



COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

Provincia di Firenze

Servizio Tecnico

U.O. Servizi a territorio e imprese

OSSERVAZIONI AL 1° REGOLAMENTO URBANISTICO

OSS. N. 229

Proponente: Consulta Interprofessionale

Presentata il 05/08/2014 prot. n. 13066 a mezzo PEC

Sintesi Tecnica

- punto 1 : Art. 4 NTA – La categoria di intervento attribuita agli edifici oggetto di schedatura risulta essere parte integrante delle NTA ed ha natura prescrittiva. Non risulta possibile la modifica richiesta senza che ciò costituisca variante urbanistica.

- punto 2: Art. 8 NTA – Il lotto di pertinenza come individuato a punto a. dell'articolo ribadisce ed "amplia" già di per se il concetto di relazione con l'edificio o il complesso edilizio di riferimento. In particolare il 2° comma dell'articolo ammette a far parte del lotto anche porzioni "ubicate nelle immediate vicinanze" e funzionalmente correlate. Da ciò la necessità di indicare dei limiti che, soprattutto in aree urbanizzate, abbiano dimensioni contenute. Ne deriva il mantenimento integrale della norma.

- punto 3: Art. 15 NTA – Gli interventi consentiti nel citato articolo 15 delle norme risultano derivare pedissequamente dalla normativa regionale di riferimento, art. 2 della L.R. 21/2012, per cui in ottemperanza alle disposizioni legislative risulta impossibile normare, negli strumenti comunali, in maniera più ampia rispetto al disposto sovraordinato.

I due invasi a monte dei torrenti S. Giovanni e Bosso sono indicazioni progettuali tendenti alla riduzione del rischio idraulico che dimostrano una possibile soluzione progettuale. Studi approfonditi dovranno essere eseguiti ai fini dell'approvazione di ogni progetto preposto a tale scopo che potranno individuare soluzioni diverse e/o più consone all'ottenimento di tale risultato.

- punto 4: Art. 18 NTA – La definizione riportata al punto 5 dell'art. 18 NTA viene come di seguito modificata: *"Nel caso che l'area di perforazione per usi domestici ricada in zona soggetta a vincolo idrogeologico, questo deve essere assolto mediante le procedure previste dalla vigente regolamentazione deve essere richiesta specifica autorizzazione al comune."*

- punti 5 e 6 : Art. 18 c. 6-7-8-9-10 NTA - Le norme richiamate riferite alla tutela delle risorse idriche, definite ridondanti, essendo di natura non strettamente edilizia ma di applicabilità ad essa connessa, contribuiscono ad agevolare la comprensione della norma da parte dei cittadini e sottopongono ai tecnici addetti ai lavori un immediato richiamo ad adempimenti e verifiche del caso. Si ritiene pertanto giustificato il mantenimento dei commi indicati.

- punto 7: Art. 25 NTA – Non risulta possibile identificare gli elementi detrattori né per caratteristiche né per natura poiché questi possono essere mutevoli in relazione al contesto paesaggistico di riferimento. In linea generale si farà riferimento alle indicazioni date nelle schede di "ambito" del PIT avente valenza di



COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

Provincia di Firenze

piano paesaggistico. Non si ritiene sostenibile una valutazione costi/benefici a riguardo degli elementi detrattori.

- punto 8: Art. 26 NTA – Si integra il comma 1 dell’articolo come segue:

1. Ai fini della tutela delle risorse paesistiche, la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili devono attenersi, oltre alle norme generali e procedurali derivanti dalla disciplina di settore, ai seguenti criteri:

- Gli impianti fotovoltaici a terra non sono ammessi in tutto il territorio comunale, fatte salve le eccezioni previste dall’art. 74 del Regolamento Edilizio;
- Gli impianti fotovoltaici sulle coperture di edifici esistenti sono ammessi purché installati in misura proporzionale all’utenza, con modalità complanare (in caso di coperture a falda), ovvero con la realizzazione di parapetti o schermature nel caso di coperture piane.
- Sono ammessi gli impianti solari termici solo per la produzione di acqua calda in misura proporzionale all’utenza e non per alimentare l’impianto di riscaldamento salvo possano essere di tipo integrato con la copertura ovvero con la realizzazione di parapetti o schermature nel caso di coperture piane.
- E’ ammessa la copertura con elementi fotovoltaici di pensiline, tettoie ed altri manufatti accessori anche del tipo compreso nei c.d. “manufatti leggeri”.

- punto 9: Art. 27 NTA – Risulta implicito nel titolo dell’articolo che l’applicazione è relativa agli interventi eseguiti su quanto soggetto a tutela.

- punto 10: Art. 28 NTA – Si prende atto e si provvede all’esatta numerazione dei comma.

- punto 11: Art. 29NTA – rimanda ai contenuti relativi all’art. 54.

- punto 12: Art. 32 NTA - Si prende atto confermando l’articolato delle norme adottate.

- punto 13-14: Art. 33 NTA - Si conferma integralmente l’articolo adottato.

- punto 15: art. 48 c. 1 NTA – La modifica non può essere accolta per come formulata in quanto le “attività compatibili con l’ambiente rurale” sono di fatto già state normate al successivo art. 49 delle NTA.

- punto 16: art. 48 c. 4 NTA – La norma ricalca fedelmente quella riportata all’art. 81 della L.R. 65/2014 ed è sottinteso che riguarda le nuove costruzioni e non il preesistente alla data indicata.

- punto 17: art. 48 c. 5 NTA – Trattasi di evidente errore di scrittura da correggere.

- punto 18: art. 49 c.3 NTA – Si intendono le opere che impattano “con rilevanza” l’ambiente e valutabili solo attraverso un inquadramento paesaggistico nell’ambito del contesto di riferimento. Si conferma la dizione adottata.

- punto 19: art. 49 c. 4 NTA – la richiesta non risulta accoglibile in quanto nel territorio rurale i così detti “punti di ristoro” sono prerogativa legata alle attività agrituristiche o comunque connessa alla conduzione agricola come indicato sul piano strutturale (art. 10 e norma di salvaguardia art. 41). Aggiungerli alle attività compatibili di fatto sottrae la funzione che si è voluto riservare alle aziende agricole quale incentivo all’attività da esse svolta.



COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

Provincia di Firenze

- punti 20- 21: art. 50 c. 2-3-4 NTA – L'art. 50 delle norme, alla luce di quanto osservato e sulla base della nuova disciplina di cui al Capo III della L.R. 65/2014 viene così modificato:

Art. 50. Costruzione di nuovi edifici rurali

1. La costruzione di nuovi edifici rurali è disciplinata dalla Legge Regionale **10 novembre 2014 n. 65** → ~~gennaio 2005, n. 1~~, e dal relativo Regolamento di Attuazione, ed è soggetta all'approvazione del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale **di cui all'art. 74** ~~al comma 4, punto a) del medesimo articolo~~ previo impegno, da parte dell'imprenditore agricolo, a non modificare la destinazione d'uso dei nuovi edifici rurali ad uso abitativo per almeno venti anni dalla loro ultimazione.

2. Gli annessi costruiti in base alle presenti Norme non potranno mutare destinazione d'uso. ~~e dovranno essere rimossi al termine della validità del P.A.P.M.A.A., tranne che non si dia luogo ad una proroga dello stesso.~~

~~3. La convenzione relativa al P.A.P.M.A.A. dovrà prevedere l'esplicito impegno alla rimozione degli annessi ed al ripristino del fondo di pertinenza al momento della scadenza di cui sopra.~~

4 3 Le nuove costruzioni rurali dovranno risultare coerenti con i principi insediativi e con i canoni estetici e funzionali della tradizione locale e rispettare opportuni vincoli localizzativi e volumetrici; dovranno essere prioritariamente utilizzate le posizioni riparate e non dominanti.

4. La costruzione di nuovi edifici a scopo abitativo è consentita previa dimostrazione che l'edificio è necessario alle proprie esigenze, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola. La superficie massima ammissibile di ogni unità abitativa sarà di 110 mq di superficie utile dei vani abitabili estendibile fino ad un massimo di mq. 150 in presenza di nucleo familiare o degli addetti a tempo indeterminato superiore a 5 componenti. La superficie accessoria abitativa non potrà essere superiore a quella utile e non potrà essere adibita a garage se posta al piano interrato.

- punto 22: artt. 51-52 NTA – Premesso che l'art. 51 sarà rivisto per il fatto che tratta un argomento che non risulta più presente nella normativa regionale di cui al Titolo III della L.R. 65/2014, si conferma la dizione espressa al comma 2 dell'art. 52 che indica una generica situazione possibile senza sancire alcuna irregolarità specifica.

- punto 23: art. 52 c.3 NTA – La limitazione vuole essere un freno alla suddivisione delle proprietà con creazione di tanti piccoli appezzamenti che ingenerano degli agglomerati con alta densità di manufatti che compromettono la percezione visiva del paesaggio, mentre le realtà consolidate non presupponevano la creazione di tale situazione. Le aree di pertinenza alle abitazioni risultano regolamentate da apposito articolo oltre alla possibilità di avvalersi del "regolamento dei manufatti leggeri" di cui alla delibera DI c.c. N. 46 DEL 19.5.2011.

- punto 24: art. 54 c.2 NTA – Si rimanda a quanto specificato al punto 16 che tratta lo stesso argomento.

- punti 25-26-27: art. 54 c.3-4-5 NTA – A seguito di quanto osservato l'art. 54, sotto riportato, si integra come segue:

Art. 54. Interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente





COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

Provincia di Firenze

1. Edifici con destinazione d'uso agricola

Per gli edifici con destinazione d'uso agricola sono ammessi, senza mutazione della destinazione d'uso, tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente come disciplinati dalla **L.R. 65/2014 1/2005** e successive modifiche.

2. Modifica di destinazione d'uso di edifici agricoli

Gli edifici non più necessari per l'attività agricola, con esclusione degli annessi con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007, data di entrata in vigore delle norme di cui al Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005 (DPGR 5/R/2007) potranno cambiare destinazione d'uso; restano ferme le eventuali limitazioni esplicitamente previste e normate dalle Schede di rilevazione del patrimonio edilizio esistente di cui agli artt. 27, 28 e 29 delle presenti norme.

3. Edifici con destinazione d'uso non agricola

Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla categoria della Ristrutturazione edilizia RER1, ovvero comprensiva di demolizione con fedele ricostruzione.

Interventi di ristrutturazione edilizia RER2, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica ~~ovvero addizioni volumetriche~~ sono ammessi solo ove esplicitamente previsti e normati dalle Schede di rilevazione del patrimonio edilizio esistente di cui agli artt. 27, 28 e 29 delle presenti norme, ovvero dalle Schede di trasformazione di cui all'art. 86 delle presenti Norme.

E' sempre ammessa la demolizione e ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza di volumi secondari, anche con modifica della loro destinazione originaria, secondo le specifiche di cui all'art. 8, comma d) delle presenti Norme, e purché si produca un significativo riordino architettonico dell'insieme.

Sono altresì ammesse addizioni volumetriche, nei limiti del 20% della consistenza esistente alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, con i criteri di cui all'art. 8 delle presenti Norme a condizione che:

- l'edificio oggetto di ampliamento sia già adibito ad uso abitativo alla data del 9 aprile 2014, data di adozione del RUC;
- l'addizione volumetrica non determini aumento di unità immobiliari;
- l'addizione volumetrica non determini una SUL maggiore di 150 mq per unità immobiliare;
- l'unità immobiliare non sia stata oggetto di ampliamento successivamente alla data del 28.12.1999, data di approvazione del previgente PRG o ai sensi della L.R. 24/2009;
- l'edificio non sia ricompreso tra quelli tutelati o di pregio o di valore storico di cui all'allegato "SE" del RUC e non vincolati ai sensi del Titolo I del D.Lgs. 42/2004;
- l'addizione volumetrica riguardi un edificio unifamiliare esteso da terra a tetto;
- l'addizione volumetrica riguardi un edificio bifamiliare la cui superficie utile lorda non sia superiore a 250 metri quadrati.

E' ammessa la realizzazione di volumi interrati a carattere accessorio nei limiti dell'area di sedime del fabbricato come definita nell'allegato A del Regolamento regionale 11 Novembre 2013, n. 64/R, purché di altezza interna netta inferiore a mt. 2,40. Qualora il piano interrato presenti un lato scoperto, dovuto al naturale andamento del terreno, non potrà avere aperture esterne di larghezza superiore a mt. 1,20.

4. Frazionamenti

In tutto il Territorio Rurale le nuove unità immobiliari residenziali, derivanti da interventi di frazionamento e/o cambio di destinazione d'uso, non potranno avere dimensioni inferiori a 60 mq di SULA (Superficie Utile Lorda Abitabile). Tale limite dimensionale può essere derogato solo nel caso che un'unica unità abitativa occupi un intero edificio **e per la prima unità derivata purché la stessa risulti di SUL non inferiore a 40 mq., fermo restando che l'unità originaria non potrà avere una SUL minore di 60 mq.**

5. Ruederi

Gli edifici in cui sono avvenuti crolli di consistente entità possono essere oggetto di interventi di ricostruzione, **purché le parti esistenti fuori terra siano prevalenti rispetto all'insieme ed** a condizione che sia verificata la sostenibilità ambientale degli interventi, con particolare riferimento alla loro accessibilità. La ricostruzione dovrà avvenire sul sedime originario, ricomponendo la sagoma dell'edificio dedotta dalle parti



COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

Provincia di Firenze

ancora esistenti, purché prevalenti rispetto all'insieme, o da documentazione relativa all'oggetto che consenta di ricostruire con oggettività la consistenza preesistente, o da ricostruzione aerofotogrammetrica. Le parti originali dei ruderi ancora presenti dovranno, ove possibile, essere mantenute.

In caso di ruderi di complessi edilizi il cui recupero **determini** la realizzazione di oltre 2 unità immobiliari a carattere abitativo potrà avvenire esclusivamente mediante **Permesso edilizio convenzionato**. ~~la formazione di un piano di recupero che interessi l'intero complesso.~~

E' ammessa la ricostruzione di ruderi che per ragioni di sicurezza per la pubblica incolumità siano stati demoliti e per i quali sia stata redatta e depositata in comune una perizia tecnica giurata nella quale sia attestata in maniera inconfutabile la consistenza e le caratteristiche dell'edificio. La ricostruzione dovrà avvenire comunque entro e non oltre 10 anni dalla data di deposito in comune della perizia.

punto 28: art. 55 NTA – Quanto richiesto risulta già presente nella norma ove al comma 2 dell'art. 55 si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 89.

Punto 29: art. 56 NTA – Non si ravvisa contrasto con la normativa di tutela della percentuale delle aree minime permeabili che con la norma viene ampliata e non sussiste la necessità di derogare a quanto indicato al punto 3c in quanto già in esso si ammette la realizzazione con "materiali compositi a base di inerti locali".

A riguardo della realizzazione di locali interrati, e volumi tecnici si rimanda ai precedenti punti 25-26 e 27.

Punto 30: art. 57 NTA – Le piscine non possono essere considerate opere di arredo tanto che la L.R. 65/14 le inserisce tra le "trasformazioni urbanistiche" soggette a permesso di costruire (lettera m) art. 134).

Punto 31: art. 58 NTA – Si prende atto e si integra l'articolo come segue:

Art. 58. Aree boscate

1. Sono le porzioni del territorio non urbanizzato caratterizzate dalla presenza di bosco, come definito dall'art. 3 della L.R. 39/2000 (Legge forestale della toscana).
2. Sono rappresentate negli elaborati cartografici in scala 1:10.000, elaborato TA.
3. Nelle aree di cui al presente articolo si persegue il mantenimento e l'incentivazione delle attività ~~legate alla silvicoltura~~ **agro-silvo-pastorali**, come strumento insostituibile di presidio e gestione del territorio.
4. Nelle aree di cui al presente titolo non sono ammessi i seguenti interventi:
 - a. La realizzazione degli annessi agricoli reversibili di cui all'art. 52 delle presenti NtA, fatti salvi quelli dedicati alla castagnicoltura;
 - b. L'installazione di serre fisse, stagionali e temporanee;
 - c. La realizzazione di nuove strade, ad eccezione della viabilità forestale di servizio alla silvicoltura **e dell'adeguamento alla viabilità vicinale secondo le modalità previste al precedente articolo 33**, ovvero volta alla prevenzione degli incendi boschivi;
 - d. La realizzazione di impianti ed installazioni che comportino modifiche significative alla dotazione boschiva.
5. Sugli edifici esistenti nelle aree di cui al presente articolo, oltre agli interventi disciplinati dalla Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1, sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 54 delle presenti Norme.

Punto 32: art. 62 NTA – L'osservazione in merito alle aree da destinare a parcheggi pertinenziali si reputa in parte da accogliere, in particolare per la sezione riferita alla monetizzazione relativa ai casi di impossibilità



COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

Provincia di Firenze

di tali spazi anche di carattere alternativo. Si reputa invece non accoglibile la richiesta di estendere la deroga a tutte le zone B. L'articolo sarà pertanto integrato come segue:

Art. 1. Dotazione di parcheggi pertinenziali

1. Posti auto pertinenziali alla residenza

- a. Per tutti gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, con destinazione residenziale, dovranno essere garantiti parcheggi pertinenziali nella seguente misura:
 - 1 mq di parcheggio ogni 3 mq di SULA, con almeno un posto auto effettivo per ogni alloggio;
 - Una quota non inferiore al 40% dei suddetti parcheggi dovrà essere costituita da posti auto scoperti;
- b. Per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia con creazione di nuove unità immobiliari o cambio di destinazione d'uso a carattere residenziale dovrà essere garantito almeno n. 1 posto auto per ogni nuovo alloggio realizzato, che potrà essere reperito anche in area esterna al resede dell'edificio interessato purché ad esso prossima, previa sottoscrizione di specifico atto d'obbligo che stabilisca il vincolo di pertinenzialità tra la rimessa e l'unità immobiliare cui è destinata.

Nei Centri e Tessuti storici di cui ai successivi artt. 66 e 67, qualora sia dimostrata l'impossibilità di localizzare la quantità minima di posti auto richiesta a compensazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale eventualmente non reperite, l'Amministrazione comunale deve disporre adeguate forme di monetizzazione

- c. ~~Nei Centri e Nuclei storici di cui al successivo art. 66 le norme di cui al punto precedente potranno essere derogate qualora condizioni oggettive ne impediscano l'applicazione.~~

2. Dotazione di parcheggi per attività di produzione di beni

- a. Per tutti gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, o di ampliamento con destinazione produttiva (produzione di beni), dovranno essere garantiti parcheggi pertinenziali nella seguente misura:
 - 1) 1 mq di parcheggio per ogni 4,00 mq di SULP.

3. Dotazione di parcheggi per attività commerciali

- a. Per tutti gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di ampliamento o di ristrutturazione edilizia con creazione di nuove unità immobiliari con destinazione commerciale, dovranno essere garantiti parcheggi pertinenziali nella seguente misura:
 - 1) Parcheggi per la sosta stanziale, all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura di 1 metro quadrato per ogni 3 metri quadrati di SULP; per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la sosta stanziale possono essere individuati, previa valutazione della mobilità nell'area interessata, anche su aree pubbliche attigue, ad esclusione delle carreggiate stradali.
 - 2) Parcheggi per la sosta di relazione, all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso, nella misura di seguito individuata per ciascuna tipologia di struttura di vendita:



COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

Provincia di Firenze

- a) Per gli esercizi di vicinato 1 mq per ogni mq di superficie di vendita e/o di somministrazione; tale previsione non è obbligatoria **per il patrimonio edilizio esistente** nei centri e nuclei storici (zone A) e nei tessuti storici (zone B1). La predetta misura minima può essere ridotta con lo specifico strumento urbanistico attuativo in caso di riqualificazione ambientale, sociale, architettonica, di aree interessate dall'operatività di Programmi integrati per la rivitalizzazione della rete distributiva di cui all'articolo 7 del regolamento di attuazione della legge regionale 17 maggio 1999, n. 28 e del successivo regolamento di attuazione della legge regionale 7 febbraio 2005, n. 28.
.....omissis

Punto 33: art. 63 NTA - Il collettamento dei reflui ed il fabbisogno idrico è regolamentato dall'art. 82 del regolamento edilizio e ulteriormente precisato agli artt. 89 e 90 delle NTA adottate.

Punto 34: art. 64 NTA – Si procede alla rimozione del rifiuto di cui al comma 1 dell'articolo 64 , non risulta ammissibile l'estensione delle autorimesse nel territorio aperto in quanto in contrasto con i dettami del PIT a riguardo del consumo di suolo e con i principi adottati per la redazione del R.U.

Punto 35: Art. 65bis NTA – L'art. 65bis delle NTA viene così modificato:

Art. 65bis Dimensioni minime delle unità immobiliari residenziali

1. In tutto il territorio urbanizzato le nuove unità immobiliari residenziali, derivanti da interventi di nuova costruzione, ~~frazionamento~~ e/o cambio di destinazione d'uso, non potranno avere dimensioni inferiori a 50 mq di SULA (Superficie Utile Lorda Abitabile).
2. **In caso di frazionamento di unità immobiliari residenziali la prima unità derivata potrà avere una superficie non inferiore a 40 mq di SUL purché l'unità originaria resti di SUL non inferiore a 50 mq.**

Si procede alla correzione dell'art. 65 dell'indice

Non risultano accoglibili le restanti parti del punto osservato.

Punto 36: art. 66NTA – In base ai contenuti osservati e alle modifiche normative intervenute a seguito dell'approvazione della L.R. 65/2014 l'articolo viene come di seguito modificato:

Art. 66. Centri storici

1. I centri storici comprendono le parti edificate del sistema insediativo di più antico impianto, caratterizzate da una articolazione omogenea, dalla presenza di edifici e complessi di valore storico, architettonico o ambientale, e da spazi pubblici di relazione.
2. Sono rappresentati negli elaborati cartografici in scala 1:2.000, elaborato AU.
3. I centri storici sono classificati zone A ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
4. **Nelle aree di cui al presente articolo, ogni attività che comporti modifiche allo stato esteriore dei luoghi è soggetta alla presentazione di una relazione integrativa che documenti, anche attraverso riproduzioni fotografiche, gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualifichi il valore degli immobili e dimostri la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi, ai sensi dell'art. 138 della L.R. 65/2014, ad atto di assenso preventivo, secondo le procedure di cui alla vigente legislazione in materia (art. 79, comma 4, punto d) della L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni).**
5. Per gli edifici di valore storico-architettonico, e per quelli soggetti a particolari disposizioni compresi



COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

Provincia di Firenze

in dette zone sono state redatte le Schede degli Edifici tutelati, di pregio e di valore storico, elaborato SE, comprendenti le prescrizioni e le eventuali limitazioni agli interventi di trasformazione di cui ai commi successivi.

6. Destinazioni d'uso

- a. Per gli edifici compresi nelle aree di cui al presente titolo sono consentite l'introduzione o la permanenza di tutte le destinazioni d'uso di cui all'articolo 9 delle presenti norme, ad esclusione delle funzioni sotto specificate:
 - Attività industriali;
 - Commerciale: commercio al dettaglio con medie strutture di vendita, commercio al dettaglio con grandi strutture di vendita
 - Commercio all'ingrosso e depositi;
 - Agricole e funzioni connesse ai sensi di legge, ad eccezione dell'attività agrituristica;
- b. Le attività artigianali saranno ammesse purché siano non inquinanti, conformi al Piano di Classificazione acustica, e non generino concentrazione di traffico veicolare;
- c. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso in funzione residenziale di locali posti al Piano Terreno **di un edificio residenziale ad esclusione dei fondi che non siano o possano essere resi accessibili dalla viabilità.**

omissis...

punto 37: art. 67 NTA – Poiché la pianificazione è orientata al mantenimento dei fondi ai piani terra delle aree ricomprese nel tessuto storico dell'edificato, limitando al massimo i cambi di destinazione d'uso a civile abitazione, non è opportuno concedere deroghe che, al contrario, agevolerebbero tale modifica.

La tutela dei tessuti storici nelle loro caratteristiche peculiari, architettoniche, storiche e ambientali, esclude di per se l'attribuzione di addizioni volumetriche che in ogni caso comporterebbero una modifica di tali valori. Come per il precedente articolo si procede all'aggiornamento derivante dalla modifica normativa di cui alla L.R. 65/2014 per la parte di cui al comma 3 come di seguito riportato :

....omissis

1. I tessuti storici sono classificati zone B ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Nelle aree di cui al presente articolo, ogni attività che comporti modifiche allo stato esteriore dei luoghi è soggetta **alla presentazione di una relazione integrativa che documenti, anche attraverso riproduzioni fotografiche, gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualifichi il valore degli immobili e dimostri la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi, ai sensi dell'art. 138 della L.R. 65/2014. ~~ad atto di assenso preventivo, secondo le procedure di cui alla vigente legislazione in materia (art.79, comma 4, punto d) della L.R. 1/2005 e successive modifiche e integrazioni).~~**

Omissis.....

Punto 38: art.68 NTA – Si procede alla correzione del riferimento all'art. 10 in luogo dell'art. 9 che è quello corretto.

Punto 39: art.69 NTA – Si procede alla correzione della sigla riferita agli elaborati grafici da CA ad AU e a quella del riferimento all'art. 10 in luogo dell'art. 9. Si procede ad integrare il comma 6 lettera c. come segue:

....omissis

- c. Sono altresì ammesse addizioni volumetriche, nei limiti del 20% della consistenza esistente alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, con i criteri di cui all'art. 8 delle presenti Norme, ~~ad eccezione degli edifici realizzati dopo il 28.12.1999, data di approvazione del previgente PRG.~~



COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

Provincia di Firenze

Per gli edifici realizzati dopo il 28.12.1999, data di approvazione del previgente PRG, sono ammesse addizioni volumetriche, nei limiti del 10% della consistenza esistente alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, purché:

1. non sia ampliata l'area di sedime dell'edificio come definita nell'allegato A del Regolamento regionale 11 Novembre 2013, n. 64/R;
2. Non venga superata l'altezza massima del fabbricato prevista nella previsione urbanistica del PRG approvato in data 28.12.1999, salvo una tolleranza del 2% non costituente modifica della sagoma;
3. L'addizione non determini la realizzazione di nuove unità immobiliari;
4. Siano corrisposti i contributi dovuti ai sensi del Titolo VII della L.R. 65/2014.

Punto 40: art70 NTA – Si inserisce nel titolo dell'articolo la sigla B4 in analogia con i precedenti articoli e la stessa operazione si compie comunque per tutti gli articoli rappresentati con sigla su gli elaborati grafici. Si procede alla correzione del riferimento all'art. 10 in luogo dell'art. 9 che è quello corretto.

Come per il precedente articolo si integra il comma 5 lettera c. come segue:

- c. Sono altresì ammesse addizioni volumetriche, nei limiti del 20% della consistenza esistente alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, con i criteri di cui all'art. 8 delle presenti Norme, ~~ad eccezione degli edifici realizzati dopo il 28.12.1999, data di approvazione del previgente PRG.~~

Per gli edifici realizzati dopo il 28.12.1999, data di approvazione del previgente PRG, sono ammesse addizioni volumetriche, nei limiti del 10% della consistenza esistente alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, purché:

1. non sia ampliata l'area di sedime dell'edificio come definita nell'allegato A del Regolamento regionale 11 Novembre 2013, n. 64/R;
2. Non venga superata l'altezza massima del fabbricato prevista nella previsione urbanistica del PRG approvato in data 28.12.1999, salvo una tolleranza del 2% non costituente modifica della sagoma;
3. L'addizione non determini la realizzazione di nuove unità immobiliari;
4. Siano corrisposti i contributi dovuti ai sensi del Titolo VII della L.R. 65/2014.

Punto 41: art. 71 NTA - Si procede alla implementazione delle sigle come detto all'art. precedente ed alla correzione dell'articolo di rimando (dal 10 al 9). A riguardo dell'addizione volumetrica risulta già chiara la norma relativa alla situazione urbanistica esistente e legittima e pertanto non risulta necessaria un'ulteriore specifica. Per le destinazioni d'uso ammesse il comma 4 si integra come segue:

4. Destinazioni d'uso

Oltre alla permanenza delle destinazioni d'uso esistenti, è ammesso il cambio di destinazione d'uso per le seguenti categorie di cui all'art. ~~10~~ 9:

- a. Industriale ed artigianale punto 2.2;
- b. Commercio all'ingrosso e depositi;
- c. Di servizio;
- d. Pubblico o di interesse pubblico.
- e. È ammessa la destinazione residenziale per quegli edifici che al 28.12.1999, data di approvazione del previgente PRG, non avessero realizzato l'unità abitativa legittimamente prevista dagli strumenti di pianificazione vigenti o che la realizzino ai fini abitativi del proprietario o a scopo di guardiania. La realizzazione sarà limitata ad una unità abitativa di dimensioni massime di 110,00 mq di SUL e dovrà essere legata da vincolo di pertinenzialità all'unità immobiliare di riferimento, mediante atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato a termini di legge. Non è ammessa la destinazione residenziale per le unità



COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

Provincia di Firenze

derivate da frazionamenti successivi alla realizzazione dell'edificio riscontrabili dagli atti autorizzativi comunali.

È inoltre consentita la esposizione e/o vendita al dettaglio dei beni di produzione propria all'interno dei locali di produzione o in locali a questi adiacenti; in tal caso, per la porzione destinata alla vendita dovrà essere garantito lo standard di posti auto di cui all'art. 62, comma 3.

Punto 42: art. 72 NTA - Si procede alla implementazione delle sigle come detto al punto 40 ed alla correzione dell'articolo di rimando (dal 10 al 9), nonché all'esatta elencazione dei comma.

Per le destinazioni d'uso ammesse il comma 4 si integra come segue:

4. Destinazioni d'uso

Oltre alla permanenza delle destinazioni d'uso esistenti, è ammesso il cambio di destinazione d'uso per le seguenti categorie di cui all'art. 10 9:

- a. Direzionale
- b. Commerciale
- c. Di servizio
- d. Pubblico o di interesse pubblico
- e. **è ammessa la destinazione residenziale per quegli edifici che al 28.12.1999, data di approvazione del previgente PRG, non avessero realizzato l'unità abitativa legittimamente prevista dagli strumenti di pianificazione vigenti o che la realizzino ai fini abitativi del proprietario o a scopo di guardiania. La realizzazione sarà limitata ad una unità abitativa di dimensioni massime di 110,00 mq di SUL e dovrà essere legata da vincolo di pertinenzialità all'unità immobiliare di riferimento, mediante atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato a termini di legge. Non è ammessa la destinazione residenziale per le unità derivate da frazionamenti successivi alla realizzazione dell'edificio riscontrabili dagli atti autorizzativi comunali.**

5. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Omissis.....

Punto 43: art. 73 NTA - Si procede alla implementazione delle sigle come detto al punto 40 ed alla correzione dell'articolo di rimando (dal 10 al 9) oltre a correggere il rimando indicato al comma 3 lettera c. come segue:

3. Destinazioni d'uso

Oltre alla permanenza delle destinazioni d'uso esistenti, è ammesso il cambio di destinazione d'uso per le seguenti categorie di cui all'art. 10 9:

- a. Di servizio;
- b. Pubblico o di interesse pubblico;
- c. È inoltre ammessa la funzione commerciale, limitatamente ad attività di ristorazione e/o somministrazione che non superino il 30% della Sulp complessiva, e a condizione che sia verificata la presenza di una dotazione aggiuntiva di parcheggi pertinenziali pari a quanto stabilito dall'art. ~~78, comma 3, punto 7)~~ **62, comma 3, lettera d)** delle presenti NtA.

Punto 44: art. 75 NTA - L'agibilità degli immobili è regolamentata dall'articolo 150 della L.R. 65/2014 che per altro ammette, a determinate condizioni, anche l'agibilità per singole unità immobiliari ma sempre e comunque ad avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione.

Punto 45: artt. 74 – 78 NTA - Si procede alla implementazione delle sigle come detto al punto 40.

Punto 46: art. 76 NTA – Le perimetrazioni delle aree urbanizzate sono già state oggetto di revisione in base



COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

Provincia di Firenze

all'accoglimento delle osservazioni della Regione (n. 70) e della Provincia (n. 45) in base ad i criteri di cui agli artt. 4 e 224 della L.R. 65/2014. I cosiddetti nuclei abitati citati in osservazione saranno oggetto di esame ed eventuale inserimento come "nuclei rurali" ai sensi degli artt. 64 e 65 della stessa legge regionale nel prossimo Piano Strutturale. Si specifica infine che il P.S. non graficizzava i limiti dell'abitato ma, casomai indicava i limiti massimi della possibile espansione.

Punto 47: art. 77 NTA - Si procede alla implementazione delle sigle come detto al punto 40.

Il comma 3. dell'articolo a riguardo delle destinazioni d'uso viene integrato come di seguito:

3. Nelle aree di cui al presente titolo, **oltre alla permanenza delle destinazioni d'uso esistenti** sono ammesse destinazioni a verde ed attività agricole, anche con forme legate al part time, all'autoconsumo, alla socialità ed al tempo libero, ovvero attività all'aperto complementari alla residenza. **E' ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenza purché siano applicate e verificate le misure per la sostenibilità delle trasformazioni di cui al Capo III delle NTA.**

Punto 48: art.80 NTA – Come già detto al precedente punto 44 l'agibilità viene rilasciata secondo la normativa di cui all'art. 150 della L.R. 65/2014 a cui risulta congruo l'art. 80 delle NTA.

Punto 49: art. 81 NTA – L'articolo rispetta esattamente quanto specificato nella norma regionale di cui all'art. 108 della L.R. 65/2014.

Punto 50: art. 86 NTA – nelle aree soggette a nuove interventi, in presenza di edifici preesistenti che dovranno essere demoliti per attuare la previsione o che in caso di Piano di recupero possono essere riutilizzati, la normativa vigente, recepita all'art. 7 delle NTA prevede la possibilità di eseguire opere fino alla categoria della ristrutturazione edilizia conservativa. Interventi aggiuntivi contrasterebbero di fatto con la previsione urbanistica.

La perdita di efficacia delle previsioni, specificata nell'articolo 95 della L.R. 65/2014 e riportata all'articolo 2 delle NTA, indicata nei cinque anni dall'approvazione del R.U., comporterà che il residuo della quantità edificatoria torni nella disponibilità pianificatoria del comune.

Punti 51-52-53-54: artt. 87-90 NTA – Nel prendere atto di quanto osservato si conferma la validità dell'allegato A del regolamento edilizio che sarà comunque oggetto di aggiornamento e nel contempo si confermano gli articoli adottati che correttamente richiamano le specifiche normative di settore, i regolamenti o i disciplinari degli enti o aziende preposte all'erogazione dei servizi.

Punto 55: art.92 NTA – La norma è applicabile per tutti gli interventi di trasformazione che prevedano la realizzazione di opere di urbanizzazione.

Punto 56: art. 93 NTA – Il comma 2. Dell'articolo si corregge come segue:

2. Il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione garantisce che il soddisfacimento del fabbisogno energetico sia conseguito facendo ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, **salvo impedimenti di natura tecnica o economica**, provvedendo alla realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utile alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia. Gli interventi dovranno essere comunque realizzati in coerenza con quanto previsto dalla normativa di settore e con le eventuali specifiche previste nel Regolamento Edilizio.

Si mantiene inalterata la restante parte dell'articolo, mentre per l'aggiornamento dell'allegato A del R.E., già specificato al punto 51 anche relativamente ad incentivi di natura economica ed edilizia, sarà oggetto di separato atto indipendentemente dall'approvazione del Regolamento urbanistico.



COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

Provincia di Firenze

Punto 57: art.94 NTA – Si conferma l'articolo per le stesse motivazioni di cui al punto 51.

Punto 58: La considerazione riportata a riguardo dei comparti "cassati" non risulta supportata da argomentazioni di carattere pianificatorio ma di mera opportunità. Si ricorda che il RUC ha validità quinquennale e che i trascinati operati in ambito di piano strutturale permangono fino a modifica dello stesso.

Punto 59: A riguardo della nota generale relativa all'adeguamento dei parametri urbanistici ed edilizi al Regolamento regionale 11 novembre 2013, n. 64/R si precisa che tale adeguamento avviene in questa fase di approvazione del RUC congiuntamente a quello relativo al Regolamento edilizio.

Punto 60: Si prende atto di quanto trattato a carattere di argomenti generali riferiti al RUC adottato nello spirito di un contributo finalizzato al miglioramento dello strumento pianificatorio, in merito ad alcuni argomenti "significati" si specifica quanto segue:

- area Soterna e rigenerazione urbana: Il comune di Borgo S.L. è stato inserito in un ambito di studio progettuale portato avanti da ANCI toscana in accordo con la Regione ed in tal senso l'area di studio indicata dal comune risulta proprio quella della Soterna. A seguito dello studio progettuale il comune, ai sensi dell'art. 125 della L.R. 65/2014, potrà successivamente procedere all'individuazione dell'area sul RUC.

- rischio idraulico: le considerazioni riportate nell'osservato non aggiungono dati oggettivi tali da mettere in dubbio la validità degli studi svolti dal tecnico incaricato presentati in sede di conferenza dei servizi con il Genio civile e l'Autorità di Bacino. In tale sede saranno riportate le considerazioni emerse dalle osservazioni sottoponendole al parere dei tecnici di settore per l'approvazione definitiva dello studio con le eventuali modifiche eventualmente necessarie. Gli studi specifici che saranno realizzati allo scopo della riduzione del rischio, come prevede la normativa vigente, determineranno l'esatta consistenza delle opere di mitigazione ed i costi da sostenere. Ciò sarà oggetto di successive procedure di incarico sulla base delle decisioni dell'Amministrazione Comunale che stabilirà tempi e priorità di intervento.

- Viabilità: A riguardo della viabilità di scorrimento o di collegamento con i comuni limitrofi si evidenzia che tale argomento dovrà essere oggetto del Piano Strutturale Intercomunale per la cui redazione si stanno adoperando i comuni dell'Unione in base alla L.R. 65/2014, facendo parte dei contenuti oggetto di trattazione da parte di tale strumento mentre, la viabilità comunale è oggetto di specifiche osservazioni che saranno successivamente controdedotte. La proposta di regolamentazione della viabilità in ingresso e uscita della zona ovest del Capoluogo dovrà essere oggetto di uno studio di dettaglio o essere ricompresa in un ambito di studio generale sulla mobilità.

- Parcheggi e rete ciclabile: Il RUC prevede già il potenziamento dei parcheggi della stazione ferroviaria mentre è prevista ed in fase di realizzazione la ciclabile in destra Sieve verso San Piero a Sieve. La mobilità alternativa dovrà comunque essere oggetto di studio specifico che diverrà parte integrante del RUC approvato.

- Cimitero animali d'affezione: L'amministrazione comunale valuterà l'opportunità della sua realizzazione che potrà essere oggetto di separato provvedimento non essendo necessaria una specifica destinazione urbanistica in tal senso.



COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

Provincia di Firenze

Proposta Tecnica:

Si premette che la presente proposta attiene a quanto osservato e propone il recepimento o meno di una serie di riferimenti puntuali riferiti al RUC adottato mentre, ove si tratti di semplice espressione di "considerazioni" di carattere generico queste si assumono a carattere di contributo critico su cui si reputa non necessario controdedurre.

Per una migliore comprensione dell'articolato si è provveduto ad una numerazione in punti degli argomenti osservati indicando per ciascuno di essi il riferimento alla norma o all'argomento in esame.

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

Punti 4 – 10 – 17 – 20 – 21 – 31 – 38 – 39 – 41 – 42 – 43 – 45 – 47 : si **ACCOLGONO** le osservazioni per e con le motivazioni illustrate nella sintesi tecnica modificando e/o integrando gli elaborati come sopra individuati.

Punti 8 – 25 – 26 – 27 – 32 – 34 – 35 – 36 – 40 - 56 : si **ACCOLGONO PARZIALMENTE** le osservazioni per e con le motivazioni illustrate nella sintesi tecnica modificando e/o integrando gli elaborati come sopra individuati.

Punti 1 – 2 – 3 – 5 - 6 – 7 – 9 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 18 – 19 – 22 – 23 – 24 – 28 – 29 – 30 – 33 – 37 – 44 – 46 – 48 – 49 – 50 – 51 – 52 – 53 – 54 – 55 – 57 – 58 : si **RESPINGONO** le osservazioni per e con le motivazioni illustrate nella sintesi tecnica.