



## COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

Provincia di Firenze

Servizio Tecnico

U.O. Servizi a territorio e imprese

### OSSERVAZIONI AL 1° REGOLAMENTO URBANISTICO

OSS. N. **100**

Proponente: Regione Toscana

Presentata il 29/07/2014 prot. n. 12569 a mezzo PEC  
(espressa in forma di contributo ai sensi dell'art. 27 della L.R. 1/2005)

#### Sintesi Tecnica

- punto 1 : Il perimetro dei centri abitati, come richiesto dall'art. 55 comma 2 della L.R. 1/2005, inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi, viene individuato sulle carte delle Aree Urbanizzate – AU e su quelle del Territorio Aperto – TA e coincide con il perimetro che individua le aree urbanizzate.

- punto 2 : Viene rivisto il perimetro delle aree urbanizzate alla luce delle indicazioni di cui al punto precedente e di quanto prescritto ai commi 3 e 4 dell'art. 4 della L.R. 65/2014 secondo le indicazioni date dalla Regione ed anche dalla Provincia, in relazione alle direttive del PIT ed alla classificazioni contenute nella "carta dell'uso del suolo" e di quella della "capacità d'uso dei suoli" del Piano strutturale. Vengono pertanto modificati i perimetri delle seguenti tavole:

AU1, AU3, AU4, AU5, AU8, AU9, AU10, AU13, AU14, AU15, AU16, AU18  
TA03, TA04, TA05, TA06, TA07

- punto 3 : L'integrazione richiesta a riguardo del territorio rurale, suddividendo lo stesso in aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola, si ritiene superata dalla nuova normativa regionale in materia, ricompresa nel Capo III della L.R. 65/2014 ove tale distinzione non trova più ragione di affermarsi in virtù di quanto stabilito all'art. 64 ove risulta definita la costituzione del territorio rurale. Tale costituzione nel R.U. adottato viene nei fatti già significativamente rispettata con la collocazione dei nuovi interventi di trasformazione esclusivamente nelle aree urbanizzate e dove i nuclei e gli insediamenti sparsi – "nuclei rurali", sono stati ricompresi nel territorio rurale che è stato definito "territorio aperto". Anche alla luce del punto 5 osservato, si ritiene comunque opportuno integrare le norme del R.U. che regolano il territorio rurale inserendo delle precisazioni e delle limitazioni che tutelino maggiormente le aree adibite alla produzione agricola, limitandone la frammentazione nel rispetto dei principi dettati dalla normativa regionale.

Per cui l'art. 59 delle N.T.A. sarà così integrato:

#### **Art. 1. Aree agricole**

1. Sono tutte le porzioni del territorio non urbanizzato, **esterne alla delimitazione dei centri abitati** caratterizzate dalla presenza di un sistema aziendale agricolo ovvero dalla prevalenza di attività di tipo amatoriale.
2. Sono rappresentate negli elaborati cartografici in scala in scala 1:10.000, elaborati TA.
3. Nelle aree di cui al presente articolo si persegue il mantenimento dell'attività agricola, quale **attività**





## COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

Provincia di Firenze

**economico-produttiva ed** elemento strutturante del paesaggio tradizionale, integrandone le risorse con quelle del turismo rurale e di altre attività compatibili.

4. Nelle aree di cui al presente titolo, oltre agli interventi disciplinati dal Titolo IV, capo III della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1, e agli interventi sul patrimonio edilizio esistente descritti nell'art. 54 delle presenti Norme, è ammessa la realizzazione degli annessi agricoli reversibili a servizio dell'agricoltura amatoriale di cui all'art. 52 delle presenti NtA **con l'eccezione di quelle di proprietà od in uso ad aziende agricole sia di tipo imprenditoriale che di diverso genere ovvero di quelle ricomprese nei PAPMAA approvati.**
5. **Nelle aree di cui al presente titolo la costruzione di nuovi edifici rurali è ammessa solo se strettamente correlata all'attività di conduzione del fondo e all'esercizio delle altre attività agricole ed esclusivamente nella dimostrata impossibilità a procedere al recupero di edifici esistenti, comunque nel rispetto del contesto paesaggistico, morfologico ed idrogeologico del territorio di appartenenza.**
6. **Nelle aree agricole facenti parte di aziende agricole dismesse, in presenza di aree di superficie inferiore a 10000 mq anche derivate da frazionamento, è vietata la realizzazione di qualsiasi annesso e manufatto che non sia adibito ad attività agricola svolta da aziende abilitate ai sensi di legge per un periodo di 10 anni dalla data di trasferimento della proprietà. Eventuali manufatti presenti prima della compravendita, realizzati in base al regolamento edilizio comunale approvato in data 8.5.2009, dovranno essere rimossi prima della cessione della proprietà da parte del soggetto titolare del titolo abilitativo a suo tempo acquisito.**

- punto 4 : Il R.U. non ha inserito nuove previsioni per "nuovi servizi di interesse pubblico" – art. 84 N.T.A. - in aree del territorio aperto fatta eccezione, per mero errore delle opere idrauliche di fondovalle previste nell'Addendum di cui all'accordo procedimentale relativo alla così detta "Alta Velocità", progettate dalla Provincia. Tale previsione sarà dunque spostata tra quelle di cui al successivo art. 85 – "aree per nuove infrastrutture tecnologiche" che risulta cogente alla tipologia di interventi previsti.

L'art. 84 al comma 2. Indicava correttamente che tali aree erano individuate solo negli elaborati delle aree urbanizzate.

- punto 5 : In ordine al cambio di destinazione d'uso di edifici agricoli, mediante interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica si specifica che il R.U. adottato non prevede tali categorie di intervento nel Territorio aperto e più precisamente in zona agricola secondo quanto disciplinato all'art. 54 delle Norme Tecniche di Attuazione. Eventuali interventi che dovessero essere previsti lo saranno nel rispetto dalla SUL legittima esistente senza alcuna previsione di incremento.

- punto 6 : relativamente alla realizzazione di impianti sportivi e per il tempo libero di cui all'art. 57 delle N.T.A. si integra tale art. come segue:

2. **nel territorio aperto come individuato dalle tavole TA la loro realizzazione è subordinata alla salvaguardia delle risorse essenziali del territorio e alla condizione che non si alteri il valore dei paesaggi, garantendo un idoneo assetto agrario e idrogeologico del territorio mediante la presentazione di idonea relazione paesaggistica che ne valuti l'inserimento in ordine al contesto di riferimento e idrogeologica che ne definisca gli impatti di tale natura.**

3. **nel territorio aperto come individuato dalle tavole TA la loro realizzazione, legata a strutture turistico-ricettive di cui all'art. 60, deve essere gestita unitariamente alle stesse e rimosse alla cessazione dell'attività stessa pena il divieto di cambio di destinazione d'uso della struttura.**



## COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

Provincia di Firenze

- punto 7 : Vengono variati alcuni dati contenuti nelle schede di trasformazione per correzione di errori formali rinvenuti in alcune di esse e conseguentemente si procede alla correzione dei dati discordanti tra le schede e le tabelle di dimensionamento ottenendo la coincidenza dei dati. In particolare le schede che hanno determinato correzioni alle tabelle del dimensionamento sono le seguenti:

PC03-PC04-PC06-ID16-ID17-ID19-PR24- PL25-PR26-ID27-PC31-PR38-PR55a-PR55b-PR56-ID58.

- punto 8 : Viene eseguita l'integrazione richiesta adeguando le schede di trasformazione con le misure di mitigazione espresse al punto 4 delle relative schede di valutazione con particolare riguardo per le previsioni di cui a:

PC04-PR23-PL25-PP35-PL36-PL37-PC39, mentre le schede PR55a e PR55b saranno oggetto di nuova valutazione in quanto emendate in sede di adozione da parte del Consiglio comunale che ne ha modificato la consistenza e la destinazione riportando tali parametri a quelli del vigente PRG.

Viene opportunamente integrata la Scheda di Trasformazione PR07 riportando integralmente la norma di cui alla variante approvata a seguito di P.U.V. ratificato mediante sottoscrizione accordo di programma ai sensi della L.R. 8/2012.

### **Proposta Tecnica:**

In merito ai punti oggetto di osservazione si propone quanto segue:

Punti 1 – 2 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 : si **ACCOLGONO** le osservazioni per e con le motivazioni illustrate nella sintesi tecnica modifico e/o integrando gli elaborati come sopra individuati.

Punto 3: si ritiene di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione per le motivazione espresse nella sintesi tecnica.