggio è elevatissimo con necessità di molteplici opere straordinarie di manutenzione;
- 8 mancanza analisi costi/benefici. sarebbe indispensabile fare un calcolo trasparente del costo a posto macchina/camper che i cittadini fiesolani si troveranno a pagare per la manutenzione e l'illuminazione e dall'altra parte agli eventuali benefici.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

I citati pozzi e sorgenti, di cui la ricorrente sostiene la mancata valutazione risultano ubicati all'esterno del lotto in esame oltre ad essere posizionati a valle dello stesso (come mostrato in estratto cartografico desunto dal "data base provinciale" – vedi raffigurazione sotto riportata).

I due pozzi risultano censiti uno per uso domestico e l'altro per altri usi (irriguo/agricolo) e pertanto non destinati al reperimento di risorsa idrica per uso idropotabile pubblico (acquedottistico).

La sorgente è ubicata ancora più a valle lungo il versante a quota presumibile di 295,00 m.s.l.m. a fronte di quota del comparto di 326,00 m.s.l.m. (quota di maggiore elevazione).



Estratto da "data base" della Provincia di Firenze con ubicazione dei pozzi censiti

Nella prassi degli studi di supporto idrogeologico alla pianificazione urbanista, derivante da disposti normativi in materia, sono da valutarsi le possibilità di interferenza con punti di captazione per scopo idropotabile pubblico (acquedottistico) al fine di definire le zone di salvaguardia e vincoli, prescrizioni e divieti per talune tipologie di nuovi insediamenti all'interno delle stesse aree di salvaguardia e rispetto.

Come sopra accennato i pozzi e la sorgente oggetto di lamentazione non risultano punti di captazione a scopo idropotabile per fruizione acquedottistica pubblica e pertanto le aree a loro contermini per un raggio di 200 metri non risultano da assoggettare a divieti di possibilità di trasformazione per motivi di preservazione di risorsa idrica.

In virtù di fatto che l'ubicazione dei citati pozzi vada a ricadere in settori in cui si rileva la presenza della Formazione delle Arenarie del Macigno (caratterizzata dalla presenza di acquiferi generalmente profondi) fa ritenere che la previsione in esame non vada ad incrementare situazioni di squilibrio in atto del sistema di ricarica della risorsa idrica o che possa generare future criticità sulla qualità della risorsa stessa.

Comunque i criteri cui attenersi per la preservazione della risorsa idrica sono dettagliati al comma 3.5 dell'allegato A del Reg. Reg. n. 5/R e a tali salvaguardie occorrerà attenersi in fase di progettazione dell'intervento di opera pubblica in previsione.

Inoltre, a seguito dell'osservazione pervenuta da parte della Soprintendenza di cui al prot. 8974 del 25/03/2022 e degli ulteriori approfondimenti intervenuti con il funzionario preposto rimanda alla specifica controdeduzione.

Infine il Rapporto ambientale della VAS ha valutato l'intervento favorevolmente già prima della riduzione richiesta da parte della Soprintendenza. Inoltre l'autorità competente ha espresso parere motivato in relazione al procedimento senza rilevare ulteriori criticità.

Non è meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 95

numero di protocollo: **9090 e 9091**

data di registrazione: **28/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☐ Aspetti normativi
- ☒ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Osservazione riguardante l'aggiornamento degli elenchi perché entrino a far parte integrante e sostanziale del Piano.

“Premesso che il reticolo delle strade del comune è componente assolutamente essenziale di ogni aspetto della politica urbanistica e che gli elenchi in oggetto compilati prima della seconda guerra

mondiale con tutte le sue distruzioni non rispecchiano più ormai da anni la situazione di fatto, essendovi strade scomparse e numerose variazioni di tracciati e di caratteristiche strutturali, intervenute anche in anni successivi. Eclatanti sono le porzioni non comunicanti di via Palagetto e di via Pian di Mugnone. Premesso altresì che comunque detti elenchi sono stati a suo tempo composti dal podestà pro tempore in base alle vigenti leggi del Regno;
Premesso che l'attuale operazione di dichiarato aggiornamento degli strumenti urbanistici comunali sarebbe palesemente incompleta e contraddittoria in termini, ove non si aggiornassero anche elementi così basilari per la vita privata ed economica della intera comunità cittadina.
Tutto ciò premesso si chiede che l'aggiornamento degli elenchi in epigrafe entri a far parte integrante e sostanziale del Piano in esame prima della sua approvazione definitiva."

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Nel caso di specie si rileva per assonanza del testo alla osservazione di cui al prot. 8975 del 25/03/2022 in riferimento agli *elenchi delle strade del 1939*.

Pertanto, anche nel caso di specie, si rileva che la rete delle infrastrutture viabilistiche era già identificata dal Piano Strutturale. Fermi i limiti della pianificazione operativa rispetto alla disciplina già introdotta dal piano strutturale, il PO adottato individua la specifica normativa in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, la relativa disciplina e limiti introdotti risultano pertanto coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore. Non si ritiene meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 96

numero di protocollo: **9100**
data di registrazione: **28/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☐ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☒ Altro (specificare): **professionista**

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☒ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Osservazioni varie:

- 1 Relativamente agli edifici ricadenti nel Territorio Rurale, gli interventi pertinenziali di cui all'art.6 risultano ammessi soltanto nel lotto di pertinenza di edifici a destinazione residenziale. Tale limitazione pregiudica quel rinnovamento funzionale e miglioramento di

utilizzo dell'immobile necessario per attualizzare la fruibilità in detti edifici posti in Territorio Rurale; tale prescrizione sembrerebbe in contrasto con quanto riportato nell'art.5, comma 4. Ove il Comune ritenesse che detti interventi pertinenziali dovessero essere ammessi anche nel territorio Rurale, riteniamo necessario che sia esplicitato e indicato anche nelle disposizioni della Classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente, precisamente per gli edifici almeno dalla classe 2-art.19, classe 3 e 3.1 – art.20, classe 4-art.21 e classe 5-art.22 in riferimento al disposto di cui all'art.5, comma 4, viene proposto che siano consentite in modo specifico addizioni volumetriche anche per installazioni di strutture leggere tipo Pergotende o Pergole bioclimatiche come sopra indicate, in edifici almeno dalla classe 2-art.19, classe 3 e 3.1 – art.20, classe 4-art.21 e classe 5-art.22. Chiede che il Comune proceda in tal senso rendendo possibile l'installazione anche di dette strutture in Territorio Rurale, non solo per le destinazioni Residenziali e in ampliamento anche staccato dall'edificio.

Nel caso di recupero di imponenti edifici ex rurali, case coloniche, ville o edifici in genere con destinazione residenziale e/o diverse dal residenziale, presenti nel territorio Rurale, possono essere recuperati solo con importanti investimenti ed è perciò necessario che sia consentito il frazionamento degli edifici in più unità immobiliari. A tale riguardo appare incongrua la disposizione di cui all'art. 71, comma 3, che limita l'incremento "delle unità abitative fino ad un massimo di n. 3 per edificio" senza tener conto delle dimensioni dell'edificio interessato. Occorre perciò che la norma sia modificata, escludendo limiti al numero delle unità immobiliari e affidando la valutazione al prudente apprezzamento dei competenti uffici in sede di esame dei progetti di recupero.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In relazione all'osservazione nel suo complesso, si ritiene meritevole di parziale approfondimento nella misura in cui il PO adottato individua la disciplina del patrimonio edilizio esistente in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e limiti introdotti risulta pertanto coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore.

Nondimeno in esito alle modifiche apportate dalla normativa nazionale e regionale (ivi comprese quelle apportate dal D.L. 17 maggio 2022, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla L. 15 luglio 2022, n. 91) in ordine ai concreti interventi riconducibili alle singole categorie di intervento, si è reso opportuno procedere in generale alla modifica dell'art. 4 delle NTA in ordine alla osservazione di cui al prot. 1281 del 25.04.2023 a cui si rimanda per maggiori dettagli. Inoltre al fine di un migliore coordinamento della norma gli artt. 5, 6 e 71 sono stati modificati a seguito dell'osservazione di cui al prot. 9162 del 28.03.2022 e di cui al prot. 8664 del 23.03.2022 a cui si rimanda per maggior dettaglio.

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
		X	

OSSERVAZIONE POC – 97

numero di protocollo: **9139**
data di registrazione: **28/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☐ Privato/a cittadino/a
- ☒ Tecnico incaricato dalla proprietà: **OMISSIS**
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☐ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☒ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede che sia inserito nelle disposizioni contenute nella Scheda PUC_01.1 "Querciola" (all.10 DIS.05) il mantenimento e miglioramento dello stradello interpoderale esistente, nella porzione ricadente all'interno dell'area d'intervento in oggetto, in quanto necessario

all'accesso al complesso suddetto e collegamento diretto verso via di Spedaluzzo e via Palazzaccio, ove sono ubicati i terreni agricoli in gestione all'Azienda.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

A seguito di approfondimento si ritiene l'osservazione meritevole di accoglimento nella misura in cui si propone l'esclusione della strada interpoderale esistente Scheda PUC_01.1 "Querciola" modificando pertanto l'elaborato DIS.02c – Disciplina dei suoli tutela e valorizzazione dei centri in scala 1:2.000 e l'elaborato DIS.05 come di seguito evidenziato:



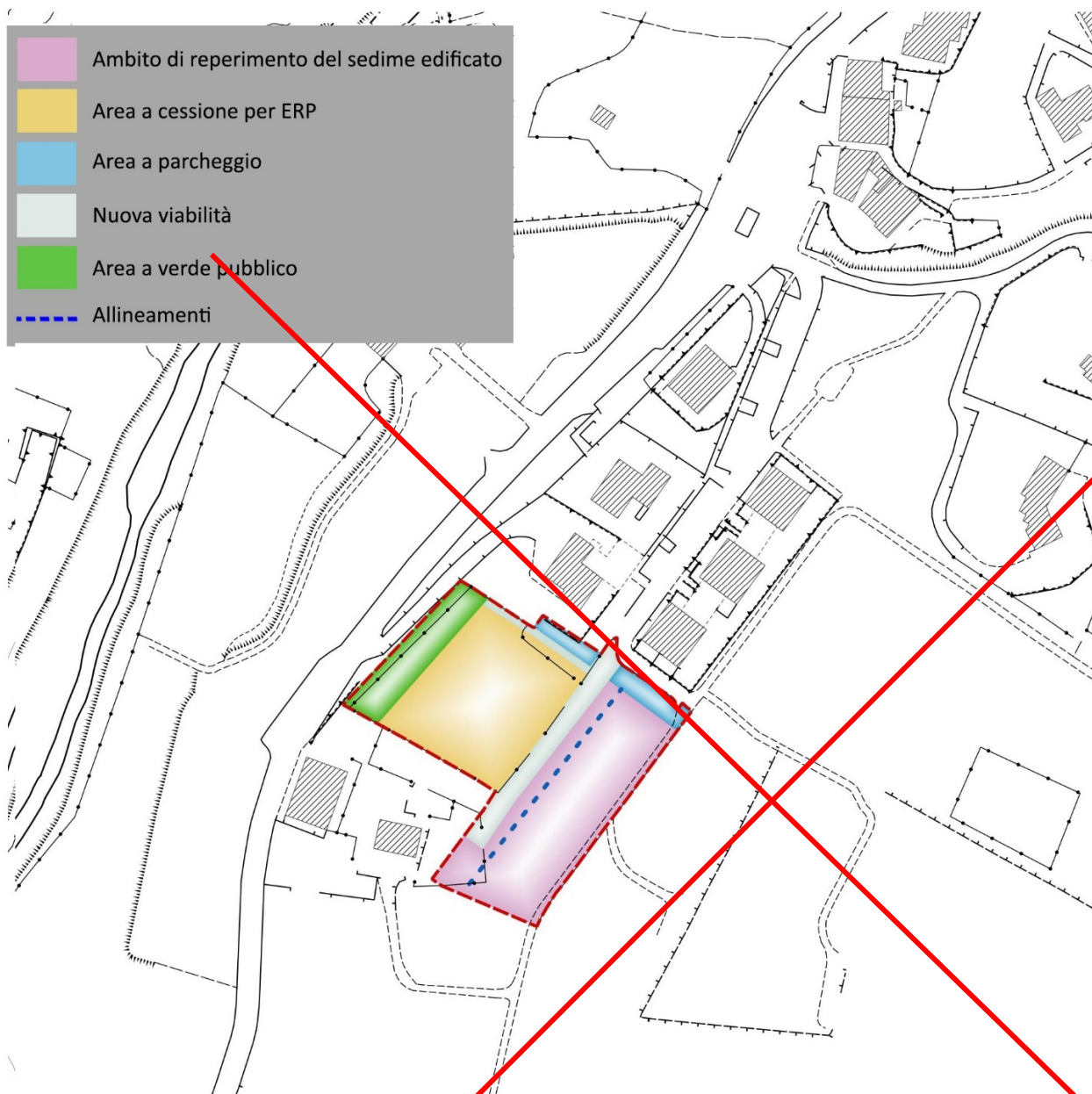
Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2016) in scala 1:2.000



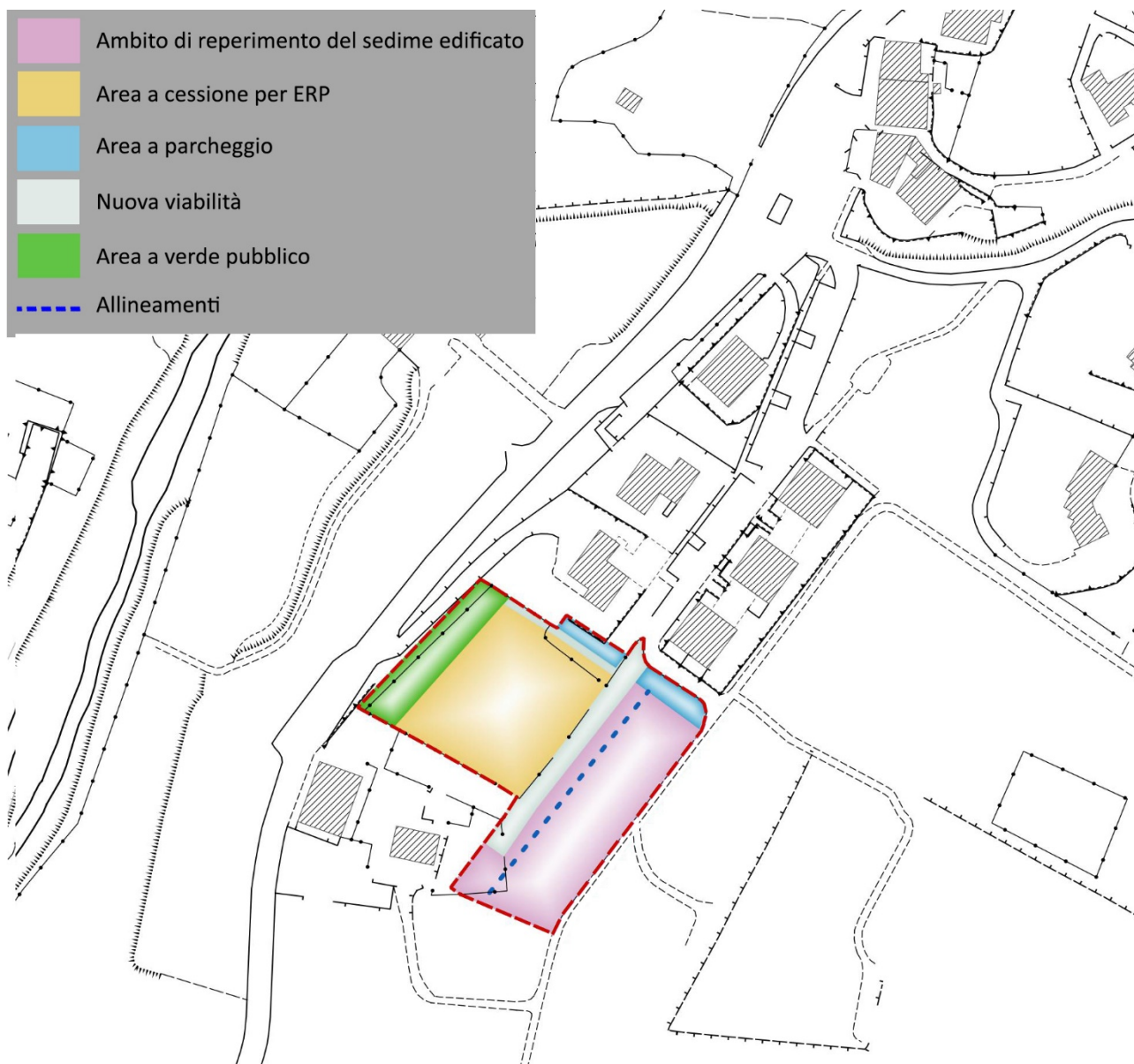
2018© Consoni & TeA

OFC200m/1:1000 Consoni & TeA

2018© Consoni & TeA



Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:2.500)



L'osservazione è meritevole di accoglimento.



OSSERVAZIONE POC – 98

numero di protocollo: **9151**
data di registrazione: **28/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS.

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☐ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☒ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Via Montegirone	44

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante rileva in relazione all'immobile sopra identificato, in merito all'incongruità della classificazione della singola porzione in Classe 2 rispetto al contiguo edificio, posto in Classe 3, di cui il suddetto fa parte, visto l'importante rimaneggiamento dell'edificio negli anni '90. L'osservante richiede quindi la modifica dell'immobile in Classe 3 per tutto l'edificio.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

La presente osservazione è meritevole di accoglimento nella misura in cui, effettuate le opportune verifiche sullo stato di consistenza dell'edificio, si propone la modifica del riconoscimento della classe in 3 di tutto l'edificio denominato e) nella scheda 059-T7.

L'osservazione è meritevole di accoglimento.



OSSERVAZIONE POC – 99

numero di protocollo: **9156**
data di registrazione: **28/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☐ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☒ Altro (specificare): **progettisti OMISSIS**

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☒ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante rileva circa l'art. 4 delle NTA, in cui sono ammessi interventi RC2 (che comprendono "chiusura di logge, tettoie e porticati esistenti") per le Classi 2-3-4-5.

- 1 Alla Classe 3 tali interventi sono ulteriormente esplicitati. Inoltre nell'art. 4 co.3 lett. c) la norma fa riferimento alle tettoie oltre che alle logge e porticati, il termine tettoie viene omissso nella norma successiva (art 20 co 9).

Per la Classe 2, la chiusura di logge, tettoie e porticati esistenti previsto all'art. 4 co.3 lett. c) sembra limitata alle sole attività di somministrazione situate nel territorio urbanizzato (art 19 co 4). Viene ritenuto corretto estendere la previsione di chiusura logge, tettoie e porticati esistenti previsto anche agli immobili a destinazione residenziale classificati in Classe 2-3-4-5. Nello specifico tale norma dovrebbe tenere conto delle caratteristiche degli organismi edilizi e della valutazione puntuale della proposta progettuale.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il PO adottato individua la disciplina del patrimonio edilizio esistente in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obbiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e limiti introdotti risulta pertanto coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore.

Nondimeno in esito alle modifiche apportate dalla normativa nazionale e regionale (ivi comprese quelle apportate dal D.L. 17 maggio 2022, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla L. 15 luglio 2022, n. 91) in ordine ai concreti interventi riconducibili alle singole categorie di intervento, si è reso opportuno procedere in generale alla modifica dell'art. 4 delle NTA in ordine alla osservazione di cui al prot. 1281 del 25.04.2023 a cui si rimanda per maggiori dettagli. Inoltre al fine di un migliore coordinamento della norma gli artt. 19 e 20 sono stati modificati a seguito dell'osservazione di cui al prot 9162 del 28.03.2022 a cui si rimanda per maggior dettaglio. Non meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 100

numero di protocollo: **9157**

data di registrazione: **28/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☐ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☒ Altro (specificare): **progettisti OMISSIS**

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☒ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante rileva in merito all'art. 21 co.3 lett. c) delle NTA. Relativamente agli interventi pertinenziali che prevedono aumenti volumetrici, si osserva che sono stati utilizzati parametri non omogenei, prevedendo in alcune zone limiti di incremento percentuali e per altri limiti di incremento assoluti (10 mq), anche in territorio rurale.

Viene ritenuto opportuno che tali interventi tengano conto delle dimensioni e delle caratteristiche morfologiche dell'edificio e dell'area di pertinenza su cui si preveda la realizzazione dell'eventuale annesso pertinenziale estendendo l'incremento percentuale a tutte le aree.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il PO adottato individua la specifica normativa di cui alla disciplina del patrimonio edilizio esistente in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e limiti introdotti risulta pertanto coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore. Nondimeno al fine di un migliore coordinamento della norma l'art. 21 è stato modificato a seguito dell'osservazione di cui al prot 9162 del 28.03.2022 a cui si rimanda per maggior dettaglio e pertanto si ritiene l'osservazione meritevole di parziale accoglimento.

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
		X	

OSSERVAZIONE POC – 101

numero di protocollo: **9158**
data di registrazione: **28/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☐ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☒ Altro (specificare): **progettisti OMISSIS**

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☒ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante rileva che l'art. 20 co.6 delle NTA definisce con modalità identica gli interventi per la realizzazione di terrazze a tasca e balconi. L'osservante esplicita che:

- 1 viene ritenuto più corretto tenere conto della diversa valenza morfologica di tali componenti architettoniche e quindi necessario trattarle in modo specifico;

viene osservato che è stato indicato un limite dimensionale assoluto di 6 mq, e appare più idoneo e rispettoso dei fabbricati indicare un dimensionamento proporzionale alle dimensioni dell'edificio e delle strutture di copertura.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il PO adottato individua la specifica normativa di cui alla disciplina del patrimonio edilizio esistente in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e limiti introdotti risulta pertanto coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore. Nondimeno al fine di un migliore coordinamento della norma l'art. 20 è stato modificato a seguito dell'osservazione di cui al prot 9162 del 28.03.2022 a cui si rimanda per maggior dettaglio e pertanto si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 102

numero di protocollo: **9161**
data di registrazione: **28/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☐ Privato/a cittadino/a
- ☒ Tecnico incaricato dalla proprietà: **OMISSIS**
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare):

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☐ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☒ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Casa del Popolo Caldine e Filarmonica.

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede che venga censita la struttura denominata "Casa del Popolo Caldine" e "Filarmonica" con il simbolo AC2 ai sensi dell'art 32 del POC.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Si ritiene l'osservazione meritevole di accoglimento nella misura in cui, in coerenza all'osservazione di ufficio di cui al prot. 9162 del 28.03.2022 e a cui si rimanda per maggior dettaglio, si procede al riconoscimento del solo circolo come standard, AC2.

L'osservazione è meritevole di accoglimento.



OSSERVAZIONE POC – 103

numero di protocollo: **9162**
data di registrazione: **28/03/2022**

numero di protocollo: **12181**
data di registrazione: **25/04/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☐ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☒ Altro (specificare): **OMISSIS**

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☒ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☒ Schedatura/Classificazione
- ☒ Altro (specificare): varie

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Le osservazioni concernono rilievi di varia natura come da elaborati allegati.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Le istruttorie e i pareri tecnici concernenti i rilievi di varia natura sono riscontrabili negli elaborati allegati.

Le osservazioni sono meritevoli di accoglimento.



OSSERVAZIONE POC – 104

numero di protocollo: **9164 e 9165**

data di registrazione: **28/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☐ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☒ Altro (specificare): **OMISSIS**

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☒ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

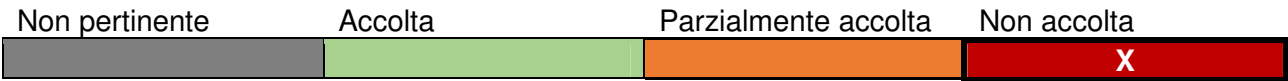
Osservazione riguardante il calcolo della rendita/valori/oneri, in riferimento all'art. 16, comma 4, lett. d-ter del DPR 380/2001. La **OMISSIS** ritiene utile sia studiata la possibilità di integrare le NTA del Piano operativo, con l'introduzione di specifiche previsioni volte a disciplinare l'applicazione del c.d. contributo straordinario e, comunque, prelievi di rendita extraoneri alle ipotesi di interventi /

mutamenti di destinazione d'uso previsti dallo strumento urbanistico comunale suscettibili di determinare rilevanti plusvalenze.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Al fine di garantire il necessario coordinamento della disciplina del PO con la normativa di settore e tenuto conto del carattere generale della pianificazione in questione si ritiene di non procedere allo stato alla introduzione di previsioni inerenti il così detto contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter del DPR 380/2001. Nondimeno il PO ha proceduto alla puntuale valutazione degli effetti indotti dalle varie previsioni contestualmente quantificandone la relativa incidenza e ricaduta urbanistica.

L'osservazione non è accolta.



OSSERVAZIONE POC – 105

numero di protocollo: **9167**

data di registrazione: **29/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☐ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☒ Altro (specificare): **professionista**

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☒ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante rileva in ordine agli interventi consentiti per edifici di Classi 3 e 3.1 in riferimento all'art. 20 co.7 lett. b) (addizioni volumetriche) e l'art. 5 (ammesse soltanto in aderenza) delle NTA. L'osservante dichiara che tale limitazione pregiudica quel rinnovamento funzionale e miglioramento di utilizzo dell'immobile, necessario per attualizzare la fruibilità di detti edifici e

risolvere, alcune volte, anche la sistemazione di nuclei familiari numerosi. Chiede che il Comune proceda rendendo possibile interventi di addizione volumetrica anche “in sopraelevazione” e alle medesime condizioni di quelle “in aderenza”.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Si ritiene l'osservazione meritevole di parziale accoglimento nella misura in cui poste le limitazioni di cui agli artt. 5 e 20 richiamati e al fine di un migliore coordinamento della norma si modifica l'articolo 20 co.7 lett. b) come segue:

- b) addizioni volumetriche, come definite dall'art. 5 delle presenti norme, finalizzate a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non è ammesso per gli edifici ricadenti all'interno dei Morfotipi storici TS1 e dei Nuclei storici di cui agli artt. 9 e 47. Le addizioni volumetriche non devono essere collocate in aderenza alla facciata non prospiciente lo spazio pubblico, o comunque a facciate non visibili dalla pubblica via. In ogni caso, le addizioni volumetriche sono ammesse se:

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
		X	

OSSERVAZIONE POC – 106

numero di protocollo: **9168**

data di registrazione: **29/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare):

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☒ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Via del Palmerino	14-21

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
	33	5	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'immobile in oggetto è un edificio articolato in vari corpi di fabbrica contigui che nel tempo ha subito notevoli modifiche, la sua destinazione è abitativa. Negli anni '60 il volume originario, che costituiva l'Immobile denominato "il Giardino", fu diviso in tre parti. Il Giardino fu largamente ristrutturato sia all'interno che all'esterno, modificandone le facciate e le aperture.

- 1 viene richiesto che il piano operativo specificasse meglio anche gli interventi consentiti all'esterno degli edifici, ossia sulla fattibilità di modificare le aperture esterne mantenendo la composizione e la tipologia delle aperture, ma consentendo di intervenire laddove vi fosse la necessità di ripristinare o riequilibrare eventuali situazioni che presentino anomalie quindi con interventi che garantiscano la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l'edificio;

in riferimento agli edifici che non hanno classificazione Art. 26 P.O. realizzati successivamente agli anni 50 (classe IV art 21) situati all'interno del territorio rurale viene proposto di estendere la possibilità di aumento del 20% del volume esistente, consentita per gli edifici non classificati al di fuori dei centri storici e delle aree rurali, al fine di poterli adeguare agli standard attuali degli immobili, nel rispetto di soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto rurale.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Vista l'osservazione pervenuta agli atti, data la struttura della medesima in ordine ai punti evidenziati, si ritiene di provvedere alla proposta di parere in coerenza a detti punti:

1. in relazione al presente punto si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento nella misura in cui il PO adottato individua la disciplina del patrimonio edilizio esistente in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e limiti introdotti risulta pertanto coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore;
2. in relazione al secondo punto si ritiene l'osservazione meritevole di parziale accoglimento nella misura in cui l'art. 26 delle NTA del PO è stato modificato in coerenza all'osservazione di ufficio di cui al prot. 9162 del 28.03.2022.

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
		X	

OSSERVAZIONE POC – 107

numero di protocollo: **9169**

data di registrazione: **29/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di

☒ Privato/a cittadino/a

☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:

☐ Legale rappresentante della Società con sede a:

☐ Altro (specificare):

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

☒ Aspetti normativi

☐ Aspetti cartografici

☒ Schedatura/Classificazione

☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Via Paiatico	27

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'Immobile oggetto dell'intervento e' una casa colonica, con relativi annessi, che nel tempo e' stata

trasformata in residenza. L'immobile e' classificato in classe 2 anche se ha subito nel tempo interventi che ne hanno modificato la consistenza, come si legge dalle murature interne ed esterne, che private dell'intonaco, hanno rilevato le sovrapposizioni murarie intervenute nel tempo. Il complesso è costituito da un corpo principale e due annessi staccati ma inseriti nel resede dell'immobile, quello che un tempo costituiva "l'aia".

- 1 l'osservante propone che il piano operativo specificasse meglio anche gli interventi consentiti all'esterno degli edifici, ossia sulla fattibilità di modificare le aperture esterne mantenendo la composizione e la tipologia delle aperture, ma consentendo di intervenire laddove vi fosse la necessità di ripristinare o riequilibrare eventuali situazioni che presentino anomalie quindi con interventi che garantiscano la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l'edificio;

l'osservante segnala che le aree esterne agli edifici risultano classificati come aree boschive nelle tavole che disciplinano gli aspetti paesistici, nonostante i proprietari degli immobili e dei terreni abbiano presentato domanda in data 18.11.2016 per recuperare l'area alla funzione agricola originaria, impiantando una vigna "a rittochino" ottenendone l'autorizzazione (n. 23/2017 del 23.03.2017);

l'osservante rivela la necessità di censire correttamente le viabilità vicinali esistenti perchè alcune ex strade carrabili, non sono più esistenti, sono rimasti soltanto dei percorsi che testimoniano i vecchi tracciati, ma non sono più percorribili con le automobili.

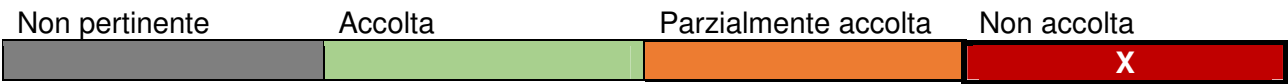
ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

L'osservazione, strutturata nei 3 punti, attiene ad aspetti diversificati, pertanto si ritiene di formulare una risposta articolata come di seguito esplicitato:

1. in relazione al presente punto si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento nella misura in cui il PO adottato individua la disciplina del patrimonio edilizio esistente in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e limiti introdotti risulta pertanto coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore
2. in relazione al presente punto si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento nella misura in cui la tutela paesaggistica di cui all'art. 142, comma 1, lett. g), del Codice dei beni culturali e del paesaggio, riferita ai "territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento", non è stabilmente cartografabile, in quanto riferita ad un bene paesaggistico-ambientale 'dinamico', in continua evoluzione e trasformazione; per questi motivi anche le cartografie che riportano il bene nelle tavole di PO hanno una valenza indicativa e non costitutiva di vincolo. La facoltà di apporre o di escludere la tutela paesaggistica ex lege in determinate porzioni di territorio esula totalmente dalle competenze del pianificatore comunale. In tal senso l'individuazione del vincolo boschivo riprodotto nelle tavole di Piano Operativo e le relative indagini sono un risultato cartografico di una rappresentazione indicativa, e comunque soggette nel tempo a variazioni. Indipendentemente dalle rappresentazioni cartografiche costituenti il Piano Operativo, la sussistenza o meno della tutela paesaggistica all'art. 142, comma 1, lett. g), del Codice nella porzione di territorio oggetto di osservazione dovrà comunque essere verificata in sede di proposizione di un'eventuale istanza paesaggistica e/o edilizia per la trasformazione di detta area. In tale sede la documentazione agronomico-forestale prodotta dall'avente titolo sarà ovviamente soggetta a verifica da parte delle amministrazioni preposte alla tutela paesaggistico-ambientale. Nel caso del proponente, questi risulta già avere il diritto di trasformazione di aree boscate/assimilate a bosco dal 2017, che però ancora non è stato attuato. Essendo il vincolo boschivo individuato per fotointerpretazione, ad oggi la zona risulta ancora boscata, sarà compito quindi degli aggiornamenti futuri del quadro conoscitivo degli strumenti pianificatori/urbanistici aggiornare e integrare le dovute modifiche alla perimetrazione del vincolo boschivo;
3. in relazione al terzo punto si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento nella misura in cui nel caso di specie le infrastrutture viarie erano già identificate dal Piano Strutturale senza un riconoscimento esplicito delle strade di vicinali per le quali lo stato di

fatto non necessariamente corrisponde allo stato di diritto e rimangono tali anche se lo stato di manutenzione ne limita la percorribilità.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento.



OSSERVAZIONE POC – 108

numero di protocollo: **9170**

data di registrazione: **29/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

☒ Privato/a cittadino/a

☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:

☒ Legale rappresentante della Società con sede a: **OMISSIS**

☐ Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

☒ Aspetti normativi

☐ Aspetti cartografici

☐ Schedatura/Classificazione

☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione riguarda l'Allegato 1 all'interno delle NTA e in particolare le disposizioni circa gli 'annessi agricoli', ritenendo troppo penalizzante imporre il divieto degli infissi vetrati, consentendo solo chiusure grigliate o finite con reti metalliche e zanzariere. L'osservante chiede l'eliminazione di tale divieto.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

A seguito dell'osservazione pervenuta da parte della Soprintendenza di cui al prot. 8974 del 25/03/2022 e degli ulteriori approfondimenti intervenuti con il funzionario preposto si rimanda alla specifica controdeduzione richiamata. Si ricorda inoltre che l'allegato richiamato ha carattere orientativo e non prescrittivo e che gli annessi agricoli citati sono volumi destinati a "*ricovero per gli attrezzi*". Non è meritevole di accoglimento.

L'osservazione non è meritevole di accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
			X

OSSERVAZIONE POC – 109

numero di protocollo: **9171**

data di registrazione: **29/03/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare):

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☒ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Via Paiatrici	29

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
	37	5 (casa colonica)	
	37	223 (cantina interrata)	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante rileva che l'immobile oggetto dell'intervento è una casa colonica che nel tempo è stata trasformata in residenza. L'immobile è classificato in Classe 2 anche se ha subito nel tempo interventi che ne hanno modificato la consistenza e la tipologia. L'osservante chiede:

- 1 che il piano operativo specificasse meglio anche gli interventi consentiti all'esterno degli edifici, ossia sulla fattibilità di modificare le aperture esterne mantenendo la composizione e la tipologia delle aperture, ma consentendo di intervenire laddove vi fosse la necessità di ripristinare o riequilibrare eventuali situazioni che presentino anomalie quindi con interventi che garantiscano la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l'edificio;
- 2 di inserire la classificazione dell'edificio interrato destinato a cantina realizzato con Permesso a Costruire n° 6/2014 rilasciato il 31.07.2014;
- 3 rivela la necessità di censire correttamente le viabilità vicinali esistenti perchè alcune ex strade carrabili, non sono più esistenti, sono rimasti soltanto dei percorsi che testimoniano i vecchi tracciati, ma non sono più percorribili con le automobili.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Vista l'osservazione pervenuta agli atti, data la struttura della medesima in ordine ai punti evidenziati, si ritiene di provvedere alla proposta di parere in coerenza a detti punti:

- 4 in relazione al primo punto si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento nella misura in cui il PO adottato individua la disciplina del patrimonio edilizio esistente in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e limiti introdotti risulta pertanto coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore;
- 5 in relazione al secondo punto si ritiene l'osservazione meritevole di parziale accoglimento nella misura in cui si propone l'inserimento dell'edificio nella cartografia lasciandolo senza classe, o meglio riconoscendogli la classe 7 e pertanto ricadente nel campo di applicazione di cui all'art. 26 Edifici e manufatti privi di classificazione ed edifici non schedati / classificati delle NTA del PO;
- 6 in relazione al terzo punto si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento nella misura in cui nel caso di specie le infrastrutture viarie erano già identificate dal Piano Strutturale senza un riconoscimento esplicito delle strade di vicinali per le quali lo stato di fatto non necessariamente corrisponde allo stato di diritto e rimangono tali anche se lo stato di manutenzione ne limita la percorribilità.

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
		X	

OSSERVAZIONE POC – 110

numero di protocollo: **5420**
data di registrazione: **23/02/2022**

numero di protocollo: **12352**
data di registrazione: **29/04/2022** data di invio del genio civile

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☐ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☒ Altro (specificare): **OMISSIS**

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☒ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☒ Altro (specificare): aspetti legati al sottosuolo e aspetti idraulici

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

In ordine agli esiti dell'istruttoria effettuata in merito alle indagini oggetto del P.O., l'Ufficio ha riscontrato ai sensi art. 12 comma 2 D.P.G.R. 5/R/2020 la necessità delle seguenti integrazioni:

1. Aspetti legati al sottosuolo

- a) Nelle singole schede non sono documentati i criteri di fattibilità in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica. Tali aspetti dovranno essere approfonditi ed integrati per completare la documentazione prevista dalla normativa vigente.
- b) In merito alle condizioni di fattibilità sismica, laddove sia prevista una fase di Piano Attuativo, si raccomanda di differenziare nelle schede le indagini previste per la fase urbanistica da quelle previste per la fase progettuale, così come esplicitamente descritte nella parte relativa alla fattibilità geologica.
- c) In merito all'Area TR_01.1 Area Cooperativa Ferrovieri, si richiede di aggiornare la scheda rispetto alla avvenuta deperimetrazione PAI, riportando la situazione definitiva ed eliminando le fattibilità alternative.

2. Aspetti idraulici

Per le previsioni localizzate in contesti con elevati valori di battenti e di magnitudo, la gestione del rischio in relazione alle opere di urbanizzazione e alle aree di sosta sia opportunamente relazionata ai piani di protezione civile comunale.

3. Prescrizioni

A seguito delle integrazioni trasmesse dal comune con Protocollo N.0009154/2022 del 28/03/2022 è pervenuto l'esito positivo del controllo delle indagini geologico-tecniche con le seguenti prescrizioni:

Laddove siano state formulate specifiche indicazioni in merito alla fattibilità idrogeologica, fra gli approfondimenti previsti, oltre a quelli indicati nelle schede, sia aggiunta la necessità di valutare gli effetti prodotti dalle opere in progetto sul contesto circostante.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In relazione agli specifici punti dell'osservazione pervenuta si controdeduce come segue:

1. Aspetti legati al sottosuolo

- a) Il presente punto si ritiene accoglibile e le singole schede saranno integrate come richiesto dall'Ente e in coerenza a quanto già preliminarmente condiviso attraverso la documentazione trasmessa con Protocollo N.0009154/2022 del 28/03/2022.
- b) Il presente punto si ritiene accoglibile e le singole schede saranno integrate come richiesto dall'Ente e in coerenza a quanto già preliminarmente condiviso attraverso la documentazione trasmessa con Protocollo N.0009154/2022 del 28/03/2022.
- c) Il presente punto si ritiene accoglibile e l'Area TR_01.1 Area Cooperativa Ferrovieri, sarà aggiornata come richiesto dall'Ente e in coerenza a quanto già preliminarmente condiviso attraverso la documentazione trasmessa con Protocollo N.0009154/2022 del 28/03/2022.

2. Aspetti idraulici

Il Piano di protezione civile vigente, approvato nel 2021, è stato recepito negli elaborati grafici della disciplina dei suoli in scala 1:10.000 e 1:2.000. Si ritiene che tali indicazioni siano state attuate.

3. Prescrizioni

Il presente punto si ritiene accoglibile e le singole schede saranno integrate come richiesto dall'Ente.

L'osservazione è meritevole di accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
	X		

OSSERVAZIONE POC – 111

numero di protocollo: **9069**

data di registrazione: **28/03/2023**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di:

- ☒ Privato/a cittadino/a
- ☐ Tecnico incaricato dalla proprietà:
- ☐ Legale rappresentante della Società con sede a:
- ☐ Altro (specificare):

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- ☐ Aspetti normativi
- ☒ Aspetti cartografici
- ☒ Schedatura/Classificazione
- ☐ Altro (specificare):

OGGETTO PUNTUALE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico
Calderaio, via Faentina	61, 63, 65, 67

Individuazione catastale (dei terreni):

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
	17	1082-1537-1538-1539- 1540-1541-1542-1543- 1544-1545-1546-1547- 1548-1549-1550	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante a seguire da una premessa di inquadramento dell'immobile e delle aree dei terreni limitrofi richiede:

1. di rivedere la scheda 229-T4 prevedendo nella porzione dell'edificio ad un piano, rivolta verso sud del contesto, la Classe 4 quale edificio di modesto valore neutro e/o compatibile rispetto al contesto;
2. allargamento a nord, dell'area di pertinenza dell'edificio compreso nella suddetta scheda 299-T4;
3. possibilità di realizzare parcheggi pertinenziali con ombreggiamento dedicato alla produzione di energia da fonti rinnovabili;

4. riconoscimento di parte del terreno di cui alle particelle 1537-1538 ed in minima parte delle particelle 1543 e 1542 compatibile all'uso di postazione per camper per il rimessaggio e la sosta temporanea.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Vista l'osservazione pervenuta agli atti, data la struttura della medesima in ordine ai punti evidenziati, si ritiene di provvedere alla proposta di parere in coerenza a detti punti:

1. in relazione al primo punto si ritiene l'osservazione meritevole di parziale accoglimento nella misura in cui l'immobile mancante si provvede ad inserirlo nella base cartografica regionale (CTR) con apposito segno grafico e ad aggiornare la scheda 229-T4 e si conferma la classe 2 a tutto il complesso immobiliare. Tale classe è ritenuta coerente, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, architettoniche, e morfotipologiche del bene;
2. in relazione ai punti da 2 a 4 si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento nella misura in cui il PO adottato individua la disciplina del patrimonio edilizio esistente in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014: la relativa disciplina e limiti introdotti risulta pertanto coerente con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore.

L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
		X	

CONTRIBUTO POC – 112

numero di protocollo: **11459**

data di registrazione: **20/04/2022**

DATI GENERALI

OSSERVANTE: OMISSIS

In qualità di: Responsabile **OMISSIS**

AMBITO GENERALE DEL CONTRIBUTO

- ☐ Aspetti normativi
- ☐ Aspetti cartografici
- ☐ Schedatura/Classificazione
- ☒ Altro (specificare): V.A.S.

OGGETTO PUNTUALE DEL CONTRIBUTO

Ubicazione dell'immobile

Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.

SINTESI DEL CONTRIBUTO

La Società scrivente esprime parere favorevole, per quanto di competenza, al procedimento in oggetto a condizione che al concretizzarsi di ogni singolo intervento urbanistico o infrastrutturale e prima del rilascio delle relative autorizzazioni e/o concessioni edilizie, questo gestore possa preventivamente esprimere il proprio parere di competenza per le opere che comportano un maggior carico urbanistico.

Informa che qualora dovessero essere necessari interventi sulle infrastrutture del S.I.I. (potenziamenti di rete, estensioni di rete, realizzazione di impianti, allacciamenti etc.), gli stessi saranno da realizzarsi a onere economico a carico dell'attuatore degli interventi. La realizzazione di tali opere sarà regolamentata da apposita convenzione lavori e il trasferimento delle stesse disciplinato dalla determina dirigenziale di A.I.T. n. 39 del 11/06/2015, "Procedura per la presa in carico di infrastrutture del S.I.I. realizzate da soggetti diversi dal Gestore".

La Società scrivente invita ad approfondire la questione relativa alle acque meteoriche, affinché le stesse siano convogliate in maniera sistematica nel reticolo idrografico superficiale. Questo permetterà di non sottoporre il reticolo fognario esistente ad un sovraccarico idraulico e ridurre in maniera sensibile i fenomeni di allagamento.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il contributo della società scrivente è meritevole di accoglimento nella misura in cui le condizioni richiamate sono state assunte nelle specifiche schede di trasformazione di cui all'elaborato DIS05. Inoltre, in merito alla proposta di gestione delle acque meteoriche, la normativa del PO all'art. 110 ne demanda la gestione al fine di una loro re-immissione nel sottosuolo per filtraggio.

Il contributo è meritevole di accoglimento

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
	X		