

**COMUNE DI BARBERINO VAL D'ELSA**  
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE



**Variante di manutenzione  
al Regolamento Urbanistico e contestuale  
Variante al Piano Strutturale**

**RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE  
ALLE OSSERVAZIONI**

**Il Sindaco**  
Giacomo Trentanovi

**Assessore alla Pianificazione Territoriale e Urbanistica**  
Silvano Bandinelli

**Responsabile Unico del Procedimento**  
Alberto Masoni

**Garante dell'informazione e della partecipazione**  
geom. Loris Agresti

**Progettista Variante RU**  
Arch. Riccardo Luca Breschi  
con Arch. Andrea Giraldi

**Studi geologici idraulici**  
Dr.Geol. Simone Raspollini  
con Ing. Alessio Gabbrielli

# Indice generale

Relazione di controdeduzione alle osservazioni.....3  
Appendice.....6

## Relazione di controdeduzione alle osservazioni

In relazione alla Variante di manutenzione al Regolamento Urbanistico ed alla contestuale Variante al Piano Strutturale, adottate con Deliberazione di Consiglio Comunale n.33 del 31/07/2018, mi sono state trasmesse dall'Amministrazione Comunale n. 13 osservazioni pervenute nei termini da parte di cittadini, società ed altri soggetti privati e pubblici.

Sono poi pervenuti all'Amministrazione Comunale n. 3 contributi da parte degli Enti che hanno specifiche competenze in materia di pianificazione territoriale: la Città Metropolitana di Firenze e la Regione Toscana Settore Pianificazione del Territorio che ha trasmesso oltre al proprio il parere del Settore Viabilità. I tre contributi sono stati assunti, esaminati e controdedotti al pari delle osservazioni, tenendoli tuttavia separati, in un apposito elenco distinto da quello delle osservazioni: l'elenco delle osservazioni e l'elenco dei contributi sono riportati in appendice alla presente relazione. Si fa presente che il contributo della Città Metropolitana, anche se pervenuto in ritardo, è stato comunque esaminato per i suoi specifici contenuti ed in quanto non richiede modifiche alle varianti PS e RU adottate.

Ciascuna delle osservazioni è stata analizzata e valutata singolarmente: gli esiti dell'esame delle osservazioni sono riportati in formato tabellare per semplificarne la riproduzione e facilitarne la lettura. Per ciascuna delle osservazioni sono fornite le seguenti informazioni:

1. Numero d'ordine dell'osservazione;
2. Numero di protocollo e data di presentazione;
3. Nome/denominazione dei soggetti osservanti;
4. Riferimento alle tavole e/o alle Norme di Attuazione delle Varianti
5. Localizzazione ed identificazione catastale dell'area o del fabbricato oggetto dell'osservazione, ove presente;
6. Sintesi dell'osservazione;
7. Parere del progettista delle varianti.

Nel caso in cui l'osservazione ponga più quesiti, essi sono stati distinti per consentire risposte specifiche a ciascuna richiesta, fornendo comunque un parere complessivo sull'osservazione, come risultato dei pareri sui singoli quesiti.

Conclude la nota il parere del progettista, con la valutazione sulla possibilità di accogliere o meno l'osservazione.

Nei pareri espressi per ogni osservazione sono riportate le motivazioni delle proposte di accoglimento e non accoglimento delle richieste avanzate.

Il parere espresso su ciascuna osservazione o quesito posto dall'osservazione si conclude con una delle seguenti proposte:

- ACCOLTA
- NON ACCOLTA
- PARZIALMENTE ACCOLTA
- NON PERTINENTE quando l'osservazione pone questioni che non hanno attinenza con i contenuti e le previsioni della variante.

Con gli stessi criteri e modalità sono stati esaminati e controdedotti, di seguito alle 13 osservazioni, i tre contributi della Città Metropolitana e della Regione Toscana. Su due dei tre contributi non è stato espresso alcun parere in quanto non richiedono modifiche delle Varianti adottate.

Si fa presente che la maggior parte delle osservazioni presentate sono state giudicate non pertinenti in quanto avanzano richieste che non hanno attinenza con i contenuti e le previsioni delle Varianti adottate. Dall'esame e dalle controdeduzioni delle osservazioni risultano le seguenti modifiche degli elaborati delle Varianti RU e PS:

- tav. 2.6 RU in accoglimento dell'osservazione n.6,
- tav. 2.6 e 1.4 del RU e tav. P02 ovest del PS in accoglimento del contributo della Regione Toscana n. 14 A,
- NTA del RU all'art. 41 sottozona B2/17 in accoglimento dell'osservazione n.5.

Gli elaborati modificati sono allegati in estratto alla presente relazione per le parti modificate rispetto allo stato adottato. Essi sono i seguenti:

Variante al RU

- Norme Tecniche di Attuazione - estratto art 41: sovrapposto stato adottato - stato modificato a seguito esame osservazioni,

- Estratti cartografici (estratti tavv2.6 e 1.4): stato adottato e stato modificato a seguito esame osservazioni.

Variante al PS

- Relazione illustrativa con gli elaborati grafici (testo relazione e estratto tav P02 ovest): sovrapposto o raffronto stato adottato - stato modificato a seguito esame osservazioni.

Le modifiche apportate ai contenuti della Varianti PS e RU a seguito dell'esame delle osservazioni sono di modesta rilevanza e non modificano in misura significativa i contenuti dei due strumenti di pianificazione. Risultano di conseguenza soddisfatte e verificate le condizioni indicate all'art.18 comma 2 della LR 65/2014, con particolare riferimento alla coerenza esterna ed interna dello strumento di pianificazione, al rispetto delle disposizioni di cui al Titolo I Capo I della LR 65/2014 e di quelle relative al territorio rurale e di cui al Titolo V della stessa LR 65/2014.

## **Appendice**

**Esame delle osservazioni**

**Esame dei contributi degli Enti**

## OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

n	prot.	data	richiedente	tavole/NTA	Zona/ Identificazi one catastale	Sintesi osservazione	Parere
1	6161	04/09/2018	Grazia Toccafondi	<b>Tav.2.1 UTOE 2.3 San Filippo</b>	S. Filippo f.18 p.lla 91	Si chiede che la porzione di area ricadente nel f.18 p.lla 91 in loc S.Filippo, individuata come area a “verde privato”nel vigente RU, venga classificata come area di “completamento residenziale sottozona B2”	L’osservazione non è attinente ai temi ed alle previsioni della Variante RU adottata, per cui , pur avanzando una proposta positiva che merita di essere attentamente valutata nel contesto di una diversa occasione di revisione dello strumento urbanistico, è da considerarsi non pertinente. <b>Non pertinente</b>
2	6376	11/09/2018	Mariotti Leonardo	<b>TAV 2.2</b>	Barberino VDE	Si chiede che l’ area posta nel capoluogo lungo la Via Cassia, marginalmente interessata dalla previsione di un impianto distribuzione carburanti nella Variante RU adottata, sia destinata ad edificazione a carattere residenziale.	L’osservazione, pur avanzando una proposta positiva che merita di essere attentamente valutata nel contesto di una revisione più complessiva dello strumento urbanistico, non è attinente ai temi ed alle previsioni oggetto della variante RU ed è pertanto da considerarsi non pertinente. <b>Non pertinente</b>
3	7100	27/09/2018	Marco Muntioni (curatore fallimentare)	<b>Tav 1.3 Cortine</b>	Cortine f. 50 part.lle 162, 196 ed altre	L’osservazione riguarda un complesso a destinazione turistico ricettiva posto in loc Cortine, caduto in fallimento. Si chiede di ampliare le destinazioni d'uso ammesse, estendendole ad altre funzioni quali le attività di servizi resi in ambito socio assistenziale anche attraverso strutture residenziali.	L’osservazione non è attinente ai temi ed alle previsioni della Variante RU adottata, per cui , pur avanzando una proposta positiva che merita di essere attentamente valutata nel contesto di una diversa occasione di revisione dello strumento urbanistico, è da considerarsi non pertinente. <b>Non pertinente</b>
4a	7224	02/10/2018	Ing.Barucci per conto di CASANOV A spa	<b>TAV 2.6 Valcanoro</b>	Valcanoro F.43 p.lle 54-55-109	Si chiede il trasferimento della destinazione F4 “parcheggio ad uso pubblico” ricadente nel lotto F.43 p.lle 54-55-109 nel terreno ubicato lungo Via Enzo Tortora con attuale destinazione F1	L’osservazione non è attinente ai temi ed alle previsioni della Variante RU adottata, per cui è da considerarsi non pertinente. <b>Non pertinente</b>
4b				<b>TAV 2.6 Valcanoro</b>	Valcanoro F.43 p.lla 301	Si chiede che un ‘ area attualmente destinata ad area agricola interna ad UTOE venga destinata ad usi	L’osservazione non è attinente ai temi ed alle previsioni della Variante RU adottata, per cui è da considerarsi non pertinente. <b>Non pertinente</b>

n	prot.	data	richiedente	tavole/NTA	Zona/ Identificazi one catastale	Sintesi osservazione	Parere
						residenziali effettuando in tal modo una ricucitura con l'area già destinata a B2	
							<b>Valutazione complessiva dell'osservazione n.4 :</b> <b>Non pertinente</b>
5	7352	08/10/20 18	Giannini Sidonia- Fontani Luisa- Fontani Luigi- Fontani Annamaria- Fontani Francesco	<b>NTA art.41 Sottozona B2/17</b>	Monsanto	Si chiede la rettifica delle NTA del RU per togliere la prescrizione della quota di edilizia residenziale convenzionata per l'intervento nella zona B/17 a Monsanto.	La richiesta può essere accolta in quanto per un mero errore materiale non si è provveduto a correggere la norma sulla quota di edilizia residenziale convenzionata nonostante si fosse espresso parere favorevole nella relazione illustrativa della Variante adottata. <b>Accolta</b>
6	7376	08/10/20 18	Ing.Barucci per conto di PANGEST spa	<b>TAV 2.6 Le Grillaie</b>		Si chiede che il limite del retino con destinazione D1 e D4 sia fatto coincidere con il limite del perimetro urbano nella zona produttiva in loc. Grillaie.	Trattandosi di una limitata rettifica grafica si ritiene che la richiesta possa essere accolta. <b>Accolta</b>
7	7377	08/10/20 18	Ing.Barucci per conto di MASSETA NA srl	<b>NTA Tav 2.6</b>	AREA D5/1 a Valcanoro	Si chiede che vengano meglio specificati i parametri urbanistici dell'area (SUL complessiva e ripartizione etc) anche in raffronto ai parametri indicati nella precedente Variante al Regolamento Urbanistico.	L'osservazione non è attinente ai temi ed alle previsioni della Variante RU adottata, per cui è da considerarsi non pertinente. <b>Non pertinente</b>
8	7385	08/10/20 18	Righi Lido e Giani Marinella	<b>Tav 2.6</b>	Le Lame	Si chiede il cambio di destinazione d'uso da zona industriale D2 in zona residenziale ed il cambio della destinazione urbanistica della zona di atterraggio in zona residenziale in loc. Le Lame	L'osservazione avanza una richiesta che, poiché comporterebbe un sostanziale mutamento d'uso di un'area ridefinita dalla Variante sulla base delle proposte della proprietà, richiede di essere inquadrata in una più estesa revisione delle previsioni dello strumento urbanistico. <b>Non pertinente</b>
9	7407	09/10/20 18	Geom.Taro cchi Riccardo		Loc.Zambr a F.34 con	Si chiede di aggiornare la cartografia inerente il	In relazione alla richiesta avanzata e sulla base del parere espresso dall' ing. A. Gabbrielli,



n	prot.	data	richiedente	tavole/NTA	Zona/ Identificazi one catastale	Sintesi osservazione	Parere
			per conto del Sig. Viciani Franco		p.lla 25	rischio idraulico per l'area di proprietà posta in loc. Zambra sulla base della relazione tecnica dell'Ing. Calvetti Lorenzo.	che ha elaborato gli studi idraulici per la variante RU, si fa presente che lo studio sul fosso Zambra non è oggetto della variante adottata e pertanto l'osservazione è da considerarsi non pertinente. Si fa inoltre presente, sulla base del parere dell'ing. Gabbrielli, che: - lo studio dell'ing. Calvetti, pur ben argomentato ed aggiornato, interessa un tratto del corso d'acqua troppo breve per consentire una ripermimetrazione della pericolosità idraulica, - nell'ambito del PS intercomunale appena avviato, dovranno essere in ogni caso ridefinite le pericolosità idrauliche relative all'intero reticolo idrografico comunale e quindi anche al fosso Zambra. <b>Non pertinente</b>
10	7503	11/10/2018	Giangaston e Checcacci e Gian Luca Butini	<b>NTA Tav2.6</b>	Valcanoro f.43 p.lle 594-595-596	Si chiede la modifica del perimetro dell'UTOE con inserimento all'interno delle p.lle 594-595-596 del f.43 e la modifica del comma 4 art.11 "Parcheggi privati" della NTA	L'osservazione non è attinente ai temi ed alle previsioni della Variante RU adottata, per cui è da considerarsi non pertinente. <b>Non pertinente</b>
11	7512	12/10/2018	Corsi Dumas	<b>Tav 2.6</b>	Valcanoro	Si chiede la variazione della destinazione da D4 a D2 di una porzione di un'area produttiva posta in loc. Valcanoro.	L'osservazione avanza una richiesta non attinente ai temi ed alle previsioni della Variante RU adottata, per cui è da considerarsi non pertinente. Si fa presente, che per i suoi contenuti, la richiesta avanzata può essere oggetto di una variante semplificata al RU ai sensi dell'art. 35 della LR 65/2014. <b>Non pertinente</b>
12	7531	12/10/2018	Lazzerini Remo	<b>NTA Tav 2.2 Capoluogo</b>	Novoli f.19 p.lle 199-207-209 e 210	Si chiede che le aree di proprietà, individuate catastalmente nel f.19 p.lle 199-207-209 e 210 e costituenti porzione del comparto "AR2" Novoli siano classificate zona agricola E.	L'osservazione avanza una richiesta non attinente ai temi ed alle previsioni della Variante RU adottata, per cui è da considerarsi non pertinente. Si fa in ogni caso presente che la richiesta avanzata comporta un complessivo ridisegno del comparto AR2 e deve quindi essere esaminata e valutata in

n	prot.	data	richiedente	tavole/NTA	Zona/ Identificazi one catastale	Sintesi osservazione	Parere
							tale contesto, anche nell' ambito di una variante al RU contestuale al piano attuativo del comparto. <b>Non pertinente</b>
13	7575	15/10/2018 (pec arrivata il 12/10/2018)	Geol.Baldi Michele (per conto di Vico srl)	<b>NTA e Tav.2.4</b>	Vico d'Elsa	L'osservazione contesta, con valutazioni di ordine tecnico geologico, l'eliminazione dalle previsioni della Variante adottata di un intervento di completamento edilizio dell'area C4 a Vico d'Elsa, rispetto a quanto indicato nel documento di avvio del procedimento. In particolare l'osservazione rileva l'assenza di specifiche pericolosità nelle cartografie ufficiali e l'opportunità di approfondimenti in sede progettuale.	L'intervento ipotizzato in fase di avvio concretizza il completamento di pregressa edificazione che, di fatto, ha comportato problematiche di stabilità del versante tuttora in atto. In ogni caso, e per ciò che più rileva, in fase di formazione della Variante, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di non coltivare l'ipotesi, in quanto i fabbisogni di edilizia residenziale nella frazione di Vico d'Elsa non rilevano allo stato l'esigenza di ulteriori dotazioni. Anche al fine di contenere lo sviluppo dell'edificato, pertanto, l'Amministrazione ritiene opportuno rinviare l'ipotesi di previsione a successivi strumenti o varianti, ove si concretizzino effettivi fabbisogni. <b>Non accolta</b>

## CONTRIBUTI DI ENTI

n	prot.	data	richiedente	tavole/NTA	Zona/ Identificazi one catastale	Sintesi osservazione	Parere
14	9363	11/10/2018	Regione Toscana			La Regione Toscana, Settore Pianificazione del Territorio, ha trasmesso due contributi che si esaminano di seguito: il primo dello stesso Settore Pianificazione del Territorio, il secondo del Settore Programmazione Viabilità.	
			Settore Pianificazione del Territorio	<b>Tavv. 1.4 e 2.6 RU Tav P02 ovest PS</b>		Il contributo, in relazione alla modifica n.3 per l' ampliamento di un' attività produttiva ain loc. Le Grillaie, rileva la non opportunità di estendere ulteriormente il perimetro dell'area produttiva per ricomprendere all'interno del territorio urbanizzato anche le opere di messa in sicurezza idraulica che potrebbero essere realizzati anche all'interno del territorio rurale.	La cassa di espansione è stata inclusa nel perimetro del territorio urbanizzato in quanto correlata all' ampliamento della struttura produttiva. Comunque si ritiene pienamente accoglibile il suggerimento di escluderla dal perimetro deli' UTOE e quindi del territorio urbanizzato. Si fa in ogni caso presente che il perimetro della cassa di espansione ha carattere indicativo e può variare in sede di progetto esecutivo e di realizzazione dell' opera. <b>Accolta</b>
			Settore programmazione Viabilità.			Il contributo del settore Viabilità prende atto della modifica alla rotatoria su SR 429, segnala la realizzazione dell' intervento sulla SR 2 Cassia in loc . Bustecca e ricorda le competenze dell' ente gestore della strada per le previsioni degli impianti carburanti.	Il contributo non richiede modifiche della Variante adottata
15	7630	16/10/2018	Città metropolitana di Firenze Dipartimento territoriale			Il contributo fa presente che in merito alle previsioni n.7 e n.13 della Variante RU adottata, relative alla SP 429 ed alla via Cassia, la Direzione Viabilità della Città Metropolitana ha espresso parere	Il contributo non richiede modifiche della Variante adottata.

n	prot.	data	richiedente	tavole/NTA	Zona/ Identificazi one catastale	Sintesi osservazione	Parere
						favorevole. In relazione alla previsione n.13 fa presente che le competenze in materia di impianti di distribuzione carburanti sono dell'Ufficio Concessioni Cosap della Città Metropolitana.	