



# COMUNE DI SAN CASCIANO VAL DI PESA

**ADOZIONE DI PARTI DEL PIANO OPERATIVO MODIFICATE CONSEGUENTEMENTE ALL' APPROVAZIONE DELLE  
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DI CUI ALLA DELIBERAZIONE DEL C.C N. 3 DEL 25/01/2021 PERVENUTE  
SUL PIANO OPERATIVO ADOTTATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 27 DEL 08 APRILE 2019**

## **PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**

**ARCH. SILVIA VIVIANI**

GENNAIO 2022



**DOCUMENTO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI  
IN RIFERIMENTO A:**

- **Osservazioni da privati e altri soggetti**
- **Osservazioni al piano espropri**

## **OSSERVAZIONI PERVENUTE DA SOGGETTI ESTERNI ALL'ENTE**

**OSSERVAZIONE n. 1 (prot.23624 del 13/12/2021)**

**(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)**

### **L'osservazione chiede che:**

Si chiede che venga modificato l'art. 110 comma 5 delle NTA affinché una piscina non sia considerata nuova costruzione ma pertinenza e accessorio di un fabbricato esistente e sia possibile consentirne la realizzazione nel resede di pertinenza dell'edificio di proprietà dell'osservante ricadente in zona agricola E1.

### **Proposta di controdeduzione del progettista**

Nel rispetto di quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale vigente, ai sensi dell'art. 78 delle NTA del PO in territorio aperto, si considerano interventi di nuova costruzione quelli disciplinati al Titolo VII – Capo IV del PO relativi alla disciplina del territorio.

La normativa del PO ne disciplina la realizzazione all'art. 140 Capo VI delle NTA. Le piscine o altri tipi di opere pertinenziali di carattere sportivo, se realizzate nel resede di pertinenza di un edificio (così come definito dall'art.105 delle NTA) possono essere realizzate anche se esso ricade in zona agricola individuata come E1. Non si ritiene pertanto necessaria una modifica dell'articolo.

- **CONTRARIO**

### **Parere della Giunta Comunale**

- **Conforme**

### **Parere della Commissione Ambiente e Territorio**

- **Conforme**

### **VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:**

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

## **OSSERVAZIONE n. 2 (prot. 1110 del 19/01/2022)**

### **(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)**

#### **L'osservazione chiede che:**

che la Conferenza Paesaggistica, ai sensi dell'art. 21 del PIT/PPR, cancelli la previsione dell'intervento di "Campeggio Naturalistico" di Chiesanuova dichiarandolo incompatibile con le norme del PIT/PPR per garantire la salvaguardia del bosco ove ne è prevista la realizzazione.

#### **Proposta di controdeduzione del progettista**

La Conferenza, come risultate dai verbali, ha approfondito puntualmente l'analisi relativa alla previsione di cui trattasi ritenendo opportuno, anziché cancellare la previsione, rimandare a puntuali analisi VAS sul successivo Piano Attuativo la verifica del corretto inserimento dell'intervento nel bosco verificandone anche il dimensionamento massimo sostenibile.

La scheda di trasformazione citata non è oggetto di nuova adozione.  
Essendo una richiesta posta alla Conferenza si ritiene non pertinente.

- **NON PERTINENTE**

#### **Parere della Giunta Comunale**

- **Conforme**

#### **Parere della Commissione Ambiente e Territorio**

- **Conforme**

#### **VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:**

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

## OSSERVAZIONE n. 3 (prot. 1114 del 19/01/2022)

### (OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)

#### L'osservazione è rivolta sia al Piano Strutturale che al Piano Operativo chiede che:

- 1- venga completamente cancellata (con l'ovvia esclusione del fabbricato di 25 mq di Superficie Edificabile da destinare a "guardiania") la formulazione oggetto di nuova adozione della parte dell'art. 103 comma 8 delle NTA che si rifisce agli interventi consentiti per lo stabilimento Laika con particolare riferimento alla realizzazione di tettoie e ricoveri anche per depositi all'aperto di prodotti finiti o semilavorati;
- 2- l'intervento rispetto al recupero delle Ex Cantine Antinori in località Bardella appare ancora eccessivo e quindi il suo inserimento nel paesaggio non risulta idoneo;
- 3- venga eliminata la previsione di "campeggio naturalistico" dalle previsioni del POC;
- 4- che per l'area denominata "La Biscondola" oggetto dell'Allegato 4 delle NTA del PO sia prevista la totale demolizione con ripristino dell'area in quanto da considerarsi un rudere.

#### Proposta di controdeduzione del progettista

La Conferenza Paesaggistica ha esaminato anche le parti del Piano Operativo oggetto di nuova adozione come dimostrabile dai verbali e dalle prescrizioni in azzurro già riportate negli elaborati adottati.

Attraverso un approfondito confronto con Regione e Soprintendenza ci è stato chiarito che le correzioni apportate dalla Conferenza Paesaggistica art. 21 della disciplina del PIT/PPR si devono intendere come recepimento di norma sovraordinata in quanto condizione necessaria all'ottenimento della conformazione al PIT/PPR e non discutibili.

In merito ai singoli punti:

1- L'area dello stabilimento "Laika" fa parte del tessuto produttivo TPS2/D3a. Gli interventi consentiti sono disciplinati dall'art. 103 e in modo specifico dal comma 8 nonché dalle disposizioni generali previste dall'art. 101 che, al comma 14 quarto punto (nella versione corretta in accoglimento delle controdeduzioni), consente la realizzazione di *"manufatti pertinenziali, fuori terra (quali tettoie, tensostrutture, volumi tecnici, e simili) aggiuntive delle consistenze legittime esistenti, permanenti o a tempo determinato, per esigenze aziendali e produttive di superficie non superiore al 20% della SE dell'edificio cui accedono, a condizione che siano realizzati all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale e che la loro volumetria aggiuntiva non superi il 20% della volumetria complessiva dell'edificio del quale costituiscono pertinenza"*. Si ritiene pertanto che non sia necessaria la predisposizione di una specifica scheda norma in quanto gli interventi previsti sono esplicitati e dimensionati.

- **CONTRARIO**

2- L'intervento relativo al recupero delle "Ex Cantine Antinori" è stato attentamente valutato dalla Conferenza Paesaggistica sia per quanto riguarda il dimensionamento che per l'inserimento paesaggistico. Sono state date specifiche prescrizioni alla disciplina attuativa della scheda norma.

- **CONTRARIO**

3- La previsione del "Campeggio naturalistico" non è oggetto di nuova adozione. La Conferenza, come risultate dai verbali, ha approfondito l'analisi relativa alla previsione di cui trattasi in più sedute facendo le opportune valutazioni avendo ben presente la presenza del bosco (risultante dalla tavola PS\_ST\_02\_2\_Caratteri ecosistemici - Parte nord del Piano Strutturale) e ritenendo opportuno, anziché cancellare la previsione, rimandare a puntuali analisi VAS sul successivo Piano Attuativo la verifica del corretto inserimento dell'intervento nel bosco verificandone anche il dimensionamento massimo sostenibile.

- **NON PERTINENTE**

4- La realizzazione degli edifici esistenti in località “La Biscondola” è avvenuta nel rispetto di uno specifico Piano di Recupero approvato nei primi anni 2000 che consentiva la realizzazione di un albergo.

L’immobile, di recente edificazione, completo nelle sue volumetrie e coperture, risulta in stato di abbandono ma, sulla base di giurisprudenza consolidata, non può essere definito “rudere”.

Il Piano Strutturale approvato all’art. 32 comma 19 lettera b), in continuità con quanto già previsto dal primo PS, non consente il cambio di destinazione d’uso verso il residenziale di immobili a destinazione turistico-ricettivo non completati al momento di adozione del primo Piano Strutturale.

La previsione quindi non ha scopi speculativi ma tenta di recuperare un’area degradata presente sul territorio la cui costruzione è avvenuta in modo legittimo.

- **CONTRARIO**

#### **Parere della Giunta Comunale**

- **Conforme**

#### **Parere della Commissione Ambiente e Territorio**

- **Conforme**

#### **VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:**

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L’ OSSERVAZIONE E’ QUINDI ACCOLTA.

L’ OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L’ OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

## **OSSERVAZIONE n. 4 (prot. 1398 del 24/01/2022)**

### **(OSSERVAZIONE RIGUARDANTE IL PO)**

#### **L'osservazione chiede che:**

che la porzione di area di proprietà individuata nella tavola del territorio aperto PO\_PO\_09\_01\_TA come zona E3 (aree periurbane ambiti che risentono degli impatti ed effetti dell'urbanizzazione) sia individuata come zona E2 (ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato connotato specificamente o meno da valore paesaggistico specifico) in quanto l'effettivo stato dei luoghi è più congruo ed in quanto su tale area l'azienda agricola di proprietà potrebbe realizzare una cantina.

#### **Proposta di controdeduzione del progettista**

L'osservante aveva già depositato un'osservazione al PO (prot. 13398/2019) chiedendo che l'area allora individuata come E1 fosse individuata come E2.

Quell'osservazione è stata controdedotta facendo le seguenti considerazioni:

“1- la possibilità di realizzare un cantina per un'azienda agricola è disciplinata dalla normativa regionale vigente e condizionata alla presentazione di un PAPMAA;

2- l'area di cui si chiede la modifica di classificazione è posizionata in situazione di confine fra l'abitato del Bargino e la campagna adiacente ma, per lo stato dei luoghi esistente, e' più propriamente configurabile come un'area agricola periurbana che necessita di un suo miglioramento di qualità funzionale ed estetico-percettiva.

Si ritiene di condividere la non congrua classificazione E1 dell'area prevista dal Piano Operativo adottato, ma si propone di classificare l'area come area agricola E3 - area periurbana al fine di consentirne una sua riqualificazione anche con interventi connessi all'attività agricola.”

Si fa presente che i capo IV delle norme del PO, che disciplina le nuove costruzioni in zona agricola, non ne impedisce la realizzazione in zone agricole E3 ma fa presente:

a) che vi è l'obbligo di procedere prioritariamente a recupero di edifici esistenti;

b) nel caso non fosse possibile il recupero sopra detto, la nuova edificazione in territorio rurale è consentita all'imprenditore agricolo, nel rispetto delle disposizioni della normativa regionale, fatte salve le specifiche limitazioni date dalle norme del PO per le zone E1, E2, E3 e nel rispetto delle specifiche condizioni date dall'art. 115 e 116;

c) che per la zona E3 l'art. 112 delle NTA prevede si debba tendere all'innalzamento della qualità funzionale ed estetico percettiva delle aree attraverso interventi di riordino e ripristino di adeguate ed efficienti condizioni ambientali e paesaggistiche.

L'area ove si ipotizza la futura realizzazione di una cantina attualmente non risulta coltivata ed usata in modo non del tutto congruo. Si ritiene pertanto di confermare la zona come E3.

- **CONTRARIO**

#### **Parere della Giunta Comunale**

- **Conforme**

#### **Parere della Commissione Ambiente e Territorio**

- **Conforme**

#### **VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:**

Presenti: n.  
FAVOREVOLI n.  
CONTRARI n.  
ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA



# OSSERVAZIONI AL PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO

**OSSERVAZIONE n. 1 (prot. 24206 del 21/12/2021)**  
**Commissione 03/01/2022**

## **L'osservazione chiede che:**

venga rimosso il vincolo preordinato all'esproprio in quanto la cessione della particella comporterebbe l'interclusione dell'area. Diversamente si chiede che venga prevista una servitù di passaggio pedonale e carrabile sulla particella 1353 del Foglio 33 in favore della particella 1448 sempre del Foglio 33 al fine di poter accedere al fondo di proprietà anche mezzi agricoli.

## **Proposta di controdeduzione del progettista**

Lo strumento urbanistico tratta unicamente a grandi linee il vincolo preordinato all'esproprio i cui dettagli dell'intervento non sono ancora noti in quanto occorre lo sviluppo di una progettazione specifica ad oggi non disponibile.

Per dare seguito all'intenzione seguirà comunque e necessariamente il progetto dell'opera pubblica, che prima della approvazione del progetto definitivo sarà comunque depositato presso gli uffici comunali, in modo da permettere ai soggetti interessati di potersi esprimere con proprie osservazioni sulla soluzione proposta. In tale sede sarà valutata la possibilità di attuare la richiesta di servitù oggetto di richiesta.

Al momento per le ragioni sopra dette non verrà modificato quanto contenuto negli elaborati adottati.

- **CONTRARIO**

## **Parere della Giunta Comunale**

- **Conforme**

## **Parere della Commissione Ambiente e Territorio**

- **Conforme**

## **VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA PROPOSTA:**

Presenti: n.

FAVOREVOLI n.

CONTRARI n.

ASTENUTI n.

L' OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA