



COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

Provincia di Firenze

Servizio Tecnico

U.O. Servizi a territorio e imprese

OSSERVAZIONI AL 1° REGOLAMENTO URBANISTICO

OSS. N. 226

Proponente: Confesercenti

Presentata il 4/08/2014

prot. n. 13038 a mezzo PEC

Sintesi Tecnica

- **osservazione 1** : Le tabelle relative al dimensionamento sono quelle già visionate dalla Regione, sono state opportunamente corrette rispetto agli interventi riportati nelle schede di trasformazione e riportano i dati previsti dalla normativa regionale. Non è prevista un'articolazione riferita alle varie forme di esercizio commerciale né a riguardo delle dimensioni delle strutture di vendita.

Questo comune avendo adottato il RUC ai sensi della L.R. 1/2005 e dovendolo approvare ai sensi dell'art. 231 della L.R. 65/2014, non era assoggettato alle procedure di cui all'art. 17ter della L.R. 1/2005 non avendo pianificato alcuna grande superficie di vendita che altrimenti avrebbero dovuto essere esplicitate nelle previsioni urbanistiche. La disciplina a riguardo delle medie strutture in forma aggregata viene regolamentata solo con l'approvazione della L.R. 65/2014, mentre nel PIT emerge alla sua adozione che, essendo avvenuta il 2/07/2014, è comunque successiva all'adozione del RUC avvenuta in data 9/04/2014. Tale situazione è stata in tal senso comunque oggetto di chiarimento presso la struttura regionale di settore.

- **osservazione 2** : art. 9 NTA – Nel prendere atto di quanto osservato si precisa che la destinazione a "Quartiere fieristico" di per se presenta duplici aspetti in quanto la destinazione andrebbe stabilita nell'ambito di una specifica previsione urbanistica a seconda della tipologia delle manifestazioni che si intendessero effettuare nell'area individuata. All'art. 9 delle NTA le sottocategorie elencate sono una individuazione a carattere generale che, per l'argomento osservato indica una prevalenza di attività a carattere commerciale. Considerato che ad oggi non esiste sul territorio comunale un'area a destinazione fieristica, l'applicazione di tale destinazione avverrà solo in presenza di una nuova previsione urbanistica che nel caso dovrà specificarne, nella scheda di trasformazione, la prevalente destinazione d'uso.

Si modifica l'art. 9 per i punti a) ed e) come segue:

a. Residenziale

- Abitazioni ordinarie;
- **Attività ricettive extra-alberghiere compatibili con le caratteristiche della civile abitazione, limitate ad affittacamere, bed e breakfast , casa e appartamenti per vacanza, residenze d'epoca ;**

....omissis....

e. Turistico – ricettivo

- Attività ricettive limitate a alberghi, residenze turistico-alberghiere;
- Ostelli per la gioventù;



REGOLAMENTO URBANISTICO

Controdeduzioni alle osservazioni: Scheda Tecnica



COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

Provincia di Firenze

~~Attività ricettive extra-alberghiere compatibili con le caratteristiche della civile abitazione, limitate ad affittacamere;~~

- Case e appartamenti per **ferie vacanze**, **residenze d'epoca**, residence;
- Attività ricettive limitate a campeggi, villaggi turistici, parchi vacanza, aree di sosta;

- **osservazione 3** : art. 48 NTA – Preso atto che la normativa di riferimento di cui al comma 6 è stata modificata con l'approvazione dell' art. 12, L.R. 28 dicembre 2009, n. 80 si modificano i comma 5 e 6 dell'art. 48 come segue:

5. **n. 1 (DPGR 5/R/2007):**

L'attività di ospitalità è svolta in camere o in unità abitative o utilizzando entrambe le soluzioni, nei limiti massimi derivanti dalla principalità dell'attività agricola, come determinato ai sensi dell'art. 7 della L.R. 30/2003 e nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari.

6. Per lo svolgimento delle attività agrituristiche è, inoltre, consentito il superamento del limite di ospitalità di 30 posti letto, all'articolo 12 della L.R. 23 giugno 2003 n. 30 "Disciplina delle attività agrituristiche in Toscana" e successive modifiche ed integrazioni, alle condizioni di seguito riportate:

- Mediante utilizzazione di unità abitative indipendenti per il recupero di edifici di valore storico, culturale ed ambientale, anche con riferimento a quelli già individuati negli elenchi di cui all'articolo 27;
- Purché siano previsti spazi per la sosta dei veicoli degli ospiti nella misura minima di un posto macchina ogni 3 posti letto, con riferimento alla capacità ricettiva totale dell'azienda agrituristica, realizzati con caratteristiche e modalità che consentano l'integrazione con l'ambiente circostante.

- **osservazione 4** : art. 60 NTA – Si procede ad integrare il comma 4 dell'articolo 60 come segue:

- In questi edifici è inoltre ammessa la funzione commerciale, limitatamente ad attività di ristorazione e/o somministrazione aperte al pubblico, a condizione che **questa risulti a carattere accessorio rispetto all'attività ricettiva** e sia verificata la presenza di una dotazione di parcheggi pertinenziali pari a quanto stabilito dall'art. 62, comma 3, punto 2 d) delle presenti NtA.

osservazione 5 : art. 63 NTA – Per quanto attiene le deroghe nel centro storico vedasi le controdeduzioni all'osservazione n. 229 ove è stata recepita per quanto attiene gli esercizi di vicinato mentre, a riguardo della deroga per le attività di cui al comma 5 dell'articolo, riguardando nuovi interventi, ristrutturazioni urbanistiche o ampliamenti e non strutture esistenti non è sostenibile l'applicazione di una deroga.

osservazione 6 : art. 72 NTA – Non si comprende appieno il carattere dell'osservazione allorché l'articolo 72 conferma la destinazione commerciale e ammette quella direzionale, di servizio e pubblico o di interesse pubblico, le analoghe destinazioni che di fatto erano già ammesse dal vigente PRG all'art. 22 delle NTA. L'inserimento delle grandi strutture di vendita è di fatto escluso in quanto non incluse in specifica previsione come disciplinato all'articolo 99 della L.R. 65/2014.

osservazione 7 : art. 73 NTA – Vale la stessa precisazione di cui all'osservazione n. 4 che nel caso risulta espressa in una percentuale massima di superficie pari al 30% che è stata ritenuta congrua in sede di



COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

Provincia di Firenze

adozione e che si conferma.

Osservazioni 8-9 : Le osservazioni riguardano interventi di trasformazione soggetti a preventivo piano attuativo da approvare in sede di Consiglio Comunale. Sarà in questa fase che potranno essere determinate e approvate le eventuali superfici da destinare a negozi di vicinato valutando a seconda dell'opportunità e dell'ubicazione. La scelta è ovviamente applicabile a tutte le previsioni soggette a piano attuativo preventivo.

osservazione 10 : La previsione urbanistica a cui si riferisce l'osservazione risulta di complessa articolazione tenendo presente la globalità degli interventi in essa previsti, che vanno dall'edificazione di un'area commerciale, ad una stazione di servizio carburanti, all'ampliamento del cimitero ed alla realizzazione del terminal bus.

L'ubicazione del terminal è dovuta al reperimento di un'area che fosse marginale all'abitato mentre la previsione dell'impianto carburanti risulta essere il completamento del piano, redatto al momento dello spostamento di tutti gli impianti dal nucleo centrale del paese, che prevedeva tale area sul lato est del capoluogo. Con esso si compie il completamento della rete che al momento risulta tutta sbilanciata verso il lato ovest. Discorso analogo si può fare per l'area commerciale prevista che consentirà l'insediamento di servizi, di natura commerciale o di altro genere, ad uso dei residenti di questa parte del paese che di fatto ne risulta quasi del tutto priva.

Osservazioni 11-12 : In merito alle presenti osservazioni si ribadisce quanto indicato nella seconda parte dell'osservazione n. 1 precisando che comunque gli interventi sono stati oggetto di valutazione ambientale strategica (VAS) riportata nelle schede di cui all'allegato RA3 del RUC adottato.

osservazione 13 : Si ribadisce quanto detto per le precedenti osservazioni in merito alla valutazione e si precisa che le schede sono state correttamente riportate nelle tabelle di dimensionamento, ove in precedenza non risultavano, a seguito delle modifiche apportate in sede di adozione con l'accoglimento di un emendamento da parte del Consiglio che ne ha modificato la destinazione e la consistenza.

Proposta Tecnica:

In merito alle osservazioni suddette si propone quanto segue:

osservazione n. 3 : si **ACCOGLIE** per e con le motivazioni illustrate nella sintesi tecnica modificando e/o integrando gli elaborati come sopra individuati.

Osservazioni nn. 2 – 4 – 5 : si **ACCOLGONO PARZIALMENTE** per e con le motivazioni illustrate nella sintesi tecnica modificando e/o integrando gli elaborati come sopra individuati.

Osservazioni nn. 1 – 6 – 7 – 8 - 9 – 10 – 11 - 12 – 13 : si **RESPINGONO** per e con le motivazioni illustrate nella sintesi tecnica.