COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI

OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE

Relazione istruttoria delle osservazioni pervenute

Schede delle controdeduzioni

Osservazione n° 036_03

protocollo	data	tipologia
766	14/01/2014	PS_RU

richiedente Comune di Terranuova b.ni_urbanistica

località

osserva che

In seguito all'accoglimento di alcune osservazioni ed in riferimento al contributo pervenuto dall'ufficio del Genio Civile di Arezzo che richiedeva l'integrazione della fattibilità relativamente alle previsioni di RU B5, B6, B7, si rende necessario procedere ad una revisione dei dimensionamenti in alcune UTOE, mantenendo inalterato il dimensionamento complessivo del Piano Strutturale.Nelle UTOE 01-Terranuova, 05-Ville e 06-Setteponti Est occorre implementare la parte di dimensionamento residenziale previsto per interventi di recupero e saturazione a fronte di un minore dimensionamento per nuovo consumo di suolo all'interno delle rispettive utoe.Nell' UTOE 01-Terranuova occorre inoltre implementare la destinazione artigianale-produttiva per la parte riguardante il nuovo consumo di suolo con una quota della medesima funzione traslata dall'UTOE contigua Valvigna.Nelle UTOE 02-Penna e 08-Ascione occorre implementare la parte di dimensionamento residenziale previsto per interventi di recupero e saturazione a fronte di un minore dimensionamento per nuovo consumo di suolo previsto per l'UTOE contigua di Terranuova.Infine nell'UTOE 04-Valvigna si rende necessario implementare parte del dimensionamento produttivo-artigianale previsto per interventi di recupero e saturazione a fronte di un minore dimensionamento per nuovo consumo di suolo all'interno della medesima utoe.A seguito alle diverse quantificazioni, in ogni singola UTOE, saranno adeguati i conteggi relativi alla capacità insediativa ed alle verifiche degli standard urbanistici.

istruttoria tecnica

L'ufficio ha ritenuto necessario apportare alcune modifiche agli elaborati di piano , in conseguenza alle integrazioni richiesta dalla Regione Toscana e dalla Provincia di Arezzo ,del Genio Civile di Arezzo , al fine coordinare tra loro le varie disposizioni normative. Le modifiche sono consequenziali in relazione ad alcune prescrizione del Genio Civile necessarie ad integrare la fattibilità delle previsioni di RU con relativamente alla zone B5 , B6, B7.
Per quanto attiene al PS ,in conseguenza delle richieste dalla Regione Toscana esplicitate nella specifica osservazione, si reso è necessario modificare la quantificazione del dimensionamento delle varie UTOE del comune , lasciando comunque inalterato il dimensionamento complessivo di SUL delle stesse ,sia rispetto alla funzione residenziale che alle funzioni produttive relativo all'intero Territorio comunale . Sono state riviste aggiungendo o sottraendo la SUL dalle seguenti UTOE : UTOE 01 – UTOE 05- UTOE 06 – UTOE 02 –UTOE 08- UTOE 04
Le motivazioni sono quelle riportate nella richiesta di osservazione .
Le modifiche apportate alla quantità di SUL delle rispettive UTOE è stata valutata in relazione ai possibili effetti sull'ambiente e in relazione al fabbisogno degli standard urbanistici previsti per legge .

tecnicamente accoglibile	☑
tecnicamente parzialmente accoglibile	☐
tecnicamente non accoglibile	☐

Osservazione n° 047_01

protocollo	data	tipologia
791	14/01/2014	PS

richiedente Provincia di Arezzo

località

osserva che

Nel piano strutturale non sono stati individuati i geotopi

istruttoria tecnica

Per le controdeduzioni all'osservazioni vedi relazione allegata

tecnicamente accoglibile ☑

tecnicamente parzialmente accoglibile ☐

tecnicamente non accoglibile ☐

Osservazione n° **047_01**

Istruttoria tecnica

L'osservazione è pertinente e motivata. Nelle Carte del PS non sono state individuati i “Geotopi”, a causa di una mancata elaborazione delle carte tematiche correlate agli elaborati Geologico-tecnici.carte geologiche di supporto alla redazione del PS dovevano prevedere la caratterizzazione dei Geotopi, modalità di individuazione e qualità degli stessi in relazione alle disposizione del PTCP che cataloga le emergenze geologiche in Geotopi di valore monumentale e di valore rilevante aree di interesse ambientale .
Considerata la notevole estensione delle aree classificate come geotopi individuate dal PTCP (35/40% dell’intero territorio comunale) per l’esatta classificazione/individuazione degli stessi si è reso necessario la redazione di una serie di verifiche comparate utilizzando la cartografia in scala 1:10.000 incrociando i tematismi relativi alla struttura geo-morfologica, uso del suolo e aree di interesse paesaggistico. I criteri di individuazione del Geotopo di valore rilevante sono stati determinati come segue :

a) tutte la aree con pendenze superiori al 35% nelle carte del PTCP indicate come areale di geotopi di valore rilevante ;
b) le aree boscate comprese nell’areale dei geotopi di valore rilevante ;
c) le aree pianeggianti o con scarsa pendenza poste a ml 20 dal margine superiore Balza .
d) Le aree delle balze soggette a particolari coni di visibilità dalle strada di valenza paesaggistica;

Con le motivazioni di cui sopra si propone di integrare l’art. 18 delle NTA PS con la seguente dizione :
Nelle aree individuate come “Geotopi” così come localizzate negli elaborati del quadro conoscitivo del Piano Strutturale di cui all’art 18 delle NTA del PS, sono consentiti nel rispetto delle vigenti norme, tutti gli interventi sugli edifici esistenti e aree a condizione che non alterino lo stato dei luoghi.
Nelle aree individuate nella carta del Piano Strutturale come“Geotopi” sono vietate:

- nuove costruzioni;
- modifiche della morfologia e dell’assetto dei luoghi;
- l’alterazione delle linee di deflusso delle acque meteoriche;

Sono consentite le seguenti opere o interventi :

- interventi finalizzati a limitare l’azione erosiva in atto, dove opportuno, anche con l’introduzione di colture e tecniche colturali in grado di contenere i processi erosivi;
- sono da favorire e incentivare interventi finalizzati alla conservazione della trama viaria nei suoi elementi costitutivi, in particolare i muri di pietra, le scarpate dove la strada è in trincea e il trattamento del fondo stradale, il mantenimento ed estensione delle coperture vegetali;
- la realizzazione di itinerari escursionistici, naturalistici e culturali, finalizzati alla tutela e promozione del territorio.

Per edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo

Osservazione n°	047_02

protocollo	data	tipologia
791	14/01/2014	PS

richiedente Provincia di Arezzo

località

osserva che

Nel PS adottato nell'UTOE 03 Casello si prevede il potenziamento delle funzioni commerciali relative alle medie e grandi strutture di vendita sia attraverso il recupero dell'edificato esistente che la realizzazione di nuove funzioni nel tessuto edificato esistente e chiede la contestuale attuazione delle infrastrutture viarie che garantiscano la sostenibilità dal punto di vista della mobilità

istruttoria tecnica

L'osservazione è accolta, gli interventi di potenziamento e implementazione delle grandi strutture di vendita sono subordinate "alla contestuale attuazione dell'infrastrutture viarie che garantiscano la sostenibilità dal punto di vista della mobilità " come previsto dal verbale dalla conferenza dei servizi di cui all'art. 69 della LR n 52/2012.

tecnicamente accoglibile	☑
tecnicamente parzialmente accoglibile	☐
tecnicamente non accoglibile	☐

Osservazione n°	047_03

protocollo	data	tipologia
791	14/01/2014	PS

richiedente Provincia di Arezzo

località

osserva che

Nel quadro conoscitivo del PS mancano le tavole relative alle risorse estrattive e ai giacimenti e comprende le prescrizioni localizzative del PAERP come da art. 78 /98 e di cui al Regolamento 10/R del 23.02.2007 e chiede l'aggiornamento del quadro conoscitivo con le prescrizioni localizzative di cui sopra

istruttoria tecnica

L'osservazione è pertinente e rispondente alle disposizioni normative, l'osservazione è accolta verrà redatta una tavola nel quadro conoscitivo del PS denominata Ps_05: Carta dei giacimenti" dove saranno inserite le risorse estrattive ed ai giacimenti.

tecnicamente accoglibile	☑
tecnicamente parzialmente accoglibile	☐
tecnicamente non accoglibile	☐

Osservazione n°	047_04

protocollo	data	tipologia
791	14/01/2014	PS

richiedente Provincia di Arezzo

località

osserva che

Nel Ps la perimetrazione dell'area destinata alla gestione integrata dei rifiuti riportata nella Tavola 3 Sistemi funzionali del PS non corrisponde a quanto rappresentato nel progetto sottoposto a procedimento di VIA conclusosi con la pronuncia di compatibilità ambientale di cui alla delibera della Giunta Provinciale n 7 del 20/01/2011 e nella successiva AIA rilasciata con provvedimento dirigenziale n 48/ec del 14/03/2011.

istruttoria tecnica

IL PS nella tavola dei Sistemi Funzionali riporta un area che individua la funzione per la gestione integrata dei rifiuti .La perimetrazione dell'area nel PS non è prescrittiva nella dimensione spaziale, ma solo indicativo per la funzione esplicata. L'esatta perimetrazione è riportata nel Regolamento Urbanistico adottato .
Si ritiene pertanto di accogliere parzialmente l'osservazione della provincia di Arezzo, non saranno modificate le tavole del PS, ma integrata la tavola del RU, La disciplina del suolo, con l'esatta perimetrazione dell'area di discarica come da AIA di cui al provvedimento dirigenziale sopra citato. Contestualmente, si ritiene di precisare che parte dell'area è soggetta a pericolosità n 4°del PAI e alle relative prescrizioni normative .

tecnicamente accoglibile	☐
tecnicamente parzialmente accoglibile	☑
tecnicamente non accoglibile	☐

Osservazione n° 065

protocollo	data	tipologia
972	17/01/2014	PS

richiedente Comune di Loro Ciuffenna

località Borro

osserva che

In previsione della nuova edificazione in località Monticello del comparto intercomunale si chiede che la localizzazione del nuovo depuratore sia previsto a valle dell'abitato di San Giustino

istruttoria tecnica

L'osservazione è accolta, per le motivazioni si riamada alle controdeduzioni dell'osservaziioni 78

tecnicamente accoglibile ☑

tecnicamente parzialmente accoglibile ☐

tecnicamente non accoglibile ☐

Osservazione n°	070

protocollo	data	tipologia
1009	17/01/2014	PS_RU

richiedente Comune di Montevarchi

località Casello

osserva che

Chiede la modifica del corridoio infrastrutturale in località casello, e prevedendolo in prosecuzione con quello previsto nel Ru di Montevarchi

istruttoria tecnica

In ottemperanza al "Protocollo d'intesa tra il Comune di Terranuova Bracciolini e la provincia di Arezzo per la programmazione delle opere sulla viabilità nel territorio comunale al fine di migliorare i collegamenti infrastrutturali e la gestione del traffico", siglato nell'ambito del progetto Valdarno Mobility Management che interessa i comuni di Montevarchi, Terranuova, San Giovanni, Bucine e Cavriglia l'esatta collocazione del ponte verrà studiata all'interno dei sopraccitati accordi. Pertanto l'osservazione non è accoglibile

tecnicamente accoglibile	☐
tecnicamente parzialmente accoglibile	☐
tecnicamente non accoglibile	☑

Osservazione n°	073_01

protocollo	data	tipologia
1012	17/01/2014	PS

richiedente Bardelli Piera

località Ville Madrigale

osserva che

Chiede la riperimetrazione della zona D4 e inserendo l'area di proprietà in zona B2

istruttoria tecnica

Preso atto che il precedente PRG approvato con delibera GRT 988 del 30-01-1984 e ss.mm.ii. classificava tali aree in Sottozona B4 "..zone di completamento residenziale edificate nel dopoguerra.."; che nel Piano Strutturale approvato con DCC n.72 del 08-10-2004 le stesse venivano identificate come tessuto residenziale, risulta coerente con quanto individuato negli strumenti precedenti la classificazione di tali aree in zona B2. L'osservazione è pertanto accoglibile.

tecnicamente accoglibile	☑
tecnicamente parzialmente accoglibile	☐
tecnicamente non accoglibile	☐

Osservazione n°	078

protocollo	data	tipologia
1018	17/01/2014	PS_RU

richiedente Ferragamo Ferruccio_ Il borro srl

località Borro

osserva che

Per la sintesi e le controdeduzioni all'osservazioni si riamnda alla relazione allegata

istruttoria tecnica

Per la sintesi e le controdeduzioni all'osservazioni si riamnda alla relazione allegata

tecnicamente accoglibile ☑

tecnicamente parzialmente accoglibile ☐

tecnicamente non accoglibile ☐

Osservazione n° 078

Osserva che

La società agricola osserva che ha in animo di porre in essere interventi di recupero e valorizzazione della sopra individuata collina di "Monticello" attraverso l'elaborazione di un progetto unitario di intervento che interessa le aree ricomprese nel territori di Terranuova B.ni e parte nel comune di Loro Ciuffenna . La società argomenta che l'intervento è finalizzato al raggiungimento di tre specifici obiettivi: ampliamento e diversificazione dell'offerta turistico-ricettiva, rafforzare la funzione di presidio del territorio agricolo, realizzazione di un "complesso edilizio pilota" con l'istallazione in loco di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e la realizzazione di una rete di teleriscaldamento .
In ragione di quanto sopra e nel rispetto delle indicazione del PS chiede di stralciare l'UTOE n.11 e inserire nella UTOE n 11/A di nuova individuazione nella quale siano ammessi edifici residenziali fino ad u massimo di 1.500 mq di nuovo impegno di suolo , oltre ad un massimo di 3.900 mq di superficie utile da recupero di edifici esistenti .
Chiede di accogliere l'osservazione di cui sopra e modificare il RU adottato con la Dcc 53/2013 relativa all'area in oggetto, e di individuare un ambito unitario di intervento intercomunale sulle particelle n 1 e 89 del NCT del foglio n 73 del comune di Terranuova Bracciolini .
L'ambito unitario di intervento intercomunale dovrà prevedere la demolizione e ricostruzione della SUL demolita anche in area di sedime e diversa destinazione d'uso fino ad un massimo di 3.900 mq di SUL , interventi di nuova edificazione con destinazione residenziale fino ad un massimo di 1.500mq.
Vista l'osservazione del comune di Loro Ciuffenna n. 65 con la quale chiede che in relazione alla nuova previsione di comparto edilizio intercomunale del Borro (ambito unitario di intervento intercomunale) l'impianto di depurazione del nucleo urbano di S.Giustino venga localizzato a valle dell'attuale alla fine di accogliere gli scarichi dalla nuova previsione urbanistica di cui all'osservazione della Società "Il Borro S.rl. Soc.Agricola " oltre a quelli del centro urbano di S .Giustino .
Vista la successiva osservazione del comune di Loro Ciuffenna n.80 con la quale comunica di condividere la proposta formulata dalla "Azienda Agricola Il Borro" per la previsione nei propri strumenti di governo del territorio di un ambito unitario intercomunale di recupero sviluppo e valorizzazione della collina di Monticello.
Visto inoltre il successivo schema di Protocollo di Intesa predisposto e concertato con la Regione Toscana ,

Istruttoria tecnica

L'osservazione è finalizzata alla previsione nel PS di "un ambito unitario di intervento intercomunale "e la disciplina nel RU di entrambi i comuni (Terranuova Bracciolini e Loro Ciuffenna) con la previsione, nel comune di Terranuova Bracciolini, di una SUL a destinazione residenziale di 3.900 mq proveniente da demolizione di edifici esistenti oltre a 1.500 mq di SUL di nuova edificazione. La previsione viene coordinata tramite un ambito intercomunale soggetto a disciplina coordinata tra i due comuni supportato dalla partecipazione delle strutture tecniche Regione Toscana la Provincia di Arezzo come da protocollo di intesa ai sensi dell'art.27 della LR n 1/2005 sopra richiamato .
La previsione, è subordinata previo successivo approfondimento ai sensi della L.R n 10/2010 ,la nuova localizzazione di un impianto di depurazione a servizio della frazione di S. Giustino e l'eventuali misure compensative tra il comune di Terranuova Bracciolini e il Comune di Loro Ciuffenna. L'osservazione è accolta nella tavola Ps 03 verrà inserito un perimetro denominato "Ambito di intervento unitario intercomunale "

Osservazione n°	080

protocollo	data	tipologia
1026	17/01/2014	PS_RU

richiedente Comune Loro Ciuffenna

località Borro

osserva che

osserva che la proposta di intervento unitario proposto per l'area di Monticello è condivisibile, chiede quindi l'accoglimento della richiesta fatta dalla proprietà

istruttoria tecnica

L'osservazione è accolta, per le motivazioni si riamada alle controdeduzioni dell'osservaziioni 78

tecnicamente accoglibile	☑
tecnicamente parzialmente accoglibile	☐
tecnicamente non accoglibile	☐

Osservazione n°	097_01

protocollo	data	tipologia
1056	18/01/2014	PS

richiedente Regione Toscana

località

osserva che

Le tavole di PS “non dovrebbero rappresentare una zonizzazione che comprende l’espansione futura anche la dove ripropongono quelle del precedente piano “; richiama i contenuti dell’art. 53 della L.R 01/2005, evidenzia che la rappresentazione grafica delle tavole dei “sottosistemi funzionali” Tav 01 e Tav 02 contrasta con le finalità della LR 1/2005, in particolare “di non attribuire al PS un ruolo conformativo dei suoli ma anche di non sollecitare aspettative finanziarie da parte dei proprietari dei terreni”.

istruttoria tecnica

Per le controdeduzioni all'osservazioni si rimanda alla relazione allegata

tecnicamente accoglibile	☐
tecnicamente parzialmente accoglibile	☑
tecnicamente non accoglibile	☐

Osservazione n° **097_01**

Istruttoria tecnica

Nel merito del ruolo conformativo, riportato all'art. 53 della Lrt 5/2005, si ritiene che le tavole grafiche del PS citate nella osservazione non costituiscano una "zonizzazione" così come esplicitato dalla L.1150/42 e/o comunque dal significato generalmente attribuito a tale termine dal linguaggio tecnico corrente, ma individuano essenzialmente aree di cintura all'edificato esistente con una implicita vocazione funzionale residenziale nella "Città da Consolidare" e industriale/produttiva nell'area della "Produzione". In alcune aree la vocazione è determinata della presenza di infrastrutture e dalle caratteristiche della morfologia (aree della produzione nella fascia autostradale).
Inoltre una lettura del combinato disposto dei paragrafo 1.3.3) *"La città da consolidare",*del paragrafo 1.3.4) *"La produzione"* dello "Statuto del Territorio"e dell'articolo 74 delle NTA del RU "Aree periurbane", non lascia dubbi relativamente alla conformità dei suoli, compreso il divieto di nuova edificazione e delle eventuali aspettative di edificazione .Nel merito al *"sollecito"* ad aspettative finanziarie, si ritiene che le stesse siano indipendenti da previsioni che possano indurre aspettative di edificazione, infatti il valore delle aree adiacenti alle aree urbanizzate/edificate viene attribuito *"dal mercato"* in relazione non solo alla zonizzazione ma alla
"cosiddetta rendita marginale " delle stesse.
Infine si ritiene di precisare che la citazione dell'articolato art. 53 della Lrt 1/2005 che disciplina il PS e nello specifico alla dizione *..delinea la strategia dello sviluppo comunale mediante l'indicazione e la definizione: a) obiettivi e indirizzi per la programmazione del governo del territorio; b)delle unità territoriali organiche elementari […] delle dimensioni massime e sostenibili degli insediamenti […..] ecc.* non escluda, in modo prescrittivo,la rappresentazione grafica delle aree così come indicate nelle tavole citate a supporto della definizione e della strategia dello sviluppo e gestione del territorio, atte a individuare, se del caso, l'eventuale criticità delle stesse.
Con le motivazioni di cui sopra si propone di accogliere parzialmente l'osservazione e di acquisirla come raccomandazione per eventuali future varianti/integrazioni del PS esplicitando nel contempo che le stesse non costituiscono,in quanto tali, presupposto per successivi consumi di suolo.

Osservazione n°	097_02

protocollo	data	tipologia
1056	18/01/2014	PS

richiedente Regione Toscana

località

osserva che

per la sintesi e le controdeduzioni si rimanda all'allegato

istruttoria tecnica

per la sintesi e le controdeduzioni si rimanda all'allegato

tecnicamente accoglibile ☑

tecnicamente parzialmente accoglibile ☐

tecnicamente non accoglibile ☐

Osservazione n° **097_02**

Osserva che

L'osservante ricorda che sono state individuate quali invarianti*" il Casello autostradale come nodalità territoriale a scala sovra urbana " ….*con l'obiettivo *del consolidamento, la strutturazione e valorizzazione del tessuto produttivo attestato lungo l'autostrada attraverso il suo potenziamento e l'integrazione dei servizi, e "L'utilizzazione della risorsa Casello Autostradale come opportunità irripetibile per la individuazione di aree"*

Inoltre alle linee programmatiche e strategiche della pianificazione al paragrafo 1.1.4 punto 5 si evidenzia che *"consolidare, incrementare e infrastrutturare gli insediamenti lungo l'asse autostradale, favorendo il recupero del degrado di alcuni insediamenti. Il potenziamento del sistema infrastrutturale e dei servizi* e l'individuazione di *una complessità di servizi e funzioni da insediare in prossimità del Casello Autostradale al fine di utilizzare tale risorsa per tutte quelle attività funzionali alla mobilità del territorio quali attività di servizio e di supporto alle imprese, centri all'ingrosso, magazzini, spazi per mostre e/o fiere, attività di tipo turistico ricettivo etc. Tali insediamenti potranno anche esuberare la sfera di interesse strettamente comunale in ragione dei vantaggi che l'ubicazione comporta rispetto al contenimento della mobilità su tutto il comprensorio del Valdarno "*

Richiama l'indicazione della tav.03 dei sottosistemi funzionali l'area dell'Utoe Valvigna e Casello è inserita nel sistema della produzione e che l'area del Casello è stata precedentemente assoggettata ad accordo di pianificazione e con la presente variante viene inserita tra le aree produttive di previsione. Si riporta il dimensionamento delle UTOE Casello con 16.200 mq di SUL da realizzare tramite il recupero del patrimonio edilizio esistente, 15.000 mq di GSV di cui 6000 mq di nuovo impegno di suolo.

In zona Valvigna si prevedono nuovi insediamenti produttivi pari a 52.300 mq di SUL e 3000 mq di GSV .

Inoltra si precisa al paragrafo 1.1. Le valli antropizzate dello Statuto del Territorio e nello specifico il punto 1.1.1 che "la mancata utilizzazione sia delle opere necessarie per adeguare la sede viaria nel comune di Terranuova Bracciolini alle caratteristiche di strada regionale e la realizzazione delle opere infrastrutturali di ricucitura con la viabilità regionale in prossimità delle aree produttive di Valvigna, Poggilupi e Casello Valdarno, rischiano in un prossimo futuro, di determinare non solo un aggravio dei flussi veicolari, ma in particolari momenti del giorno, il collasso degli stessi.

Infine si richiamano le prescrizioni correlate di cui all'art. 9,18 e 19 del PIT relative al piano regionale della mobilità e della logistica nel quale si prescrive la dove si prevedono incrementi di carico urbanistico che "gli strumenti della pianificazione devono includere gli interventi strutturali relativi al sistema della mobilità" .

Si ricorda le prescrizioni impartite, relative alla viabilità, nella conferenza di pianificazione per la verifica di sostenibilità degli articoli 65 e 69 della L.R n 52/2012 (conferenze conclusosi rispettivamente in data 08/08/2013 e in data 04/10/203).

Istruttoria tecnica

L'osservazione ricorda che l'individuazione dell'invariante "il Casello autostradale come modalità territoriale a scala sovra urbana" ….con l'obiettivo del consolidamento, la strutturazione e valorizzazione del tessuto produttivo attestato lungo l'autostrada attraverso il suo potenziamento e l'integrazione dei servizi. (paragrafo 1.1.3 punto n.5 de LE VALLI ANTROPIZZATE), punto n. 7 dello stesso paragrafo, "L'utilizzazione delle risorsa Casello Autostradale come opportunità irripetibile per la individuazione di aree", mette in evidenza che l'area casello Valdarno A1, precedentemente classificata a"pianificazione differita" era subordinata ad un accordo di pianificazione tra Regione, Provincia e Comune, mentre nella previsione adottata si confermando le previsioni programmatiche di cui al punto 6) del paragrafo 1.1.4) dello Statuto del Territorio è inserita tra le aree "produttive".

L'osservazione consente al comune di chiarire che le condizioni per un accordo di pianificazione non si sono concretizzate per una serie di problematiche legate sia agli aspetti idrologici idraulici

presenti nell'area, e in particolare per il mancato finanziamento del progetto definitivo della SR 69 approvato della Provincia di Arezzo (primo-secondo lotto) successivamente stralciato dall'amministrazione appaltante, in sede di conferenza provinciale dei servizi con motivazioni inerenti pseudo problematiche ambientali /paesaggistiche ma riconducibili essenzialmente a motivi di ordine finanziario. Si ricorda che il progetto definitivo redatto, su incarico della provincia di Arezzo, dalla società di progettazione "NET Engineering" di Padova prevedeva una viabilità regionale nettamente separata e gerarchizzata rispetto alla viabilità comunale e in quanto tale riconosciuta unica soluzione possibile per razionalizzare i flussi viabilistici che confluiscono da e verso il casello A1 Valdarno oltre a consentire maggiori margini di sicurezza dei vicoli che devono raggiungere il casello autostradale e/o utilizzare la viabilità regionale. Il comune di Terranuova Bracciolini nella redazione del PS e del RU ha pertanto dato una nuova destinazione di piano compatibile con le caratteristiche territoriali esistenti, ha individuato un corridoio infrastrutturale nel rispetto di quello riportato nel PTCP, confidando "nella fattiva collaborazione tra enti territoriali" per il completamento e l'armonizzazione dei collegamenti delle infrastrutture esistenti con la viabilità di interesse sovraccomunale (regionale/nazionale). Non si comprende la logica dell'attuale programmazione regionale e provinciale che prevede la realizzazione di ulteriori tratti della viabilità regionale, senza completare un tratto principale della stessa che la collega al Casello A1Valdarno. Forse in questa sede è utile ricordare, per chi non lo sapesse già, che il "casello Valdarno", nella tratta Firenze Sud – Roma Nord, è il casello che ha la maggiore intensità di flussi di autoveicoli sia in entrata che in uscita.
Da quanto sopra risulta evidente che la mancata realizzazione della viabilità regionale penalizza lo sviluppo e dell'UTOE Casello e di tutta l'area produttiva "Valvigna" e con l'attivazione del nuovo ponte sull'Arno si aggraveranno ulteriormente le già precarie situazioni viabilistiche dell'intero territorio, compresa la sicurezza stradale. Gli studi sulla viabilità allegati alla VAS e alla conferenza di pianificazione di cui alla LR 53/2012 evidenziano chiaramente il fenomeno sopra citato. Fatte le considerazioni di cui sopra e preso atto del verbale della conferenza conclusiva di pianificazione ex art. 69 della LR 52/2012 in data 04/10/2013 con la quale si prevedeva la quantificazione di 12.000 mq di SUL nell'UTOE Casello/Poggilupi e 3.000 mq nell'UTOE Valvigna, (oltre a 3.000 mq di SUL in prossimità del Casello Valdarno già localizzati per il riuso funzionale di un complesso artigianale/industriale nella precedente conferenza dei servizi in data 08/08/2013) con il quale si prescrive quanto segue "Si ritiene necessaria una successiva verifica tecnica con tutti gli enti interessati e la convocazione di una conferenza di pianificazione ai sensi della LR n 52/2012 per la localizzazione delle GSV nel Regolamento Urbanistico".
La conferenza si chiudeva, in via preliminare, con il parere favorevole alle previsioni di cui sopra condizionato ad una serie di prescrizioni da recepire nelle successive fasi riportate nei punti n.1/n.2/n.3/n.4 nel citato verbale (dato come riportato per esteso nella presente controdeduzione).

Infine prescriveva (vista la mancanza di progetti preliminari), la realizzazione di interventi di mitigazione tramite la concertazione tra gli enti locali interessati (Regione, Provincia,Comune) mediante un tavolo tecnico al fine di individuare modalità e tipologia degli interventi necessari finalizzati a :

1. incrementare la capacità della SP11 di Poggilupi (parte della nuova SR 69)
2. la coerenza della viabilità si servizio, prevista nello scenario n. 3 (realizzazione della viabilità regionale n 69 localizzata in fregio alla A1 come da tavole grafiche del PS) con le caratteristiche tecniche delle strade regionali in previsione di programmato completamento della SR 69.

A seguito di quanto sopra si propone di accoglie l'osservazione della Regione Toscana 97_02 significando di recepire il parere favorevole alla localizzazione delle grandi strutture di vendita così come riportato nel verbale della conferenza di pianificazione conclusasi in data 04/10/2013, condizionato ad una concertazione tra enti locali (regione, Provincia, Comune), così come richiesto

nel parere del Responsabile Area di Coordinamento -(Direzione Generale Politiche Mobilità Infrastrutture e Trasporto pubblico. Area di Coordinamento Mobilità ed infrastrutture) , tramite una nuova conferenza di pianificazione ai sensi della L.R n 52/2012. L'amministrazione si farà parte attiva per promuovere l'accordo di pianificazione e/o eventuali accordi sovraccomunali per la risoluzione delle problematiche inerenti la viabilità collegata agli aspetti di pianificazione di cui trattasi

Coerentemente con quanto sopra si chiede che la Regione si impegni in modo concreto alla definizione/finanziamento/realizzazione dell'assetto viabilistico della SR 69 nel tratto Nuovo Ponte sull'Arno e il Casello Valdarno nel rispetto delle disposizioni di legge e sicurezza stradale, attualmente non rispondenti alle caratteristiche di una viabilità regionale. Si ricorda che la mancata realizzazione di detto tratto stradale penalizza l'intero sistema produttivo del comune di Terranuova Bracciolini e indirettamente dell'intero valdarno.

Osservazione n°	097_03

protocollo	data	tipologia
1056	18/01/2014	PS

richiedente Regione Toscana

località

osserva che

In riferimento alla disciplina paesaggistica la regione richiama la sezione n 3 e 4 del PIT .
Nella sezione 3 dell'ambito 18 del PIT prescrive quanto segue : "Gli interventi devono tendere a conservare e a valorizzare gli ambiti fluviali connotati dalla presenza di biodiversità e il ripristino dei sistemi fluviali con funzione di corridoi ecologici e della loro continuità anche attraverso l'impianto di fasce alberate la sistemazione di strade e canali. Nelle aree soggette a vincolo paesaggistico si devono garantire le visuali percepite attraverso la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle fasce contigue alla strada e di specifici punti di vista panoramici, in modo da favorire la visuale e impedire la realizzazione delle opere che la ostacolano "
Nella sezione 4 del PIT all'interno dell'ambito delle "aree degradate contigue all'Autostrada del sole soggette al DM 59/69" nelle quali si riportano le cause del degrado urbanistico e architettonico, richiamati gli obiettivi per il recupero e riqualificazione di tali aree "consolidamento della destinazione produttiva esistente, realizzazione di opere di urbanizzazione primaria mancanti, raccordo con la viabilità, coordinamento con gli interventi con il parco fluviale dell'Arno, coordinamento delle opere di urbanizzazione e viabilità con aree produttive contigue e di nuova espansione, riqualificazione di insediamenti residenziali posti ai margini dell'area produttiva, riqualificazione di edifici produttivi esistenti ".

istruttoria tecnica

L'osservazione è accolta l'articolo 25 del PS viene pertanto integralmente sostituito come di seguito riportato :
Art. 25. Specificazione della disciplina degli aspetti paesaggistici e ambientali
Per quanto attiene alla disciplina degli aspetti paesaggistici e ambientali il PS si uniforma alle recenti disposizioni del PIT in qualità di piano paesaggistico redatto ai sensi del D.Lgs n.42/2004 e dell'art. 33 della LR 01/2005 .Gli interventi devono tendere a conservare e a valorizzare gli ambiti fluviali connotati dalla presenza di biodiversità e il ripristino dei sistemi fluviali con funzione di corridoi ecologici e della loro continuità anche attraverso l'impianto di fasce alberate la sistemazione di strade e canali.
Nelle aree soggette a vincolo paesaggistico si devono garantire le visuali percepite attraverso la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle fasce contigue alla strada e di specifici punti di vista panoramici, in modo da favorire la visuale e impedire la realizzazione delle opere che la ostacolano. Nelle"Aree gravemente compromesse o degradate" così come evidenziate nelle carte del PS per il recupero e la riqualificazione si prescrive insieme al consolidamento della destinazione produttiva esistente,la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria mancanti ,raccordo con la viabilità ,coordinamento con gli interventi con il parco fluviale dell'Arno,coordinamento delle opere di urbanizzazione e viabilità con aree produttive contigue e di nuova espansione ,riqualificazione di insediamenti residenziali posti ai margini dell'area produttiva, riqualificazione di edifici produttivi esistenti. Gli elaborati dello studio paesaggistico facente parte del quadro conoscitivo costituiscono direttive per la redazione del RU e la verifica di compatibilità paesaggistica ambientali degli insediamenti in zona agricola.
Inoltre nella tavola del Ps sottosistemi funzionali verranno individuatele aree degradate come sopra definite

tecnicamente accoglibile	☑
tecnicamente parzialmente accoglibile	☐
tecnicamente non accoglibile	☐

Osservazione n°	097_04

protocollo	data	tipologia
1056	18/01/2014	PS

richiedente Regione Toscana

località

osserva che

L'osservante chiede chiarimenti rispetto all'UTOE della Penna la dove si prevede un incremento di SUL residenziale (destinata in larga parte ad aree PEEP/edilizia sociale,) già prevista nel PS vigente e un aumento di SUL produttiva in prossimità dell'area PIP senza prevedere alcun incremento di servizi (istruzione di base ed attrezzature) a fronte di un aumento di popolazione. Analoga considerazione viene formulata per le UTOE degli della Setteponti Est e Ovest , Ascione ,Ville e Ville madrigale. Si chiede chiarimenti della mancata previsione di servizi.

istruttoria tecnica

Per quanto attiene all'UTOE della Penna nell'area produttiva del PIP si prevede la realizzazione di una fascia di verde pubblico in prossimità del parco fluviale del Ciuffenna e dell'attuale insediamento produttivo al fine di mitigare l'impatto visivo sul fronte ovest del distretto produttivo, mentre nel centro abitato della Penna, in prossimità del nucleo ecclesiale di S.Stefano alla Penna si prevede il potenziamento e la realizzazione di un area ricreativa/sportiva.
Relativamente alla dotazione di servizi, attrezzature di base, nella altre UTOE si precisa che per quanto attiene all'istruzione di base (scuole dell'obbligo) l'amministrazione comunale, al fine di razionalizzare la spesa pubblica e aumentare la qualità dei servizi, ha centralizzato tutte le strutture per l'istruzione nel capoluogo collegando le stesse a spazi funzionali e integrativi dell'attività didattica (palestra, biblioteca sala proiezioni, ecc) e ha realizzato un sistema di trasporto pubblico per le utenze scolastiche da e per le varie frazioni del comune. Per le motivazioni indicate le altre eventuali funzioni di interesse collettivo,sono essenzialmente da individuare nella realizzazione di spazi per la sosta e verde pubblico e attività ricreative.
Per le motivazioni di cui sopra si ritiene che la progettazione del P.S, relativamente agli aspetti sopra enunciati, sia nel suo insieme coerente e pertinenti alle disposizioni della legge regionale e del PIT, pertanto l'osservazione è meritevole di accoglimento.

tecnicamente accoglibile	☑
tecnicamente parzialmente accoglibile	☐
tecnicamente non accoglibile	☐

Osservazione n°	097_05

protocollo	data	tipologia
1056	18/01/2014	PS

richiedente Regione Toscana

località

osserva che

Si osserva che all'interno delle UTOE è opportuno indicare,oltre a quelli di previsione, il numero degli abitanti esistenti nelle varie UTOE .

istruttoria tecnica

Si propone di accogliere l'osservazione riportando in tutte le schede delle UTOE del territorio il numero di abitanti esistenti all'ultimo censimento ISTAT e quelli relativi alla capacità teorica insediativa

tecnicamente accoglibile	☑
tecnicamente parzialmente accoglibile	☐
tecnicamente non accoglibile	☐

Osservazione n°	097_06

protocollo	data	tipologia
1056	18/01/2014	PS

richiedente Regione Toscana

località

osserva che

Si chiede chiarimenti in merito alla localizzazione di mq 500 di SUL turistico ricettiva di recupero di edifici esistenti e mq 300 di SUL per nuovi impegno di suolo in quasi tutte le UTOE del comune.

istruttoria tecnica

Relativamente alla funzione turistico-ricettiva richiamate al primo comma, lettera e) dell'art.7 del Regolamento Regionale n 3/R, dovendo quantificare nelle UTOE un dimensionamento di SUL per eventuali variazioni d'uso con funzione turistico-ricettiva di edifici esistenti in zona agricola come prescritto al 5° comma dell'art. 45 della LR n .1/2005 (Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento di destinazione d'uso agricolo) e dell'art. 23 del PIT, considerato il consistente patrimonio edilizio esistente non più utilizzato in zona agricola e la necessità del riuso della stesso, l'amministrazione ha ritenuto di prevedere una potenzialità forfettaria di SUL con destinazione sopra citata allo scopo di potenziale a fini turistici ricettivi il riuso dell'edificato esistente .
Per le motivazioni di cui sopra si ritiene di aver chiarito e motivato la quantificazione della SUL turistico ricettiva nelle varie UTOE del Comune, si propone accogliere osservazione

tecnicamente accoglibile	☑
tecnicamente parzialmente accoglibile	☐
tecnicamente non accoglibile	☐

Osservazione n°	097_07

protocollo	data	tipologia
1056	18/01/2014	PS

richiedente Regione Toscana

località

osserva che

La Regione osserva che ritiene necessario/opportuno modificare l'articolo 5 delle Nta del Ps come da disposizione di cui all'art. 61 della LR n.1/2005.

istruttoria tecnica

L'osservazione semplifica le disposizioni della salvaguardia da applicare al PS e al RU. Si propone di accogliere l'osservazione eliminando integralmente l'art. 5 del PS adottato sostituendolo con la dizione analoga all'art. 61 della Lr 1/2005 di seguito riportata
Art. 5 Norme di Salvaguardia
A far data dalla deliberazione consiliare di adozione dello strumento urbanistico, il comune sospende ogni determinazione sulle domande di permesso a costruire quando sono in contrasto con lo strumento della pianificazione territoriale o degli atti di governo del territorio adottati ovvero con le misure cautelari di cui all'art. 49 della LR n.1/2005.
La sospensione di cui di cui sopra opera fino all'efficacia dello strumento di pianificazione territoriale o dell'atto di governo del territorio e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione ai sensi delle vigenti disposizioni della LR n 1/2005 ;

tecnicamente accoglibile	☑
tecnicamente parzialmente accoglibile	☐
tecnicamente non accoglibile	☐

Osservazione n°	097_08

protocollo	data	tipologia
1056	18/01/2014	PS

richiedente Regione Toscana

località

osserva che

La regione osserva che all'art. 15 delle NTA del PS la normativa di riferimento per il territorio rurale, confrontando le tavole del PS relative al territorio rurale con quelle del quadro conoscitivo relative allo studio paesaggistico non risulta chiaramente identificabile il perimetro dell'Area Protetta Interesse Locale delle Balze e in particolare se all'interno di essa siano ricomprese le aree A6 –piani del Fronte Est.

istruttoria tecnica

Si chiarisce che la perimetrazione dell'ANPIL indicata nel quadro conoscitivo relativo allo studio paesaggistico e individuata nella legenda come aree delle Balze, non comprende al proprio interno le aree A6 –Piani del Fronte Est.
Si precisa inoltre che la perimetrazione dell'ANPIL è meglio identificata e corrisponde esattamente alla Carta dei Vincoli del RU, pertanto si propone di accogliere osservazione.

tecnicamente accoglibile	☑
tecnicamente parzialmente accoglibile	☐
tecnicamente non accoglibile	☐

Osservazione n°	097_09

protocollo	data	tipologia
1056	18/01/2014	PS

richiedente Regione Toscana

località

osserva che

La Regione chiede chiarimenti all'art. 16 delle NTA del PS "Normativa generale di tutela paesaggistica–ambientale " relativamente alla "Dotazione di strutture di equipaggiamento " previste per le aree urbane, poiché non è sufficientemente chiaro.

istruttoria tecnica

L'espressione "dotazione di strutture di equipaggiamento" non corrisponde ai consueti canoni urbanistici, ma vuol significare "dotare il patrimonio antropico " di ciò che è necessario per la conservazione e il corretto funzionamento, manutenzione, gestione, fruibilità del tessuto antropico. Non a caso i vari paragrafi dell'articolato comprendono gli assetti idrogeologici, vegetazionali, colturali infrastrutturali ,urbanistico, edilizio. Pertanto si propone di accogliere osservazione

tecnicamente accoglibile	☑
tecnicamente parzialmente accoglibile	☐
tecnicamente non accoglibile	☐

Osservazione n°	097_10

protocollo	data	tipologia
1056	18/01/2014	PS

richiedente Regione Toscana

località

osserva che

Osserva che all'art. 18 delle nta del Ps L'area delle Balze del Valdarno, al comma 5 si prescrive che "Eventuali ampliamenti o recuperi volumetrici interventi di ristrutturazione urbanistica non dovranno alterare i coni di visibilità delle formazioni". Chiede di integrare la normativa al fine di tutelare i coni visivi, ma anche le stesse formazioni geologiche (geotopi) così come previsto dalla scheda n 18 "Valdarno superiore "

istruttoria tecnica

La richiesta della Regione è motivata rispondente alle disposizioni normative. Si prevede la tutela dell'emergenza geologica monumentale e più in generale dei Geotopi così come evidenziati nella tavola integrativa allegata al quadro conoscitivo del PS.Si propone di accogliere l'osservazione, il comma 5 dell'art. 18 delle NTA del PS verrà sostituito come di seguito indicato :
"Eventuali ampliamenti o recuperi volumetrici o interventi di ristrutturazione edilizia non dovranno alterare la morfologia delle aree, e i coni di visibilità delle formazioni geologiche così come individuate e perimetrate nella tavola del PS.

tecnicamente accoglibile	☑
tecnicamente parzialmente accoglibile	☐
tecnicamente non accoglibile	☐

Osservazione n°	097_11

protocollo	data	tipologia
1056	18/01/2014	PS

richiedente Regione Toscana

località

osserva che

La Regione evidenzia il refuso di cui all'art. 25 "Specificazione della disciplina degli aspetti paesaggistici e ambientali" evidenziando che non è stato citato al D .Lgs 42/2004.

istruttoria tecnica

L' osservazione è accoglibile, l'art. 25 verrà integrato con il richiamo al D lgs 42/2004

tecnicamente accoglibile	☑
tecnicamente parzialmente accoglibile	☐
tecnicamente non accoglibile	☐

Osservazione n°	195

protocollo	data	tipologia
1765	28/01/2014	PS_RU

richiedente Soprintendenza per i beni archeologici

località

osserva che

La Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana–Firenze osserva che nel rapporto ambientale non si tiene in debito conto la componente archeologica. Si chiede di integrare il rapporto ambientale con l'elaborazione di un apposita cartografia che consenta di calibrare gli interventi previsti nel PS e nel RU in relazione all'eventuale rischio archeologico .

istruttoria tecnica

Per le controdeduzioni all'osservazioni si rimanda alla relazione allegata

tecnicamente accoglibile	☑
tecnicamente parzialmente accoglibile	☐
tecnicamente non accoglibile	☐

Istruttoria tecnica
L'osservazione è pertinente si integra il quadro conoscitivo del PS con una nuova tavola cartografica di localizzazione delle aree ad eventuale rischio archeologico .
Si propone di accogliere l'osservazione osservazione con l'integrazione del quadro conoscitivo del PS e con l'aggiornamento delle aree del PS e del RU soggette a rischio archeologico integrare le nta del RU con una paragrafo specifico.
Verrà integrato l'art. 28 delle NTA del PS.
All'articolo n 28 delle NTA del PS Ambiti suscettibili di interesse di interesse archeologico al primo capoverso, dopo le parole "alla Deliberazione C.R. 296/88 con la seguente dicitura … *integrate con i siti di interesse archeologico indicate negli elaborati del quadro conoscitivo del Paesaggio Tavola Est –Tavola Ovest* .
Integrazione con nuovo articolo delle NTA del RU adottate.

Art. 95 – AMBITI SUSCETTIBILI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO
Nelle aree suscettibile di interesse archeologico così come localizzate negli elaborati del quadro conoscitivo del Piano Strutturale di cui all'art 28 delle NTA del PS, sono consentiti tutti gli interventi su aree ed edifici esistenti nel rispetto delle NTA delle singole sottozone.
Gli interventi di che interessino alterazioni dell'assetto morfologico delle aree oggetto di vincolo, sono subordinati a comunicazione da inoltrarsi alla "Soprintendenza per i beni Archeologici della Toscana–Firenze".
In assenza della suddetta comunicazione in tali zone sono vietati:
- Interventi per la realizzazione di nuove costruzioni;
- Tutti gli interventi di rimodellamento morfologico delle aree e tutte le opere che comportano interventi di modifica dell'assetto geomorfologico esistente quali:
    - movimenti terra, sbancamenti, livellamento di terreni, scavi oltre 50 cm di profondità;
    - rimozioni di opere murarie e/o reperti di murature parzialmente interrate e tracciati viari;
    - manufatti storici relativi ad opere idrauliche del reticolo superficiale.

La comunicazione da inoltrarsi alla Soprintendenza per i beni Archeologici della Regione Toscana–Firenze dovrà contenere:
- il progetto delle opere con indicato la tipologia degli interventi;
- la localizzazione topografica dell'area,
- individuazione catastale,
- la documentazione fotografica dei luoghi e eventuale foto aerea.

La Soprintendenza per i beni Archeologici della Regione Toscana si dovrà pronunciare entro giorni 20 dall'invio della comunicazione. L'assenza di comunicazione entro il termine di cui sopra equivale a parere favorevole.
La mancata comunicazione del richiedente equivale ad illecito amministrativo sanzionabile ai sensi della vigente legislazione.
Per la verifica preventiva di opere pubbliche e/o lavori pubblici di cui al D lgs 163/2006 si rimanda alle disposizioni di cui agli articoli 95 e 96 dello stesso decreto legislativo.
Fatto salvo quanto sopra, nel caso di rinvenimento nel corso dei lavori di reperti archeologici è fatto obbligo ai sensi del D.lgs 42/2004 degli art. 822,823 e 826 del Codice Civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere l'attività ed avvertire immediatamente la Soprintendenza Archeologica di Firenze.

Osservazione n°	199

protocollo	data	tipologia
4811	13/03/2014	PS_RU

richiedente Ciampone Carmine

località Capoluogo

osserva che

Per la sintesi e le controdeduzioni all'osservazione si rimanda alla relazione allegata

istruttoria tecnica

tecnicamente accoglibile	☑
tecnicamente parzialmente accoglibile	☐
tecnicamente non accoglibile	☐

Osservazione n° 199

Osserva che

L'osservante fa presente che la proposta di utilizzo della particella n .521 e 524 del foglio n.47 risulta particolarmente difficoltosa *" immediatamente inutile"* stante l'esistenza di due accessi che possono assolvere al medesimo compito evidenzia inoltre che tra il terreno dello scrivente e la strada *"vie è un notevole dislivello"* che comporterebbe un ingiustificato dispendio di energie finanziarie *"non corrispondente al beneficio del pubblico interesse".*
-precisa che la strada interpoderale esistente posta a monte della previsione potrebbe assolvere allo scopo di realizzare un acceso dell'area alla strada provinciale senza arrecare danni a soggetti terzi , così come la possibilità di utilizzare un ulteriore accesso esistente nell'area posta valle (lato nord-ovest) della previsione.
-rileva la mancata ponderazione della scelta amministrativa da parte dell'amministrazione ,si riserva la facoltà di impugnare gli atti preordinati all'esproprio e la conseguente rivendicazione di cui all'art. 33 del D.P.R. 357/*2001 "esproprio parziale di un bene unitario il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore "* .
Sostiene che la rivendicazione del deprezzamento del restante bene troverebbe difficilmente il giusto ristoro in relazione della diminuzione del valore venale dell'intera proprietà .
Con le motivazioni di cui sopra chiede di rivedere la previsione di piano, non espropriare l'area, l'archiviazione del procedimento con riserva di proporre azioni giudiziarie a tutela dei legittimi diritti dei proprietari espropriati.

Istruttoria tecnica
L'osservazione è motivata in relazione al particolare dislivello del terreno in relazione all'uso edificatorio e/o pertinenziale dello stesso "che potrebbe" comportare , movimenti di terra realizzazione di opere a presidio (muri a retta, terre armate ecc) con un aggravio all'area di proprietà dell'espropriato anche in relazione alla stretta vicinanza degli edifici di civile abitazione di proprietà dello stesso osservante (circa 20 -25 metri lineari).
L'osservante fa altresì presente dell'esistenza di aree limitrofe alla proprietà con un accesso esistente e con caratteristiche morfologiche e fisiche più idonee ,(area pianeggiante di facile accesso) e più consoni all'edificabilità e/o variazione di destinazione d'uso .
L'osservazione è in larga parte condivisibili: l'esistenza di un accesso sulla strada provinciale nell'area contigua alla zona F3 TER 04 consente una maggiore agibilità della destinazione di piano "Aree per attrezzature di interesse pubblico "con la possibilità di prevedere la fruibilità viabilistica delle attività destinate a servizi con un punto di ingresso e una uscita degli autoveicoli senza incrementare punti conflittuali su una strada provinciale (leggasi nuovi accessi); inoltre l'area adiacente alla vigente previsione ha caratteristiche morfologiche pianeggianti, su un unico livello consente conseguentemente una gestione più economica degli interventi e non ha nelle proprie vicinanze edifici di civile abitazione che possano interferire o determinare disagi dalla nuova destinazione di piano
Con le motivazioni di cui sopra si propone di accogliere l'osservazione al piano strutturale e al regolamento urbanistico di Ciampone Carmine stralciando dalla previsione della Zona F3. TER 04 relative alle particelle catastali n .521 e 524 del foglio n.47 del comune di Terranuova Bracciolini , e conseguentemente di estendere la superficie della zona F3 nel lato Sud–Ovest dell'attuale previsione a partire dall'accesso esistente sulla strada provinciale (lato ovest) fino a ricollegarsi con l'area di cui trattasi utilizzando tutta la superficie pianeggiante interposta tra la strada provinciale e l'inizio versante collinare .Di incaricare il responsabile del Servizio di modificare le tavole grafiche della zona F3. TER 04 come sopra indicato e procedere ad una nuova adozione della del piano strutturale e del regolamento per la parte di modificata .

Osservazione n°	200

protocollo	data	tipologia
4812	13/03/2014	PS_RU

richiedente D'Apolito Giovannina

località Capoluogo

osserva che

Per la sintesi e le controdeduzioni all'osservazione si rimanda alla relazione allegata

istruttoria tecnica

tecnicamente accoglibile	☑
tecnicamente parzialmente accoglibile	☐
tecnicamente non accoglibile	☐

Osservazione n° **200**

Osserva che

L'osservante fa presente che la proposta di utilizzo della particella n .521 e 524 del foglio n .47 risulta particolarmente difficoltosa *" immediatamente inutile"* stante l'esistenza di due accessi che possono assolvere al medesimo compito evidenzia inoltre che tra il terreno dello scrivente e la strada *"vie è un notevole dislivello"* che comporterebbe un ingiustificato dispendio di energie finanziarie *"non corrispondente al beneficio del pubblico interesse".*
-precisa che la strada interpoderale esistente posta a monte della previsione potrebbe assolvere allo scopo di realizzare un acceso dell'area alla strada provinciale senza arrecare danni a soggetti terzi , così come la possibilità di utilizzare un ulteriore accesso esistente nell'area posta valle (lato nord-ovest) della previsione.
-rileva la mancata ponderazione della scelta amministrativa da parte dell'amministrazione ,si riserva la facoltà di impugnare gli atti preordinati all'esproprio e la conseguente rivendicazione di cui all'art. 33 del D.P.R. 357/*2001 "esproprio parziale di un bene unitario il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore "* .
Sostiene che la rivendicazione del deprezzamento del restante bene troverebbe difficilmente il giusto ristoro in relazione della diminuzione del valore venale dell'intera proprietà .
Con le motivazioni di cui sopra chiede di rivedere la previsione di piano, non espropriare l'area, l'archiviazione del procedimento con riserva di proporre azioni giudiziarie a tutela dei legittimi diritti dei proprietari espropriati.

Istruttoria tecnica
L'osservazione è motivata in relazione al particolare dislivello del terreno in relazione all'uso edificatorio e/o pertinenziale dello stesso "che potrebbe" comportare , movimenti di terra realizzazione di opere a presidio (muri a retta, terre armate ecc) con un aggravio all'area di proprietà dell'espropriato anche in relazione alla stretta vicinanza degli edifici di civile abitazione di proprietà dello stesso osservante (circa 20 -25 metri lineari).
L'osservante fa altresì presente dell'esistenza di aree limitrofe alla proprietà con un accesso esistente e con caratteristiche morfologiche e fisiche più idonee ,(area pianeggiante di facile accesso) e più consoni all'edificabilità e/o variazione di destinazione d'uso .
L'osservazione è in larga parte condivisibili: l'esistenza di un accesso sulla strada provinciale nell'area contigua alla zona F3 TER 04 consente una maggiore agibilità della destinazione di piano "Aree per attrezzature di interesse pubblico "con la possibilità di prevedere la fruibilità viabilistica delle attività destinate a servizi con un punto di ingresso e una uscita degli autoveicoli senza incrementare punti conflittuali su una strada provinciale (leggasi nuovi accessi); inoltre l'area adiacente alla vigente previsione ha caratteristiche morfologiche pianeggianti, su un unico livello consente conseguentemente una gestione più economica degli interventi e non ha nelle proprie vicinanze edifici di civile abitazione che possano interferire o determinare disagi dalla nuova destinazione di piano
Con le motivazioni di cui sopra si propone di accogliere l'osservazione al piano strutturale e al regolamento urbanistico di Ciampone Carmine stralciando dalla previsione della Zona F3. TER 04 relative alle particelle catastali n .521 e 524 del foglio n.47 del comune di Terranuova Bracciolini , e conseguentemente di estendere la superficie della zona F3 nel lato Sud–Ovest dell'attuale previsione a partire dall'accesso esistente sulla strada provinciale (lato ovest) fino a ricollegarsi con l'area di cui trattasi utilizzando tutta la superficie pianeggiante interposta tra la strada provinciale e l'inizio versante collinare .Di incaricare il responsabile del Servizio di modificare le tavole grafiche della zona F3. TER 04 come sopra indicato e procedere ad una nuova adozione della del piano strutturale e del regolamento per la parte di modificata .