



VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
finalizzata al riallineamento al Piano Strutturale
con contestuale adeguamento ai contenuti della
Legge Regionale n. 1/2005

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI

SCHEDATURA PER SINGOLA OSSERVAZIONE

Progettista: Arch. RICCARDO BARTOLONI
Via Farinata degli Uberti 2, 50125, Firenze



Data 02-10-2007

Prot. n° 59124

Richiedenti Enrico Pecci Spa

Riferimenti catastali

Ubicazione Via di Pantano

Contenuto osservazione eliminazione vincolo di facciata sull'edificio industriale posto in via di Pantano

Riferimenti R.U.C. Art. 113 N.T.A.

Tipo vincolo di facciata o di allineamento

Parere **non pertinente la variante adottata**

Motivazione La variante adottata non ha innovato alcunchè in ordine al cosiddetto "vincolo di facciata" e cioè non ha introdotto alcun nuovo vincolo nè eliminato vincoli previsti dal RUC vigente. L'osservazione deve pertanto ritenersi non pertinente in quanto non relativa ad una innovazione introdotta con la variante adottata.

Quanto precede senza entrare nel merito della ammissibilità o meno della trasformazione prospettata, dato che, per quanto dato di capire dall'osservazione, essa appare comunque possibile quando siano soddisfatte le garanzie di carattere qualitativo previste dall'art. 133 NTA.

Modifiche connesse nessuna

Data 03-10-2007

Prot. n° 59494

Richiedenti Bazzanti Srl

Riferimenti catastali foglio 8 particella 303

Ubicazione Via di Limite

Contenuto osservazione variazione destinazione urbanistica da zona F attrezzature metropolitane a zona D aree produttive da consolidare, in parte, ed in parte a verde privato

Riferimenti R.U.C.

Tipo variazione della destinazione urbanistica

Parere non pertinente la variante adottata

Motivazione La variante adottata non ha innovato alcunchè in ordine alle previgenti previsioni del RUC per quanto attiene l'area o immobile oggetto dell'osservazione. L'osservazione medesima deve pertanto ritenersi non pertinente in quanto non riguarda una innovazione introdotta con la variante adottata. Ciò non toglie che della medesima possa tenersi conto in occasione di future varianti al RUC.

Modifiche connesse nessuna

Data 08-10-2007

Prot. n° 60335

Richiedenti Gamma Spa -

Riferimenti catastali foglio 10 particelle 501 e 141

Ubicazione Via Vittorio Alfieri

Contenuto osservazione variazione destinazione urbanistica da parcheggi pubblici a zona D1 aree produttive da consolidare

Riferimenti R.U.C.

Tipo variazione della destinazione urbanistica

Parere **non pertinente la variante adottata**

Motivazione La variante adottata non ha innovato alcunchè in ordine alle previgenti previsioni del RUC per quanto attiene l'area o immobile oggetto dell'osservazione. L'osservazione medesima deve pertanto ritenersi non pertinente in quanto non riguarda una innovazione introdotta con la variante adottata. Ciò non toglie che della medesima possa tenersi conto in occasione di future varianti al RUC.

Modifiche connesse nessuna

Data 10-10-2007

Prot. n° 60825

Richiedenti Immobiliare Centro Nord

Riferimenti catastali foglio 13 part. 14

Ubicazione Via delle Corti

Contenuto osservazione variazione della destinazione urbanistica da verde pubblico a zona B residenziale e viabilità di accesso al lotto che verrà di conseguenza formato

Riferimenti R.U.C.

Tipo variazione della destinazione urbanistica

Parere non pertinente la variante adottata

Motivazione La variante adottata non ha innovato alcunchè in ordine alle previgenti previsioni del RUC per quanto attiene l'area o immobile oggetto dell'osservazione. L'osservazione medesima deve pertanto ritenersi non pertinente in quanto non riguarda una innovazione introdotta con la variante adottata. Ciò non toglie che della medesima possa tenersi conto in occasione di future varianti al RUC.

Modifiche connesse nessuna

Data 12-10-2007

Prot. n° 61493

Richiedenti Massino Giommaroni - Simone Perini - Franco Squilloni - Patrizio Raffaello Puggelli

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione modifica all'art. 112 da sostituire con il seguente: "di norma la distanza dei fabbricati dalle strade urbane è quella stabilita dall'art. 43, tuttavia sulla cartografia del regolamento urbanistico sono indicati, con apposita simbologia casi particolari nei quali è prescritta una distanza diversa, al fine di assicurare un effetto urbano non altrimenti possibile. La posizione planimetrica di tale simbologia determinata nella cartografia è prescrittiva quando si tratti di allineamento determinato da edifici preesistenti. Nei casi diversi la posizione planimetrica è solo indicativa e la simbologia determina l'obbligo che le nuove edificazioni mantengano tra loro un unico allineamento principale."

Riferimenti R.U.C. Art. 112 N.T.A.

Tipo vincolo di facciata o di allineamento

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione L'osservazione, sostanzialmente, chiede di introdurre una possibilità (il carattere indicativo dell'allineamento) già prevista dalla norma adottata, che consente tale scostamento per tutti gli interventi soggetti a piano attuativo previa dimostrazione delle ragioni che la giustificano.

Non si ritiene che analoga possibilità debba essere concessa agli interventi diretti in quanto verrebbe a mancare quel controllo qualitativo che è invece garantito dalla procedura di piano attuativo.

Nonostante ciò si propone un parziale accoglimento dell'osservazione nel senso di riformulare la norma in modo da rendere più chiara la possibilità di scostamento dagli allineamenti previsti dal RUC e delle modalità con cui conseguire simile risultato.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 112

Data 19-10-2007

Prot. n° 63191

Richiedenti Lenzi Leardo

Riferimenti catastali

Ubicazione Via Mammoli

Contenuto osservazione modifica dell'art. 37 (destinazione d'uso agricola) comma 2 con inserimento dell'attività consistente nello stoccaggio, lavorazione di materie prime agricole e prodotti per la zootecnia;
 modifica dell'art. 151 comma 5, inerente la presentazione del programma aziendale

Riferimenti R.U.C. Art. 37, 151 comma 5 N.T.A.

Tipo NTA attività agricole

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione Risulta accoglibile l'osservazione riferita al refuso presente nelle NTA all'art. 151, comma 5, in quanto il riferimento al programma aziendale è effettivamente improprio, posto che è la stessa L.R. 1/2005 (art. 41, comma 7) ad escluderne l'obbligo per tale tipo di annessi. Non appare invece opportuno accogliere parte dell'osservazione relativa ad una estensione dell'art. 37, in quanto la sua formulazione è sufficientemente chiara ed estensiva da ricomprendervi tutte le funzioni comunque riconducibili all'attività agricola senza ingenerare commistioni con attività di altro tipo (in particolare produttive o commerciali).

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 151

Data 24-10-2007

Prot. n° 64189

Richiedenti Verdini Denis per conto del Credito Cooperativo Fiorentino

Riferimenti catastali

Ubicazione Via Bruno Buozzi 54

Contenuto osservazione modifica dell'articolato relativo ai premi edificatori per gli interventi di edilizia sostenibile passando dal 5 al 10% in via principale e la modifica dell'incremento del premio edificatorio dal 5 al 10% per gli interventi di riqualificazione edilizia

Riferimenti R.U.C.

Tipo NTA premi edificatori

Parere non accolta

Motivazione L'evoluzione legislativa degli ultimi due anni ha reso obbligatori (e quindi comunque dovuti) una serie di accorgimenti costruttivi finalizzati all'ecoefficienza e sostenibilità delle costruzioni in precedenza scarsamente praticati e che, giustamente, erano incentivati dal RUC previgente mediante il riconoscimento di premi edificatori dell'ordine del 10%. Oggi che una parte significativa di tali accorgimenti è obbligatoria, pare corretto ridurre l'entità dell'incentivo ed escludere dall'agevolazione quanto è comunque dovuto in forza di legge. Nè pare possa assumere rilievo il richiamo all'art. 146, comma 3, della L.R. 1/2005, il quale stabilisce un massimo e non certo un minimo e neppure un valore predeterminato. Si ricorda poi come le criticità del dimensionamento complessivo del RUC, che sono alla base della variante adottata, non consentano di prevedere significative quote di volumetria potenzialmente eccedenti i valori programmati dal Piano. Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 24-10-2007

Prot. n° 64190

Richiedenti Sernissi Susanna

Riferimenti catastali foglio di mappa 25 particelle 693,694,426,425, 431

Ubicazione Via Giordano Bruno/San Giusto/di Sotto/Benedetto Croce

Contenuto osservazione variazione della destinazione urbanistica da parcheggio pubblico e zona B residenziale per la riqualificazione urbanistica dell'area.

Riferimenti R.U.C. Tavola 20 -

Tipo variazione della destinazione urbanistica

Parere **non pertinente la variante adottata**

Motivazione La variante adottata non ha innovato alcunchè in ordine alle previgenti previsioni del RUC per quanto attiene l'area o immobile oggetto dell'osservazione. L'osservazione medesima deve pertanto ritenersi non pertinente in quanto non riguarda una innovazione introdotta con la variante adottata. Ciò non toglie che della medesima possa tenersi conto in occasione di future varianti al RUC.

Modifiche connesse nessuna

Data 25-10-2007

Prot. n° 64809

Richiedenti Martinuzzi Marcella

Riferimenti catastali foglio di mappa 13, particella 608

Ubicazione Via V. Veneto

Contenuto osservazione richiesta variazione a laboratorio artigianale fabbricato inserito nel R.U.C. in area a verde pubblico attrezzato e impianti sportivi (è un piccolo fabbricato confinante con il parco Iqbal su via V.Veneto)

Riferimenti R.U.C. Tavola 14 -

Tipo variazione della destinazione urbanistica

Parere non pertinente la variante adottata

Motivazione La variante adottata non ha innovato alcunchè in ordine alle previgenti previsioni del RUC per quanto attiene l'area o immobile oggetto dell'osservazione. L'osservazione medesima deve pertanto ritenersi non pertinente in quanto non riguarda una innovazione introdotta con la variante adottata. Ciò non toglie che della medesima possa tenersi conto in occasione di future varianti al RUC.

Modifiche connesse nessuna

Data 02-11-2007**Prot. n°** 66194**Richiedenti** Bargiacchi Susanna**Riferimenti catastali** foglio di mappa 25 particella 529**Ubicazione** Via Torricella 176**Contenuto osservazione** da zona B a verde privato vincolato**Riferimenti R.U.C.** Tavola 20 -**Tipo** variazione della destinazione urbanistica**Parere** **accolta**

Motivazione Seppur la variante adottata, per quanto riguarda la proprietà dell'osservante, non introduca alcuna variazione rispetto alle previsioni previgenti, l'osservazione appare comunque pertinente in quanto finalizzata a ridurre la potenzialità edificatoria delle zone B, con ciò contribuendo a contenere il dimensionamento complessivo delle medesime, principale criticità del RUC vigente.
Per tale ragione si propone l'accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alla cartografia

Data 05-11-2007

Prot. n° 66494

Richiedenti Chiti Sauro

Riferimenti catastali foglio di mappa 10 particelle 495, 811, 812 e 594

Ubicazione Via Castronella

Contenuto osservazione deperimetrazione dell'area di proprietà con ripristino della destinazione originaria B - anziché Bc

Riferimenti R.U.C. Tavola 13 - Scheda variante 3 -

Tipo variazione da zona Bc a zona B ordinaria

Parere **non accolta**

Motivazione L'introduzione delle zone B complesse è motivata dal fatto che le medesime, pur rispondendo formalmente ai limiti quantitativi imposti dal D.M. 1444/1968, appaiono urbanizzate in misura insufficiente o comunque tale da rendere necessaria la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione. La loro estensione significativa ne rende inoltre necessaria la progettazione urbanistica unitaria (assicurata dalla procedura di piano attuativo per esse prevista dalla variante adottata).

Lo stralcio di una o più aree dal perimetro della zona Bc, anche quando di piccola dimensione, le sottrarrebbe a tale visione unitaria e risulterebbe suscettibile di compromettere l'ordinato assetto dell'intero perimetro.

Quanto sopra a maggior ragione nel caso in specie, posto che ricorre sia la condizione di una estensione più che significativa (vedi scheda 3) che la previsione di opere di urbanizzazione (verde pubblico) estese per tutto lo sviluppo della zona.

Per le ragioni sopra esposte si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 09-11-2007

Prot. n° 67786

Richiedenti Matteucci Franco per Soc. Immobiliare Prata

Riferimenti catastali 25 particella 786

Ubicazione Via Volta Prata

Contenuto osservazione ripermetrazione del PMU 4.21A

Riferimenti R.U.C. Tavola 19 -

Tipo rettifica perimetrazione PMU o scorpori

Parere **non pertinente la variante adottata**

Motivazione La variante adottata non ha innovato alcunchè in ordine alle previgenti previsioni del RUC per quanto attiene l'area o immobile oggetto dell'osservazione. L'osservazione medesima deve pertanto ritenersi non pertinente in quanto non riguarda una innovazione introdotta con la variante adottata. Ciò non toglie che della medesima possa tenersi conto in occasione di future varianti al RUC.

Modifiche connesse nessuna

Data 16-11-2007

Prot. n° 69274

Richiedenti Cocci Osvaldo

Riferimenti catastali

Ubicazione Via Confini

Contenuto osservazione ripristino della totale capacità edificatoria sui lotti di terreno con destinazione urbanistica produttiva, che si trovino in fascia di rispetto della grande viabilità, così come previsto dalle NTA del vigente RUC

Riferimenti R.U.C. Art. 87 N.T.A.

Tipo NTA fasce di rispetto

Parere **non accolta**

Motivazione L'innovazione introdotta con la Variante è finalizzata a porre rimedio ad una incongruenza del RU vigente consistente appunto nel considerare per intero il contributo edificatorio delle aree ricadenti in fascia di rispetto stradale. Se da un lato è vero che il vincolo derivante da una fascia di rispetto stradale ha l'effetto urbanistico di prescrivere un semplice obbligo di distanza al fine di garantire la sicurezza della circolazione stradale (con la conseguenza che la volumetria derivante dal l'indice attribuito a dette aree può essere utilizzata su aree contigue non interessate dal medesimo vincolo), è altrettanto vero che la previsione del RUC vigente comporta effetti urbanistici impropri e compromette la qualità insediativa, posto che ne consegue la concentrazione di grandi quantità di volumetria su aree proporzionalmente molto ridotte. Ciò risulta pregiudizievole per l'ordinato sviluppo edilizio delle aree interessate ed incongruente con l'originaria impostazione pianificatoria, palesemente finalizzata ad una distribuzione omogenea dell'edificazione e dei relativi rapporti. La variante adottata, pur senza cancellare totalmente il contributo edificatorio delle aree ricadenti in fascia di rispetto, ridimensiona notevolmente tali effetti negativi e li riconduce in un quadro di compatibilità complessiva. Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 87

Data 19-11-2007

Prot. n° 69490

Richiedenti Boretti Marcello e Fossi Nicla

Riferimenti catastali foglio di mappa 32 part. 206, 497 sub 1, 497 sub 2 e 497 sub 3

Ubicazione Via delle Pertiche

Contenuto osservazione 1) modifica dell'art. 111 delle NTA, che consenta l'aumento del 25% delle volumetrie esistenti, anche con aumento delle unità immobiliari degli edifici inseriti negli elenchi ex legge regionale 59/80 , legando o meno tale possibilità di intervento quale premio edificatorio per miglioramento ambientale e/o di bio-architettura.
2) modifica della destinazione urbanistica di tutta l'aria di proprietà: da agricola a verde privato.

Riferimenti R.U.C. Tavola 19 - Art. 111 N.T.A.

Tipo variazione della destinazione urbanistica

Parere non pertinente la variante adottata

Motivazione La variante adottata non ha innovato alcunchè in ordine alle previgenti previsioni del RUC per quanto attiene l'area o immobile oggetto dell'osservazione. L'osservazione medesima deve pertanto ritenersi non pertinente in quanto non riguarda una innovazione introdotta con la variante adottata. Ciò non toglie che della medesima possa tenersi conto in occasione di future varianti al RUC.

Modifiche connesse nessuna

Art. 111

Data 13-11-2007

Prot. n° 68220

Richiedenti Filippini Mauro

Riferimenti catastali foglio di mappa 23 particella 136

Ubicazione Via di Gramignano /Via San Martino

Contenuto osservazione 1) stralcio dai limiti di area soggetta a PMU dell'area di proprietà, ossia porzione della particella 136;
2) stralcio della previsione della pista ciclabile all'interno della particella di proprietà

Riferimenti R.U.C. Tavola 18 -

Tipo variazione della destinazione urbanistica

Parere non pertinente la variante adottata

Motivazione La variante adottata non ha innovato alcunchè in ordine alle previgenti previsioni del RUC per quanto attiene l'area o immobile oggetto dell'osservazione. L'osservazione medesima deve pertanto ritenersi non pertinente in quanto non riguarda una innovazione introdotta con la variante adottata. Ciò non toglie che della medesima possa tenersi conto in occasione di future varianti al RUC.

Modifiche connesse nessuna

Art. 111

Data 13-11-2007

Prot. n° 68437

Richiedenti Conti Lorenzo

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione modifica dell'art. 56 - comma 3, con introduzione del seguente comma: - pertinenze di cui all'art. 61 realizzate attraverso piccole costruzioni di altezza inferiore a 2,70 mt (art. 41 c. 7) fino ad una superficie massima di ciascuna unità abitativa non superiore a quella minima prevista per le autorimesse di cui all'art. 44 c. 8 (12.5 mt)

Riferimenti R.U.C. Art. 56 comma 3 N.T.A.

Tipo NTA parametri urbanistici

Parere non accolta

Motivazione La disposizione che ricomprende determinati tipi di addizioni funzionali nell'intervento di ristrutturazione edilizia escludendoli dal calcolo degli indici urbanistici deriva direttamente dalla legge (art. 79. comma 2, lettera "d", punto 3, della L.R. 1/2005) che però non estende detta agevolazione al tipo di costruzione richiesto, né è facoltà del RUC modificare la definizione del tipo di intervento stabilita dalla legge.
Per tale ragione si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 20-11-2007

Prot. n° 24-01-91

Richiedenti Becagli Emanuele

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione modifica dell'art. 77 con la seguente aggiunta: in tutti gli interventi ammessi sull'edificio esistente e nelle nuove edificazioni, compresi gli interventi derivanti da sostituzioni edilizie o di ristrutturazione urbanistica, si possono realizzare alloggi con superficie utile minima pari a 30 mq. fino alla concorrenza massima del 20% del totale delle unità abitative realizzate.

Riferimenti R.U.C. Art. 77 N.T.A.

Tipo NTA superficie alloggi

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione La proposta contenuta nell'osservazione appare eccessiva anche in considerazione del numero medio, relativamente elevato, di componenti del nucleo familiare nel comune. Ciò non toglie che l'osservazione, assieme ad altre analoghe, testimoni di una richiesta di piccoli alloggi che, seppur probabilmente non elevata, merita comunque di essere presa in considerazione. Al fine di offrire una risposta a tale esigenza pare preferibile, in luogo della modifica proposta, introdurre un criterio di controllo che ponga un limite minimo non alla superficie dei singoli alloggi previsti in ciascun intervento ma alla loro superficie media, cosicché sia garantito uno stock abitativo di taglio variabile ma complessivamente coerente con esigenze del nucleo familiare medio.

Per tale ragioni si propone il parziale accoglimento dell'osservazione mediante riformulazione delle norme interessate nel senso sopra esposto.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 77

Data 29-11-2007

Prot. n° 69873

Richiedenti Mazzuoli Mario per Bitumstrade s.a.s.

Riferimenti catastali foglio di mappa 25 particella 27

Ubicazione località Podere Carcerina

Contenuto osservazione modifica delle perimetrazione dell'areale di un edificio inserito negli elenchi, con variazione della destinazione urbanistica da cassa di espansione idraulica a edificio inserito negli elenchi

Riferimenti R.U.C. Tavola tavola 17 del RUC vigente -

Tipo variazione della destinazione urbanistica

Parere non pertinente la variante adottata

Motivazione La variante adottata non ha innovato alcunchè in ordine alle previgenti previsioni del RUC per quanto attiene l'area o immobile oggetto dell'osservazione. L'osservazione medesima deve pertanto ritenersi non pertinente in quanto non riguarda una innovazione introdotta con la variante adottata. Ciò non toglie che della medesima possa tenersi conto in occasione di future varianti al RUC.

Modifiche connesse nessuna

Data 21-11-2007**Prot. n°** 70268**Richiedenti** Manifattura di Maiano spa**Riferimenti catastali** foglio di mappa 5 particelle 693, 683, 713, 801, 51 e porzione della 803**Ubicazione** Maiano**Contenuto osservazione** modifica della destinazione urbanistica da: area produttiva di nuova edificazione, verde di rispetto e parcheggio pubblico - inserita all'interno del P.M.U. 4.4. ad area produttiva da consolidare - zona D1**Riferimenti R.U.C.** Tavola 3 -**Tipo** variazione della destinazione urbanistica**Parere** **non pertinente la variante adottata****Motivazione** La variante adottata non ha innovato alcunchè in ordine alle previgenti previsioni del RUC per quanto attiene l'area o immobile oggetto dell'osservazione. L'osservazione medesima deve pertanto ritenersi non pertinente in quanto non riguarda una innovazione introdotta con la variante adottata. Ciò non toglie che della medesima possa tenersi conto in occasione di future varianti al RUC.**Modifiche connesse** nessuna

Data 22-11-2007

Prot. n° 70556

Richiedenti Associazione Industriali della Provincia di Firenze

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione L'osservazione evidenzia un presunto contrasto degli artt. 20 e 21 delle NTA e la legislazione vigente, con particolare riferimento ai parametri di valutazione relativi alla cessione di aree (che viene assunta come obbligatoria), alla riduzione volumetrica, alla corresponsione di extra oneri, segnalando inoltre la possibilità di applicazioni distorte dei parametri quantitativi ove si intendessero in valore assoluto nonchè l'opportunità di definire meglio il sistema delle garanzie.

Riferimenti R.U.C. Art. 20 e 21 N.T.A.

Tipo bandi

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione L'osservazione, nella sua questione di fondo, non è condivisibile in quanto il meccanismo competitivo e comparativo introdotto con la Variante a RUC non determina alcuna limitazione dell'edificabilità (che è e rimane quella ammessa dal PS) e si limita ad introdurre una meccanismo trasparente ed equo per la sua concreta attuazione.

Nè paiono fondate le segnalazioni di contrasti con la legislazione nazionale, specie dopo l'inequivoca disposizione dell'art. 1, comma 208, della finanziaria 2008, che espressamente ammette la possibilità di cessione di aree in rapporto al valore della trasformazione nonchè di una quota di alloggi a canone calmierato.

E' il caso inoltre di ricordare come la logica della concertazione (e quindi di ritorni pubblici derivanti dalle trasformazioni del territorio) è uno dei cardini del PS e che la Variante al RUC ha soltanto dato trasparenza e certezza procedurale a tale pratica, non più rivolta al singolo privato ma a tutti i privati interessati in un processo di evidenza pubblica. Per tali ragioni, sviluppate nel dettaglio nella relazione di accompagnamento, si propone il non accoglimento di questa parte dell'osservazione.

Per quanto attiene alla indeterminatezza delle disposizioni in materia di garanzie, si fa rilevare come la partecipazione al bando non sia subordinata al deposito di alcuna garanzia fidejussoria ma semplicemente all'impegno a prestarla successivamente, prima del perfezionamento della procedura di variante urbanistica (cfr. art. 27). L'entità della garanzia non può peraltro essere stabilita a priori in quanto al momento della partecipazione non è ancora noto l'importo degli oneri da assumere (come avviene nel caso dell'art. 75 del D.Lgs. 163/2006), dato che il comune può imporre modifiche o prescrizioni che il proponente può accettare o meno, mentre le modalità per la sua determinazione devono esser parte integrante del bando. Ciò non toglie che appaia opportuno esplicitare meglio il fatto mediante una riformulazione delle norme interessate.

Sono inoltre comprensibili alcune preoccupazioni in ordine a possibili applicazioni distorte dei parametri di natura quantitativa (seppur palesemente da valutarsi in senso relativo e non assoluto) in quanto l'attuale formulazione della norma può effettivamente ingenerare dubbi. Per tale ragione, anche in relazione a tale punto dell'osservazione, si propone il parziale accoglimento mediante riformulazione delle norme interessate.

Modifiche connesse L'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 20 e 21

Data 23-11-2007

Prot. n° 70811

Richiedenti Vigliotti Vincenzo

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione modifica dell'art. 81 , lettera a del comma 2 come appresso: "l'altezza minima non deve risultare superiore a metri 1,50" anziché mt. 1,00 come attualmente previsto

Riferimenti R.U.C. Art. 81 comma 2 lettera "a" N.T.A.

Tipo NTA sottotetti

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione L'osservazione, unitamente ad altre analoghe, è solo parzialmente accoglibile in quanto l'aumento del valore minimo a ml. 1,50 comporta un analogo incremento del valore massimo a ml. 3,00 e quindi la possibilità di formazione non solo di vani accessori ma anche di nuovi locali abitabili. Tale eventualità deve essere esclusa ove non preesista un locale sottotetto di dimensioni tali da configurarlo già come agibile (caso di cui all'art. 81, comma 3) e pertanto la richiesta può trovare accoglimento limitatamente ad un incremento contenuto e tale da portare i valori interessati rispettivamente ml. 1,35 e ml. 2,70. Per le ragioni sopra esposte, si propone il parziale accoglimento dell'osservazione mediante riformulazione delle norme interessate nel senso prospettato.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 81

Data 23-11-2007

Prot. n° 70811

Richiedenti Nesti David

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione modifica dell'art. 81 , lettera a del comma 2 come appresso: l'altezza minima non deve risultare superiore a metri 1,50" anziché mt. 1,00 come attualmente previsto

Riferimenti R.U.C. Art. 81 comma 2 lettera "a" N.T.A.

Tipo NTA sottotetti

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione L'osservazione, unitamente ad altre analoghe, è solo parzialmente accoglibile in quanto l'aumento del valore minimo a ml. 1,50 comporta un analogo incremento del valore massimo a ml. 3,00 e quindi la possibilità di formazione non solo di vani accessori ma anche di nuovi locali abitabili. Tale eventualità deve essere esclusa ove non preesista un locale sottotetto di dimensioni tali da configurarlo già come agibile (caso di cui all'art. 81, comma 3) e pertanto la richiesta può trovare accoglimento limitatamente ad un incremento contenuto e tale da portare i valori interessati rispettivamente ml. 1,35 e ml. 2,70. Per le ragioni sopra esposte, si propone il parziale accoglimento dell'osservazione mediante riformulazione delle norme interessate nel senso prospettato.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 81

Data 23-11-2007**Prot. n°** 70811**Richiedenti** Talanti Leonardo**Riferimenti catastali****Ubicazione****Contenuto osservazione** modifica dell'art. 81 , lettera a del comma 2 come appresso: l'altezza minima non deve risultare superiore a metri 1,50" anziché mt. 1,00 come attualmente previsto**Riferimenti R.U.C.** Art. 81 comma 2 lettera "a" N.T.A.**Tipo** NTA sottotetti**Parere** **parzialmente accolta**

Motivazione L'osservazione, unitamente ad altre analoghe, è solo parzialmente accoglibile in quanto l'aumento del valore minimo a ml. 1,50 comporta un analogo incremento del valore massimo a ml. 3,00 e quindi la possibilità di formazione non solo di vani accessori ma anche di nuovi locali abitabili. Tale eventualità deve essere esclusa ove non preesista un locale sottotetto di dimensioni tali da configurarlo già come agibile (caso di cui all'art. 81, comma 3) e pertanto la richiesta può trovare accoglimento limitatamente ad un incremento contenuto e tale da portare i valori interessati rispettivamente ml. 1,35 e ml. 2,70. Per le ragioni sopra esposte, si propone il parziale accoglimento dell'osservazione mediante riformulazione delle norme interessate nel senso prospettato.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 81

Data 27-11-2007

Prot. n° 71493

Richiedenti Fierro Gerardo

Riferimenti catastali foglio di mappa 27 particelle 225, 228

Ubicazione Via San Giusto

Contenuto osservazione modifica della destinazione urbanistica dell'area da Bc a B

Riferimenti R.U.C. Tavola 20 - Scheda variante 22 -

Tipo variazione da zona Bc a zona B ordinaria

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione L'osservazione è parzialmente fondata in quanto gli edifici in corso di costruzione a seguito dei permessi di costruire già rilasciata costituiscono una incongruenza pesante rispetto alla logica attuativa delle zone Bc e, di fatto, finiscono per risultare incompatibili con la medesima. Si propone pertanto l'accoglimento di tale punto dell'osservazione con deperimetrazione dell'area di sedime dei costruendi edifici e delle relative aree di pertinenza.

Non è altrettanto condivisibile la richiesta di scorporare le aree inedificate di proprietà del richiedente in quanto l'introduzione delle zone B complesse è motivata dal fatto che le medesime, pur rispondendo formalmente ai limiti quantitativi imposti dal D.M. 1444/1968 per quanto attiene densità volumetrica e di superficie coperta, appaiono, in genere, urbanizzate in misura insufficiente o comunque tale da rendere necessaria la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione e, comunque, sono caratterizzate, in genere, da estensione significativa che ne rende necessaria la progettazione urbanistica unitaria assicurata dalla procedura di piano attuativo per esse prevista in coerenza con quanto previsto dall'art. 9.2.4, lettera "a" dello Statuto dei Luoghi del PTC

Lo stralcio di una o più aree dal perimetro della zona Bc, anche quando di piccola dimensione, le sottrarrebbe a tale visione unitaria e risulterebbe suscettibile di compromettere l'ordinato assetto dell'intero perimetro. Quanto sopra a maggior ragione nel caso in specie, ove l'estensione dell'area è significativa e la complessità della situazione urbanistica non può consentire lo scorporo richiesto.

Per tali ragioni si propone il non accoglimento di tale punto dell'osservazione

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alla cartografia

Data 26-11-2007

Prot. n° 71051

Richiedenti Pacini Nello per Immobiliare 2000 di Pacini Nello e C. s.a.s.

Riferimenti catastali

Ubicazione Via di Maiano

Contenuto osservazione modifica della perimetrazione del comparto 4.6 dell'area produttiva D2, con spostamento della strada ed aumento della superficie edificabile

Riferimenti R.U.C. Tavola 3 e 7 -

Tipo variazione della destinazione urbanistica

Parere **non pertinente la variante adottata**

Motivazione La variante adottata non ha innovato alcunchè in ordine alle previgenti previsioni del RUC per quanto attiene l'area o immobile oggetto dell'osservazione. L'osservazione medesima deve pertanto ritenersi non pertinente in quanto non riguarda una innovazione introdotta con la variante adottata. Ciò non toglie che della medesima possa tenersi conto in occasione di future varianti al RUC.

Modifiche connesse nessuna

Data 27-11-2007

Prot. n° 71342

Richiedenti Caciolli Federica

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione modifica dell'art. 66 relativamente al calcolo del volume degli edifici, mantenendo la normativa vigente prevista dall'art. 13, comma "f", od in alternativa modificare la norma adottata, "prevedendo di adottare un'altezza convenzionale solo nei casi in cui l'altezza libera reale superi ml. 3,30"

Riferimenti R.U.C. Art. 66 N.T.A.

Tipo NTA parametri urbanistici

Parere parzialmente accolta

Motivazione L'osservazione verte su una questione (il possibile mancato rilascio di attestazioni di conformità) che, così come formulata, è scarsamente comprensibile in quanto per le richieste di attestazione di conformità giacenti l'innovazione normativa è irrilevante (posto che è richiesta la conformità al momento dell'esecuzione dell'abuso ed a quello della richiesta) mentre per quelle future (e cioè relative a difformità ancora da eseguire oppure già eseguite e non sanate) non pare ragionevole richiedere alcuna agevolazione, dato che trattasi pur sempre di abusi.

Nonostante ciò, l'osservazione può trovare parziale accoglimento in quanto pone lo stesso tema di altre, analoghe per finalità ma divergenti per motivazioni, che sono state ritenute accoglibili ed in esito alle quali si propone la riformulazione delle norme interessate.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 66

Data 28-11-2007

Prot. n° 71617

Richiedenti Squilloni Franco G., Giannetti Antonio per conto Parrocchia dei Santi Lorenzo e Martino

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione modifica dell'art. 43 - 5° comma - aggiungere dopo le parole ".....inferiore a ml. 5,00 salvo le aree comprese nella destinazione urbanistica aree per attrezzature di interesse comune" art. 137 delle NTA

Riferimenti R.U.C. Art. 43 5° comma N.T.A.

Tipo NTA distanze

Parere parzialmente accolta

Motivazione Pur comprendendo le motivazioni dell'osservante, si deve rilevare come la distanza minima prescritta dal bordo stradale sia finalizzata non solo all'ordinato sviluppo edilizio ma anche alla sicurezza della circolazione e, come, tale, non possa essere introdotta una deroga indiscriminata neppure per le costruzioni da realizzarsi nelle aree riservate alle attrezzature di interesse comune.

Oltre alle eccezioni di cui al comma 6 dello stesso art. 43, è però possibile prevedere la concessione della deroga una volta che, mediante appositi studi e verifiche progettuali, sia stata accertata la compatibilità della costruzione da un lato con la sicurezza della circolazione e dall'altro con l'esigenza di un equilibrato inserimento nel contesto (se del caso anche valorizzando il carattere di eccezione, anche architettonica, dell'attrezzatura pubblica)

Per tali ragioni si propone il parziale accoglimento dell'osservazione mediante introduzione nella norma interessata della possibilità sopra prospettata.

Modifiche connesse nessuna

Art. 43 5°

Data 28-11-2007

Prot. n° 71632

Richiedenti Poli Giovanna

Riferimenti catastali

Ubicazione Via del Paradiso 124 - Località le Miccine

Contenuto osservazione modifica dell'art. 153 con estensione degli interventi ammissibili, fino alla ristrutturazione edilizia, agli edifici esistenti con destinazione non agricola e fino alla sostituzione edilizia per gli edifici non residenziali e non agricoli;
applicazione della possibilità di intervento con le procedure di cui al comma 8 dell'art. 110 Centri Storici;

Riferimenti R.U.C. Art. 153 N.T.A.

Tipo NTA attività agricole

Parere parzialmente accolta

Motivazione La prima parte dell'osservazione è fondata in quanto il comma 2 dell'art. 153 contiene un errore materiale là dove indica "edifici rurali ad uso abitativo" in luogo di "edifici con destinazione non agricola", in coerenza con quanto previsto dalla legislazione regionale e come peraltro confermato dal tenore del comma 4. Se ne propone pertanto l'accoglimento con conseguente correzione della norma interessata.

La seconda parte dell'osservazione, che chiede di estendere ad altre zone della possibilità di intervento sui manufatti condonati prevista dal comma 8 dell'art. 110, appare non pertinente in quanto gli edifici condonati non sono soggetti a specifiche restrizioni e la norma richiamata si limita a porre specifiche limitazioni qualitative agli interventi sui medesimi quando ricadano in centro storico. In sostanza, la possibilità di intervento richiesta è già ammessa dal RUC ove non sia preclusa, per altre ragioni, dalla disciplina di zona.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 153

Data 28-11-2007

Prot. n° 71632

Richiedenti Poli Giovanna

Riferimenti catastali

Ubicazione Via del Paradiso 124 - Località le Miccine

Contenuto osservazione modifica dell'art. 105 estensione degli interventi, fino alla ristrutturazione edilizia, per gli edifici inseriti negli elenchi con categoria di intervento "B" a condizione che venga dimostrata la mancanza di valore storico, artistico, tipologico e ambientale da salvaguardare o tutelare; applicazione della possibilità di intervento con le procedure di cui al comma 8 dell'art. 110 Centri Storici;

Riferimenti R.U.C. Art. 153 N.T.A.

Tipo NTA edifici o areali negli elenchi

Parere non pertinente la variante adottata

Motivazione La variante adottata non ha innovato alcunchè in ordine alle previgenti previsioni del RUC per quanto attiene gli interventi ammessi sugli edifici e/o areali inseriti negli elenchi. L'osservazione deve pertanto ritenersi non pertinente in quanto non riguarda una innovazione introdotta con la variante adottata. Ciò non toglie che della medesima possa tenersi conto in occasione di future varianti al RUC.

Modifiche connesse nessuna

Art. 105 e 153

Data 28-11-2007 **Prot. n°** 71651

Richiedenti Strobbe Caterina leg. rappr. Eca srl - Angelini Andrea leg. rappr. Spes srl

Riferimenti catastali foglio di mappa 10 particelle 954 e 956

Ubicazione Via dell'Albero - Località La Villa

Contenuto osservazione critica al meccanismo di procedura competitiva e comparativa con richiesta di eliminazione di tutto l'articolato relativo al suo espletamento; in subordine modifica della cartografia relativamente alla zona di cui trattasi, suddividendola in più comparti ed individuando un sub-comparto con ripristino dell'indice fondiario previsto dalla normativa vigente per le zone B

Riferimenti R.U.C. Tavola 8 - Scheda variante 5 - Art. 10, 19, 20, 21 e 22 N.T.A.

Tipo NTA bandi

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione La critica di fondo al meccanismo di procedura competitiva e comparativa si fonda su presupposti non condivisibili. Lo jus edificandi dei singoli trova infatti limitazione nel PS e non nel RUC, la cui variante si limita da individuare una procedura trasparente e certa per la concreta attuazione della limitata edificabilità disponibile. La necessità di comparti unitari (peraltro non indispensabile per partecipare al bando) era già prevista dal RUC previgente e comunque i nuovi meccanismi di consorzio forzoso previsti dalla variante offrono una risposta anche a tale problema. Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione presentata in via principale.

Parzialmente condivisibili, invece, le osservazioni in relazione ad alcuni aspetti relativi alla procedura (ad esempio i soggetti ammessi), per il quali si propone il parziale accoglimento con riformulazione delle norme interessate.

Non paiono invece accoglibili le richieste in ordine alla divisione in più comparti (anche in considerazione del fatto che quello interessato è particolarmente complesso e non può prescindere da una progettazione urbanistica unitaria) ed al ripristino del precedente indice di edificabilità (dato che il criterio perequativo non consente di affrontare il tema in termini fondiari e presuppone necessariamente un indice territoriale).

Complessivamente, si propone il parziale accoglimento dell'osservazione limitatamente a quanto sopra precisato.

Modifiche connesse nessuna

10,1920212

Data 28-11-2007

Prot. n° 71697

Richiedenti Mansueti Manrico

Riferimenti catastali foglio di mappa 35 particelle 518 e 516 porz.

Ubicazione Via Maleloggia

Contenuto osservazione richiesta di sostituzione dell'art. 66 relativo al calcolo del volume convenzionale con quanto previsto dalla lettera F dell'art. 13 del le NTA vigenti ed inoltre modifica dell'art. 116 con il ripristino del rapporto di copertura pari al 50%

Riferimenti R.U.C. Art. 66 e 116 N.T.A.

Tipo NTA parametri urbanistici

Parere parzialmente accolta

Motivazione Il criterio dell'altezza virtuale è stato introdotto per semplificare il calcolo del volume urbanistico delle costruzioni (che, si ricorda, rimane dato convenzionale che si differenzia sempre e comunque da quello reale) senza, con ciò, alcuna intenzione di ridurre artificiosamente la potenzialità edificatoria dei singoli lotti.

La semplificazione e certezza del nuovo metodo non è rinunciabile, mentre è possibile, come richiesto anche da altre osservazioni di analogo contenuto, rivedere il valore dell'altezza virtuale riducendole al valore di ml. 3,00 in modo tale da non introdurre alcuna riduzione della concreta edificabilità dei lotti di minore dimensione.

Per quanto attiene il ripristino del rapporto di copertura al precedente valore del 50%, si fa presente come tale limite fosse stato ridotto in quanto ritenuto, in concreto, difficilmente conseguibile. Nulla osta, comunque, ad un suo ripristino, ferme restando le altre disposizioni a tutela della qualità igienica ed urbanistica dell'edificato (distanze da edifici e confini, percentuali di aree permeabili, ecc.).

Per tali ragioni si propone il parziale accoglimento dell'osservazione mediante riformulazione delle norme interessate nel senso sopra esposto.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 66

Data 28-11-2007

Prot. n° 71699

Richiedenti Fiaschi Rolando

Riferimenti catastali

Ubicazione Via della Crescia Vecchia

Contenuto osservazione sostituzione dell'art. 66 relativo al calcolo del volume convenzione con quanto previsto dalla lettera F dell'art. 13 del le NTA vigenti; modifica dell'art. 116 con il ripristino del rapporto di copertura pari al 50%

Riferimenti R.U.C. Art. 66 e 116 N.T.A.

Tipo NTA parametri urbanistici

Parere parzialmente accolta

Motivazione Il criterio dell'altezza virtuale è stato introdotto per semplificare il calcolo del volume urbanistico delle costruzioni (che, si ricorda, rimane dato convenzionale che si differenzia sempre e comunque da quello reale) senza, con ciò, alcuna intenzione di ridurre artificiosamente la potenzialità edificatoria dei singoli lotti.

La semplificazione e certezza del nuovo metodo non è rinunciabile, mentre è possibile, come richiesto anche da altre osservazioni di analogo contenuto, rivedere il valore dell'altezza virtuale riducendole al valore di ml. 3,00 in modo tale da non introdurre alcuna riduzione della concreta edificabilità dei lotti di minore dimensione.

Per quanto attiene il ripristino del rapporto di copertura al precedente valore del 50%, si fa presente come tale limite fosse stato ridotto in quanto ritenuto, in concreto, difficilmente conseguibile. Nulla osta, comunque, ad un suo ripristino, ferme restando le altre disposizioni a tutela della qualità igienica ed urbanistica dell'edificato (distanze da edifici e confini, percentuali di aree permeabili, ecc.).

Per tali ragioni si propone il parziale accoglimento dell'osservazione mediante riformulazione delle norme interessate nel senso sopra esposto.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 66

Data 28-11-2007

Prot. n° 71700

Richiedenti Di Gangi Serafino

Riferimenti catastali

Ubicazione Via della Crescia Vecchia

Contenuto osservazione sostituzione dell'art. 66 relativo al calcolo del volume convenzione con quanto previsto dalla lettera F dell'art. 13 del le NTA vigenti; modifica dell'art. 116 con il ripristino del rapporto di copertura pari al 50%

Riferimenti R.U.C. Art. 66 e 116 N.T.A.

Tipo NTA parametri urbanistici

Parere parzialmente accolta

Motivazione Il criterio dell'altezza virtuale è stato introdotto per semplificare il calcolo del volume urbanistico delle costruzioni (che, si ricorda, rimane dato convenzionale che si differenzia sempre e comunque da quello reale) senza, con ciò, alcuna intenzione di ridurre artificiosamente la potenzialità edificatoria dei singoli lotti.

La semplificazione e certezza del nuovo metodo non è rinunciabile, mentre è possibile, come richiesto anche da altre osservazioni di analogo contenuto, rivedere il valore dell'altezza virtuale riducendole al valore di ml. 3,00 in modo tale da non introdurre alcuna riduzione della concreta edificabilità dei lotti di minore dimensione.

Per quanto attiene il ripristino del rapporto di copertura al precedente valore del 50%, si fa presente come tale limite fosse stato ridotto in quanto ritenuto, in concreto, difficilmente conseguibile. Nulla osta, comunque, ad un suo ripristino, ferme restando le altre disposizioni a tutela della qualità igienica ed urbanistica dell'edificato (distanze da edifici e confini, percentuali di aree permeabili, ecc.).

Per tali ragioni si propone il parziale accoglimento dell'osservazione mediante riformulazione delle norme interessate nel senso sopra esposto.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 66

Data 28-11-2007

Prot. n° 71702

Richiedenti Boretti Bruno

Riferimenti catastali

Ubicazione Via della Crescia Vecchia

Contenuto osservazione sostituzione dell'art. 66 relativo al calcolo del volume convenzione con quanto previsto dalla lettera F dell'art. 13 del le NTA vigenti; modifica dell'art. 116 con il ripristino del rapporto di copertura pari al 50%

Riferimenti R.U.C. Art. 66 e 116 N.T.A.

Tipo NTA parametri urbanistici

Parere parzialmente accolta

Motivazione Il criterio dell'altezza virtuale è stato introdotto per semplificare il calcolo del volume urbanistico delle costruzioni (che, si ricorda, rimane dato convenzionale che si differenzia sempre e comunque da quello reale) senza, con ciò, alcuna intenzione di ridurre artificiosamente la potenzialità edificatoria dei singoli lotti.

La semplificazione e certezza del nuovo metodo non è rinunciabile, mentre è possibile, come richiesto anche da altre osservazioni di analogo contenuto, rivedere il valore dell'altezza virtuale riducendole al valore di ml. 3,00 in modo tale da non introdurre alcuna riduzione della concreta edificabilità dei lotti di minore dimensione.

Per quanto attiene il ripristino del rapporto di copertura al precedente valore del 50%, si fa presente come tale limite fosse stato ridotto in quanto ritenuto, in concreto, difficilmente conseguibile. Nulla osta, comunque, ad un suo ripristino, ferme restando le altre disposizioni a tutela della qualità igienica ed urbanistica dell'edificato (distanze da edifici e confini, percentuali di aree permeabili, ecc.).

Per tali ragioni si propone il parziale accoglimento dell'osservazione mediante riformulazione delle norme interessate nel senso sopra esposto.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 66

Data 28-11-2007

Prot. n° 71703

Richiedenti Cangianiello Rita Giovanna - Cangianiello Caterina

Riferimenti catastali

Ubicazione Via San Giusto

Contenuto osservazione sostituzione dell'art. 66 relativo al calcolo del volume convenzione con quanto previsto dalla lettera F dell'art. 13 del le NTA vigenti; modifica dell'art. 116 con il ripristino del rapporto di copertura pari al 50%

Riferimenti R.U.C. Art. 66 e 116 N.T.A.

Tipo NTA parametri urbanistici

Parere parzialmente accolta

Motivazione Il criterio dell'altezza virtuale è stato introdotto per semplificare il calcolo del volume urbanistico delle costruzioni (che, si ricorda, rimane dato convenzionale che si differenzia sempre e comunque da quello reale) senza, con ciò, alcuna intenzione di ridurre artificiosamente la potenzialità edificatoria dei singoli lotti.

La semplificazione e certezza del nuovo metodo non è rinunciabile, mentre è possibile, come richiesto anche da altre osservazioni di analogo contenuto, rivedere il valore dell'altezza virtuale riducendole al valore di ml. 3,00 in modo tale da non introdurre alcuna riduzione della concreta edificabilità dei lotti di minore dimensione.

Per quanto attiene il ripristino del rapporto di copertura al precedente valore del 50%, si fa presente come tale limite fosse stato ridotto in quanto ritenuto, in concreto, difficilmente conseguibile. Nulla osta, comunque, ad un suo ripristino, ferme restando le altre disposizioni a tutela della qualità igienica ed urbanistica dell'edificato (distanze da edifici e confini, percentuali di aree permeabili, ecc.).

Per tali ragioni si propone il parziale accoglimento dell'osservazione mediante riformulazione delle norme interessate nel senso sopra esposto.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 66

Data 28-11-2007

Prot. n° 71706

Richiedenti Boretti Franco Stefano e Boretti Maria Cristina

Riferimenti catastali

Ubicazione Via della Crescia Vecchia

Contenuto osservazione sostituzione dell'art. 66 relativo al calcolo del volume convenzione con quanto previsto dalla lettera F dell'art. 13 del le NTA vigenti; modifica dell'art. 116 con il ripristino del rapporto di copertura pari al 50%

Riferimenti R.U.C. Art. 66 e 116 N.T.A.

Tipo NTA parametri urbanistici

Parere parzialmente accolta

Motivazione Il criterio dell'altezza virtuale è stato introdotto per semplificare il calcolo del volume urbanistico delle costruzioni (che, si ricorda, rimane dato convenzionale che si differenzia sempre e comunque da quello reale) senza, con ciò, alcuna intenzione di ridurre artificiosamente la potenzialità edificatoria dei singoli lotti.

La semplificazione e certezza del nuovo metodo non è rinunciabile, mentre è possibile, come richiesto anche da altre osservazioni di analogo contenuto, rivedere il valore dell'altezza virtuale riducendole al valore di ml. 3,00 in modo tale da non introdurre alcuna riduzione della concreta edificabilità dei lotti di minore dimensione.

Per quanto attiene il ripristino del rapporto di copertura al precedente valore del 50%, si fa presente come tale limite fosse stato ridotto in quanto ritenuto, in concreto, difficilmente conseguibile. Nulla osta, comunque, ad un suo ripristino, ferme restando le altre disposizioni a tutela della qualità igienica ed urbanistica dell'edificato (distanze da edifici e confini, percentuali di aree permeabili, ecc.).

Per tali ragioni si propone il parziale accoglimento dell'osservazione mediante riformulazione delle norme interessate nel senso sopra esposto.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 66

Data 28-11-2007

Prot. n° 71707

Richiedenti Bacci Maura e Bacci Marta

Riferimenti catastali foglio di mappa 10 particella 105

Ubicazione Località La Villa

Contenuto osservazione scorporo delle proprietà dalla perimetrazione della zona BC

Riferimenti R.U.C. Tavola 8 - Scheda variante 5 -

Tipo variazione da zona Bc a zona B ordinaria

Parere **non accolta**

Motivazione L'introduzione delle zone B complesse è motivata dal fatto che le medesime, pur rispondendo formalmente ai limiti quantitativi imposti dal D.M. 1444/1968 per quanto attiene densità volumetrica e di superficie coperta, appaiono urbanizzate in misura insufficiente o comunque tale da rendere necessaria la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione. Esse sono inoltre caratterizzate, in genere, da estensione significativa che ne rende necessaria la progettazione urbanistica unitaria (assicurata dalla procedura di piano attuativo per esse prevista).

Lo stralcio di una o più aree dal perimetro della zona Bc, anche quando di piccola dimensione, le sottrarrebbe a tale visione unitaria e risulterebbe suscettibile di compromettere l'ordinato assetto dell'intero perimetro.

Quanto sopra a maggior ragione nel caso in specie, ove la complessità della situazione urbanistica non può consentire lo scorporo richiesto (il lotto risulta addirittura intercluso). Per tale ragione si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 29-11-2007

Prot. n° 71683

Richiedenti Ballerini Elena

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione inserimento di una norma che disciplini la possibilità di installare impianti per la conversione in energia elettrica mediante impianti fotovoltaici della fonte solare sia nelle zone agricole che in quella a verde privato vincolato e orti urbani

Riferimenti R.U.C.

Tipo NTA energia

Parere **accolta**

Motivazione L'osservazione propone un problema particolarmente attuale e sentito, che merita una esplicitazione normativa anche senza restringerlo necessariamente alle sole zone urbanistiche indicate.
Per le ragioni sopra esposte, si propone l'accoglimento dell'osservazione mediante apposita integrazione alla normativa di attuazione.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 156 bis

Data 29-11-2007**Prot. n°** 71822**Richiedenti** Balli Gabriele**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione modifica dell'art. 64 cassando il 5° comma e inserendo un nuovo articolo " Art. 64 bis - area di pertinenza" - per area di pertinenza di un fabbricato esistente o di un progetto si intende la superficie del singolo lotto edificabile che ha consentito o consentirà la sua realizzazione; ad essa si applica l'indice di fabbricabilità fondiario di cui all'art. 68. Il riferimento per la verifica dell'indice è la particella catastale esistente al 27-4-1971. Qualsiasi area di pertinenza di costruzioni eseguite e/o autorizzate potrà essere computata per altre costruzioni, solo in misura tale da non far superare per i fabbricati esistenti o autorizzati gli indici e le prescrizioni di zona. L'area di pertinenza dovrà essere contigua alle costruzioni, risultando comunque inammissibile il trasferimento di indici di fabbricabilità di aree non facenti parte del lotto individuato dalla costruzione esistente o prevista, come definito catastalmente alla data del 2.12.2004" - modifica dell'art. 68, modifica dell'art. 116 con sostituzione al terzo comma della data "2.12.2004" con "27.4.1971"

Riferimenti R.U.C. Art. 64, 68 e 116 N.T.A.**Tipo** NTA parametri urbanistici**Parere** non accolta

Motivazione Pur condividendo le motivazioni di equità che originano l'osservazione, si rileva come il riferimento al 27.4.1971 trovasse motivazione nella diffusa previsione di aree edificabili ad intervento diretto con consistenti indici di edificabilità ed in tale contesto fosse comprensibile una specifica disciplina che imponeva un'eccezione alla ordinaria pratica pianificatoria (che, con l'entrata in vigore di un nuovo strumento urbanistico generale, comporta l'innovazione di tutta la disciplina dei suoli, prescindendo dalla relazioni sorte in forza di quello precedente).

La nuova disciplina introdotta con la variante al RUC (che contiene entro valori predeterminati la volumetria conseguibile per intervento diretto ed introduce in maniera diffusa piani attuativi ed indici territoriali) non pare giustificare più tale eccezione e le complicazioni procedurali ed istruttorie che ne conseguono.

Per tale ragione si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 64, 68 e

Data 29-11-2007**Prot. n°** 71866**Richiedenti** Ballerini Elena**Riferimenti catastali** foglio di mappa 26 particella 307**Ubicazione** Località San Giusto**Contenuto osservazione** modifica del perimetro della zona Bc 23, con inserimento al suo interno dell'area a verde privato, posta a sud dell'area Bc nonché del prolungamento della strada di nuova previsione**Riferimenti R.U.C.** Tavola 20 - Scheda variante 23 -**Tipo** variazione della destinazione urbanistica**Parere** **accolta**

Motivazione L'osservazione appare fondata ed in linea con lo spirito e le finalità della variante adottata. Si rileva peraltro come, in tale contesto, risulti incongruo l'inserimento nella perimetrazione Bc di un'area a verde privato, da un lato inutilizzabile a fini edificatori e dall'altro priva di ricadute positive per la collettività. Al fine di ripristinare la piena coerenza della proposta avanzata con l'osservazione appare necessario modificare la destinazione di tale area da verde privato a verde pubblico, in modo tale che il comparto e l'intorno possano beneficiare di tale tipo di attrezzatura. Si propone pertanto l'accoglimento dell'osservazione subordinatamente alla contestuale modifica dell'area da verde privato a verde pubblico.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alla cartografia

Data 29-11-2007

Prot. n° 71868

Richiedenti Ballerini Elena

Riferimenti catastali foglio di mappa 38 particella 185

Ubicazione San Donnino

Contenuto osservazione modifica della destinazione urbanistica di un'area posta in San Donnino da "Aree produttive D1a" e "Orti Urbani" ad "Aree produttive al fine di installare impianti per la produzione di energia da fonti alternative" con adeguata simbologia e relativa normativa

Riferimenti R.U.C. Tavola 25 -

Tipo NTA energia

Parere parzialmente accolta

Motivazione L'osservazione, così come formulata, risulta non pertinente in quanto non riguarda una innovazione cartografica introdotta con la variante adottata. Il tema sollevato (produzione di energia da fonti alternative) risulta però pertinente ed attuale e, come altre osservazioni di contenuto analogo, può trovare risposta mediante adeguata riformulazione delle norme interessate.

Per le ragioni sopra esposte, si propone l'accoglimento dell'osservazione mediante apposita integrazione alla normativa di attuazione.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Data 29-11-2007**Prot. n°** 71886**Richiedenti** Olympia srl**Riferimenti catastali****Ubicazione** Capalle - Via Einstein/Via San Quirico

Contenuto osservazione modifica dell'art. 86 con particolare riferimento alla scheda 2.2. tav. 4 località Z.I. I Gigli, con eliminazione della nota in calce a detta scheda, laddove prevede che l'agibilità degli edifici da realizzare nell'interbacino tra il Torrente Marina e il Torrente Marinella non possa essere rilasciata se non quando siano completati gli interventi diretti di mitigazione del rischio idraulico dei due torrenti, così come indicato alla tavola 10-19 dello studio di fattibilità geologico idraulica allegato al Piano Strutturale

Riferimenti R.U.C. Art. 86 N.T.A.**Tipo** NTA tutela idraulica**Parere** **non pertinente la variante adottata**

Motivazione La variante adottata non ha modificato alcunchè in materia geologico idraulica rispetto alle norme previgenti. L'osservazione deve pertanto ritenersi non pertinente con la variante adottata in quanto non riguarda alcuna delle innovazioni introdotte con la medesima.

Modifiche connesse nessuna

Art. 86 comma

Data 29-11-2007

Prot. n° 71950

Richiedenti Azzarri Alessandra

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione modifica delle norme relative alle distanze dai confini, inserendo la seguente definizione "la distanza minima delle pareti finestrate dai confini di proprietà dovrà essere pari a metri 5, salvo diverse prescrizioni particolari di zona e potrà essere modificata solo in caso di accordo tra i confinanti definito in atto pubblico, in base al quale venga assicurata la distanza prescritta di 10 metri tra pareti di edifici frontistanti. In assenza dell'atto pubblico di cui sopra è da escludere l'esercitazione del diritto di prevenzione di cui agli art. 873, 874 e 874 del Codice Civile.

Riferimenti R.U.C. Art. 41 e 42 N.T.A.

Tipo NTA distanze

Parere **non accolta**

Motivazione L'osservazione, in sostanza, chiede solo di vietare l'esercizio dei diritti derivanti dall'art. 873 (distanze nelle costruzioni), 874 (comunione forzosa del muro sul confine) e 875 (comunione forzosa del muro che non è sul confine) del codice civile, senza peraltro che siano esplicitate le ragioni di simile richiesta. Dette norme, peraltro, sono proprie dell'ordinamento civile ed attengono a diritti dei cittadini che, salvo la prima (peraltro ampiamente disciplinata nelle NTA), non possono essere limitate da atti di natura edilizia o urbanistica nè si vede, comunque, l'utilità di simile limitazione. Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 41 e 42

Data 29-11-2007**Prot. n°** 71953**Richiedenti** Bargagli Stoffi Pier-Francesco**Riferimenti catastali****Ubicazione****Contenuto osservazione** l'osservazione evidenzia poca chiarezza nella formulazione del punto 8 dell'art. 41 dove si parla di "data di adozione del Regolamento Urbanistico"**Riferimenti R.U.C.** Art. 41 N.T.A.**Tipo** NTA altro**Parere** **parzialmente accolta****Motivazione** La data di adozione del RUC è inequivocabilmente quella del 2/12/2004, posto che gli atti successivi sono semplici varianti al medesimo atto originario. Nulla osta comunque ad esplicitare la data nel corpo normativo.
Per tale ragioni si propone il parziale accoglimento dell'osservazione mediante riformulazione delle norme interessate nel senso sopra esposto.**Modifiche connesse** l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 41

Data 30-11-2007**Prot. n°** 72278**Richiedenti** Boretti Marcello e Fossi Nicla**Riferimenti catastali** foglio di mappa 32 part. 30, 206, 208, 209 porzione**Ubicazione** Via delle Pertiche**Contenuto osservazione** modifica della categoria di intervento del fabbricato esistente, inserito negli elenchi con categoria di intervento B - restauro, con la categoria C - ristrutturazione**Riferimenti R.U.C.****Tipo** NTA edifici o areali negli elenchi**Parere** **non pertinente la variante adottata****Motivazione** La variante adottata non ha innovato alcunchè in ordine alle previgenti previsioni del RUC per quanto attiene gli interventi ammessi sugli edifici e/o areali inseriti negli elenchi. L'osservazione deve pertanto ritenersi non pertinente in quanto non riguarda una innovazione introdotta con la variante adottata. Ciò non toglie che della medesima possa tenersi conto in occasione di future varianti al RUC.**Modifiche connesse** nessuna

Data 30-11-2007**Prot. n°** 72280**Richiedenti** Carovani Roberto, Roberta, Cesare, Alessia, Alessandra**Riferimenti catastali** foglio 23 particelle 142, 203,210,218 e 424**Ubicazione** Via Volta Prata /via Barberinese**Contenuto osservazione** modifica dell'art. 13 comma 7 ammettendo, per gli edifici ricadenti all'interno del PMU, interventi fino alla ristrutturazione edilizia**Riferimenti R.U.C.** Art. 13 comma 7 N.T.A.**Tipo** NTA edifici esistenti nei PMU**Parere** **accolta****Motivazione** L'osservazione propone una modifica che appare compatibile con l'impostazione del RUC e della variante adottata.
Se ne propone pertanto l'accoglimento con conseguente rettifica della norma interessata.**Modifiche connesse** l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 11 c. 9

Data 30-11-2007**Prot. n°** 72282**Richiedenti** Cianchi Adamiro**Riferimenti catastali** foglio di mappa 32 particella 218**Ubicazione** Via Barberinese 317/319

Contenuto osservazione ammissibilità della sostituzione edilizia anche nelle aree produttive da consolidare (D1) ed eliminazione del comma 6 dell'art. 121; in subordine viene chiesto di modificare la destinazione urbanistica dell'area da D1 a D1a, così come definita dell'art. 122 delle NTA

Riferimenti R.U.C. Tavola 19 e 23 - Art. 121 N.T.A.**Tipo** NTA zone produttive**Parere** non accolta

Motivazione La limitazione introdotta dalla norma adottata è finalizzata ad evitare che importanti interventi di trasformazione (quali la integrale demolizione e successiva ricostruzione) possano consolidare e potenziare complessi produttivi eccessivamente densi in relazione al lotto sul quale sorgono. Gli interventi di trasformazione più radicali devono necessariamente condurre ad un tessuto più ordinato e coerente con l'intorno e non accentuarne e perpetuarne l'incongruenza.

Si osserva peraltro come l'accoglimento di altre osservazioni connesse (in particolare l'innalzamento del rapporto di copertura) mitighi la necessità che origina l'osservazione, pur mantenendo un criterio di ordine e omogeneità nelle zone produttive.

Per le ragioni sopra esposte, si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 121

Data 30-11-2007

Prot. n° 72327

Richiedenti Fiaschi Romolo

Riferimenti catastali foglio di mappa 32 particelle 128- 506- 507

Ubicazione Via San Martino

Contenuto osservazione modifica della destinazione urbanistica da BC a B

Riferimenti R.U.C. Tavola 23 - Scheda variante 12 -

Tipo variazione da zona Bc a zona B ordinaria

Parere **non accolta**

Motivazione L'introduzione delle zone B complesse è motivata dal fatto che le medesime, pur rispondendo formalmente ai limiti quantitativi imposti dal D.M. 1444/1968, appaiono urbanizzate in misura insufficiente o comunque tale da rendere necessaria la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione. La loro estensione significativa ne rende inoltre necessaria la progettazione urbanistica unitaria (assicurata dalla procedura di piano attuativo per esse prevista dalla variante adottata). Lo stralcio di una o più aree dal perimetro della zona Bc, anche quando di piccola dimensione, le sottrarrebbe a tale visione unitaria e risulterebbe suscettibile di compromettere l'ordinato assetto dell'intero perimetro. Quanto sopra a maggior ragione nel caso in specie, posto che ricorre sia la condizione di una estensione più che significativa (vedi scheda 12) che la previsione di opere di urbanizzazione (parcheggi pubblici) estese per gran parte dello sviluppo della zona. La modalità della procedura competitiva e comparativa introdotta dalla variante al RUC è inoltre finalizzata al contenimento dell'edificazione nelle zone B entro i limiti stabiliti dal PS con un criterio di trasparenza ed equità. La rinuncia, anche parziale, a tale controllo qualitativo e quantitativo delle trasformazioni sarebbe pregiudizievole non solo dal punto di vista urbanistico ma anche da quello della legittimità degli atti, posto che verrebbe meno qualsiasi criterio che stabilisca quali aree debbano essere concretamente ammesse sin da subito all'edificazione prevista dal PS e quali invece ne debbano invece essere. per il momento, escluse.

Per le ragioni sopra esposte si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 30-11-2007**Prot. n°** 72332**Richiedenti** Gheri Manuela, legale rappresentate della MG sas**Riferimenti catastali** foglio di mappa 11 particelle 29/282 e 418**Ubicazione** Via Federico Garcia Lorca/ Via Giosué Carducci**Contenuto osservazione** modifica della destinazione urbanistica da BC a B ed in subordine di scorporo dal comparto dell'area di verde pubblico, già a suo tempo ceduta all'Amministrazione Comunale per la realizzazione dell'area attrezzata per i cani denominata "il giardino di Zampa lesta"**Riferimenti R.U.C.** Tavola 14 - Scheda variante 6 -**Tipo** variazione da zona Bc a zona B ordinaria**Parere** **non accolta**

Motivazione L'introduzione delle zone B complesse è motivata dal fatto che le medesime, pur rispondendo formalmente ai limiti quantitativi imposti dal D.M. 1444/1968 per quanto attiene densità volumetrica e di superficie coperta, appaiono urbanizzate in misura insufficiente o comunque tale da rendere necessaria la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione. Esse sono inoltre caratterizzate, in genere, da estensione significativa che ne rende necessaria la progettazione urbanistica unitaria (assicurata dalla procedura di piano attuativo per esse prevista).

La modalità della procedura competitiva e comparativa introdotta dalla variante al RUC è inoltre finalizzata al contenimento dell'edificazione nelle zone B entro i limiti stabiliti dal PS con un criterio di trasparenza ed equità. La rinuncia, anche parziale, a tale controllo qualitativo e quantitativo delle trasformazioni sarebbe pregiudizievole non solo dal punto di vista urbanistico ma anche da quello della legittimità degli atti, posto che verrebbe meno qualsiasi criterio che stabilisca quali aree debbano essere concretamente ammesse sin da subito all'edificazione prevista dal PS e quali invece ne debbano invece essere escluse. Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione relativa a tali punti.

Per quanto attiene la richiesta rettificata del perimetro graficizzato, non risulta che sia avvenuta la cessione di porzione dell'area al Comune. Di conseguenza viene meno la motivazione stessa dell'osservazione e non occorre procedere ad alcuna rettifica. Per tali ragioni si propone il non accoglimento anche di tali punti dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 30-11-2007

Prot. n° 72341

Richiedenti Moradei Brunetto ed altri

Riferimenti catastali foglio di mappa 18 particelle 235 ex 73B residua), 236 (ex 73 c residua) 71, 96, 211, 213

Ubicazione Via del Paradiso - località Chiella

Contenuto osservazione modifica della destinazione urbanistica attuale a residenziale, commerciale e servizi per la collettività anche da cedere alla pubblica amministrazione

Riferimenti R.U.C. Tavola 13 -

Tipo variazione della destinazione urbanistica

Parere **non pertinente la variante adottata**

Motivazione La variante adottata non ha innovato alcunchè in ordine alle previgenti previsioni del RUC per quanto attiene l'area o immobile oggetto dell'osservazione. L'osservazione deve pertanto ritenersi non pertinente in quanto non riguarda una innovazione introdotta con la variante adottata. Ciò non toglie che della medesima possa tenersi conto in occasione di future varianti al RUC.

Modifiche connesse nessuna

Data 30-11-2007**Prot. n°** 72342**Richiedenti** Sforzi Alessandro e Sforzi Sabrina**Riferimenti catastali** foglio di mappa 30 particelle 30, 31 e 426**Ubicazione** Via Mammoli - Sant'Angelo a Lecore**Contenuto osservazione** utilizzazione a fini abitativi del sottotetto e possibilità di sopraelevazione dell'edificio esistente**Riferimenti R.U.C.** Tavola 17 -**Tipo** NTA sottotetti**Parere** **non accolta**

Motivazione La variante adottata disciplina in maniera esaustiva la materia dei sottotetti in conformità alle disposizioni della L.R. 1/2005 e non pare, per quanto desumibile dall'osservazione, che la nuova disciplina risulti ostativa all'esecuzione di un intervento quale quello prospettato, ferma restando, ovviamente, la necessità di verificare l'effettiva conformità dell'istanza in itinere.

Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 30-11-2007

Prot. n° 72343

Richiedenti Miranda Antonio

Riferimenti catastali foglio di mappa 30 particelle 410, 475 e 316

Ubicazione Via Mammoli - Sant'Angelo a Lecore

Contenuto osservazione l'osservazione riguarda la possibilità di sopraelevazione dell'edificio per sopravvenute esigenze familiari nonché l'estensione della destinazione urbanistica "aree residenziali da consolidare" a tutta l'area di pertinenza degli edifici esistenti

Riferimenti R.U.C. Tavola 17 -

Tipo NTA ampliamenti

Parere non pertinente la variante adottata

Motivazione La variante adottata disciplina in maniera esaustiva la materia dei sottotetti in conformità alle disposizioni della L.R. 1/2005 e non pare, per quanto desumibile dall'osservazione, che la nuova disciplina risulti ostativa all'esecuzione di un intervento quale quello prospettato. Per quanto attiene la richiesta variazione della destinazione urbanistica, si rileva come la variante adottata non abbia innovato alcunchè in ordine alle previgenti previsioni del RUC per quanto attiene l'area o immobile oggetto dell'osservazione. L'osservazione deve pertanto ritenersi non pertinente in quanto da un lato non riguarda una innovazione introdotta con la variante adottata e dall'altro chiede di introdurre una possibilità di intervento già ammessa e compiutamente disciplinata.

Modifiche connesse nessuna

Data 30-11-2007

Prot. n° 72360

Richiedenti Polistrade Costruzioni Generali Spa

Riferimenti catastali

Ubicazione località Chiella - Fornaci Le Piaggiole e Impianto Bioter

Contenuto osservazione Eliminazione del vincolo della edificabilità dell'area delle Piaggiole e Bioter che non sia il limite di copertura risultante dalle Norme del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico Comunale vigente

Riferimenti R.U.C. Tavola 7 e 13 - Scheda variante 9 -

Tipo variazione della destinazione urbanistica

Parere parzialmente accolta

Motivazione L'area interessata dall'osservazione presenta evidenti caratteri di complessità sia dal punto di vista urbanistico che ambientale, in considerazione del pregresso uso come discarica. La variazione della destinazione urbanistica da zona "D2" a zona "D1a", introdotta dalla variante adottata, era dovuta essenzialmente alla specifica prescrizione impartita in sede di conferenza di servizi per l'approvazione del Piano Strutturale, poi trasfusa nell'art. 27 delle relative NTA, seppur sia possibile che la formulazione letterale della norma introdotta nel RUC sollevi il dubbio di limitazioni che vanno oltre i limiti della prescrizione richiamata. Gli ulteriori approfondimenti posti in essere a seguito dell'osservazione hanno permesso di evidenziare ulteriori peculiarità dell'area ed in particolare una tecnica di bonifica (come risultante dal progetto approvato con determinazione n. 139 del 21/09/2007) che ne rende oltremodo inopportuno il diretto utilizzo edificatorio. Ciò comporta necessariamente un ripensamento sui criteri di concreto recepimento della prescrizione impartita nel 2004 al fine di conciliare la tutela che ne discende con l'esigenza di consentire l'attuazione di una previsione del Piano Strutturale che era espressamente finalizzata a consentire un recupero che "costituirebbe un miglioramento significativo delle condizioni ambientali generali e della qualità delle risorse territoriali".

Per tali ragioni qualsiasi determinazione finale sulle aree in questione è subordinata ad ulteriori approfondimenti sia di carattere conoscitivo (prioritariamente in ordine alla estensione delle aree interessate da fenomeni di inquinamento o di compromissione, al di là delle aree formalmente comprese nell'elenco regionale dei siti da bonificare, in modo da contestualizzare esattamente la prescrizione a suo tempo impartita) che di dettaglio urbanistico ed ambientale (essenzialmente in ordine al rapporto tra l'insediamento produttivo ed il territorio aperto, al mix funzionale tra le varie attività produttive, al mantenimento o la recupero di alcuni caratteri di naturalità, ecc.), al fine di conseguire sufficienti livelli di compatibilità tra la trasformazione edilizia ed urbanistica prevista dal Piano Strutturale e le esigenze di tutela che sottendono la prescrizione impartita in sede di conferenza di servizi.

Per tali ragioni, l'osservazione, così come formulata, non risulta accoglibile ma è possibile recepirne il senso, seppur indirettamente e solo parzialmente, ripristinando l'originaria destinazione D2 ma demandando ad un atto successivo di iniziativa pubblica, quale il piano complesso di intervento di cui agli artt. 56 e 57 della L.R. 1/2005, l'esatta definizione urbanistica dell'area e delle limitazioni che ne condizionano l'utilizzazione edificatoria nonché l'eventuale esecuzione programmata e contestuale degli interventi pubblici e privati necessari per conseguire gli obiettivi stabiliti dal Piano Strutturale.

In tal senso l'osservazione può ritenersi parzialmente accoglibile, seppur in modo indiretto.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche sia alla cartografia che alle N.T.A.

Data 30-11-2007

Prot. n° 72363

Richiedenti Ciampalini Roberto

Riferimenti catastali foglio di mappa 33 particelle 4 e 137

Ubicazione Gorinello

Contenuto osservazione modifica della destinazione urbanistica da zona Bc a zona B come nel vigente RUC

Riferimenti R.U.C. Tavola 19 - Scheda variante 31 -

Tipo variazione da zona Bc a zona B ordinaria

Parere **non accolta**

Motivazione L'introduzione delle zone B complesse è motivata dal fatto che le medesime, pur rispondendo formalmente ai limiti quantitativi imposti dal D.M. 1444/1968, appaiono urbanizzate in misura insufficiente o comunque tale da rendere necessaria la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione. Esse sono inoltre caratterizzate, in genere, da estensione significativa che ne rende necessaria la progettazione urbanistica unitaria (assicurata dalla procedura di piano attuativo per esse prevista).

Lo stralcio di una o più aree dal perimetro della zona Bc, anche quando di piccola dimensione, le sottrarrebbe a tale visione unitaria e risulterebbe suscettibile di compromettere l'ordinato assetto dell'intero perimetro.

Quanto sopra a maggior ragione nel caso in specie, ove la complessità della situazione urbanistica non può consentire lo scorporo richiesto in quanto la perimetrazione comprende significative opere di urbanizzazione e infrastrutturazione.

Per tale ragione si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 30-11-2007 **Prot. n°** 72364

Richiedenti Soc. Coop. Nuovo Habitat

Riferimenti catastali foglio di mappa 26 particelle 537, 538, 539, 540, 480

Ubicazione San Giusto

Contenuto osservazione modifica dell'art. 128 delle NTA articolando l'indice di fabbricabilità territoriale, pari a 1,20 mc/mq come appresso: 0,54 mc/mq di edilizia residenziale libera; 0,06 mc/mq di edilizia residenziale a fini sociali nella forma dell'affitto a canone convenzionato; 0,60 mc/mq di edilizia non residenziale, oppure 0,40 mc/mq di edilizia residenziale convenzionata con prezzo massimo di vendita definito in sede di convenzione e 0,20 mc/mq di edilizia non residenziale, a condizione che l'intervento sia attuato da operatori aventi titolo; modifica dell'art. 10 delle NTA del RUC in modo tale da non legare l'attuazione degli interventi in zona C alla procedura competitiva e comparativa, ma ad atti di programmazione ed attuazione del Comune, privilegiando, in prima applicazione le istanze già presentate al Comune, in ordine di presentazione.

Riferimenti R.U.C. Art. 10 e 128 N.T.A.

Tipo NTA bandi

Parere **non accolta**

Motivazione La richiesta di modificare la ripartizione dell'indice nelle zone C non appare condivisibile con l'impostazione del PS e della stessa Variante al RUC, che superano la logica fondiaria e riconducono l'edificabilità a livello territoriale, tanto che l'indice previsto si computa oggi non in base all'estensione della zona C ma a quella dell'intero comparto in cui la medesima è inserita. Il sostegno alla residenza sociale è inoltre ampiamente garantito dal nuovo meccanismo di ripartizione dell'indice che privilegia in primo luogo proprio la residenza sociale (che può variare da un minimo del 10% sino, al limite, all'intera consistenza edificabile) e suddivide poi il solo residuo tra residenza ordinaria ed altri usi. Altrettanto poco condivisibile è poi l'osservazione in relazione alla procedura competitiva e comparativa, ritenuta un mero appesantimento procedurale. Poichè, come noto, il dimensionamento reso disponibile dal PS non consente la concreta ed immediata attuazione di tutte le aree previste come potenzialmente edificabili, essa costituisce un metodo equo e trasparente (probabilmente il solo oggi possibile) per stabilire quali di esse possano essere attuate nel periodo di vigenza del primo RUC. Per le ragioni sopra esposte si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 128 e 10

Data 30-11-2007**Prot. n°** 72365**Richiedenti** Soc. Coop. Nuovo Habitat**Riferimenti catastali** foglio di mappa 26 particella 475**Ubicazione** San Giusto

Contenuto osservazione modifica della destinazione urbanistica da Bc a zona B come nel vigente RUC; ripristino della perimetrazione dei centri abitati, come previsto dal vigente RUC ; deperimetrazione dalle zone BC delle aree già in corso di edificazione; modifica dell'art. 116 esplicitando l'ammissibilità, nell'immediato della realizzazione di 750 mc, con la possibilità, in futuro di poter realizzare le volumetrie ammesse sul lotto, in applicazione degli indici urbanistici, partecipando alle procedure competitive e comparative dell'art.10 delle NTA

Riferimenti R.U.C. Tavola 20 - Scheda variante 22 - Art. 116 N.T.A.**Tipo** variazione da zona Bc a zona B ordinaria**Parere** **parzialmente accolta**

Motivazione L'introduzione delle zone B complesse è motivata dal fatto che le medesime, pur rispondendo formalmente ai limiti quantitativi imposti dal D.M. 1444/1968 per quanto attiene densità volumetrica e di superficie coperta, appaiono urbanizzate in misura insufficiente o comunque tale da rendere necessaria la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione. Esse sono inoltre caratterizzate, in genere, da estensione significativa che ne rende necessaria la progettazione urbanistica unitaria (assicurata dalla procedura di piano attuativo per esse prevista). Lo stralcio di una o più aree dal perimetro della zona Bc, anche quando di piccola dimensione, le sottrarrebbe a tale visione unitaria e risulterebbe suscettibile di compromettere l'ordinato assetto dell'intero perimetro. Quanto sopra a maggior ragione nel caso in specie, ove la complessità della situazione urbanistica non può consentire lo scorporo richiesto (il lotto interessato risulterebbe addirittura intercluso). Per quanto attiene il richiesto ripristino della precedente perimetrazione del centro abitato, si fa rilevare come la materia sia stata innovata dalla L.R. 1/2005, entrata in vigore dopo l'approvazione del RUC, ed il perimetro della variante adottata discenda direttamente da dette disposizioni. Per tali ragioni si propone il non accoglimento di tali punti dell'osservazione. E' invece fondata l'osservazione in relazione all'edificio in corso di costruzione, della quale si propone l'accoglimento mediante rettifica delle previsioni cartografiche interessate.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alla cartografia

Art. 116

Data	30-11-2007	Prot. n°	72370
-------------	------------	-----------------	-------

Richiedenti	Arrighetti Roberto per conto della sig.ra Pacini Marta in Arrighetti
--------------------	--

Riferimenti catastali	foglio di mappa 19 particella 465
------------------------------	-----------------------------------

Ubicazione	Via Bruno Buozzi /Via delle Viole
-------------------	-----------------------------------

Contenuto osservazione	modifica degli art. 63 2° comma, 64 2° comma, 87 5° comma, 102 11° comma, con ripristino dell'art. 16 e 7 comma 5° delle NTA vigenti approvate il 20.7.2005 relativamente alla capacità edificatoria delle aree inserite nelle fasce di rispetto autostradali, e precisamente "le aree residenziali ricadenti nelle fasce di rispetto mantengono la destinazione urbanistica definita nella cartografia nonché la eventuale capacità edificatoria, quest'ultima potrà essere realizzata ... fuori della fascia di rispetto, nell'area ricorrente (confinante e/o contigua) il cui limite ..." e cassando l'art. 64 comma 4; definizione dell'area di cui trattasi come zona B e non come zona Bc, con individuazione di uno strumento intermedio per la concertazione e convenzione del volume massimo da realizzare, in modo da svincolare l'area da procedure competitive e comparative; deperimetrazione dell'area di cui trattasi dall'area adiacente di proprietà Tarducci.
-------------------------------	---

Riferimenti R.U.C.	Tavola 21 - Scheda variante 19 - Art. 63, 64, 87, 102 e 64 N.T.A.
---------------------------	---

Tipo	variazione da zona Bc a zona B ordinaria
-------------	--

Parere	parzialmente accolta
---------------	-----------------------------

Motivazione	La riduzione dell'indice di fabbricabilità nelle fasce di rispetto stradale è dovuta alla esigenza di evitare effetti urbanistici impropri e suscettibili di compromettere la qualità insediativa, posto che dalla originaria previsione normativa deriva la concentrazione di grandi quantità di volumetria su aree proporzionalmente molto ridotte, con conseguenze pregiudizievoli per l'ordinato sviluppo edilizio delle aree interessate. La riduzione dell'indice prevista dalla norma adottata ridimensiona notevolmente tali effetti negativi e li riconduce in un quadro di compatibilità complessiva. L'introduzione delle zone B complesse è motivata dal fatto che le medesime, pur rispondendo formalmente ai limiti quantitativi imposti dal D.M. 1444/1968, necessitano della realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione e, comunque, di una progettazione urbanistica unitaria. Per tali ragioni sono assoggettate alla procedura di piano attuativo, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 9.2.4, lettera "a" dello Statuto dei Luoghi del PTC (che, proprio per le zone B nelle quali ricorrono interventi di completamento ancora ingenti o situazioni urbanistiche ed edilizie critiche, prevede la reintroduzione dell'istituto del Piano Particolareggiato in tutte le sue forme previste). Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione relativa a tali punti. Maggiormente fondata appare la richiesta di separare l'area interessata dall'osservazione da quella contigua, anche se essa non risulta accoglibile così come formulata in quanto la delimitazione proposta appare motivata esclusivamente dalla attuale conformazione della proprietà fondiaria (oggettivamente non coerente con le indicazioni grafiche del RUC) e non da ragioni di carattere urbanistico che pure ben potrebbero giustificare scorpori o diverse perimetrazioni. Per tale ragione si ritiene opportuno non tanto accogliere l'osservazione così come formulata ma piuttosto receperne il senso profondo e cioè introdurre nelle norme la possibilità di ammettere attuazioni estese solo a porzione delle aree perimetrate quando la proposta progettuale che ne risulta garantisca comunque elevati livelli di qualità insediativa e non pregiudichi analoghi livelli qualitativi sulle aree contigue. Tale innovazione, congiunta alla possibilità di proporre soluzioni progettuali diverse da quelle indicate sulle tavole grafiche del RUC, introduce importanti elementi di flessibilità attuativa che consentono di dare risposta alle esigenze manifestate senza con ciò implicare i decadimenti qualitativi che discenderebbero da previsioni urbanistiche forzatamente conformate alla struttura della proprietà fondiaria. Per tali ragioni si propone il parziale accoglimento di tale punto dell'osservazione con conseguente riformulazione delle norme interessate.
--------------------	--

Modifiche connesse	l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.
---------------------------	---

Art. 11 e 13

Data 30-11-2007

Prot. n° 72371

Richiedenti Arrighetti Andrea, Pacini Marta in Arrighetti, Arrighetti Roberto

Riferimenti catastali foglio di mappa 19 particella 465

Ubicazione Via Bruno Buozzi /Via delle Viole

Contenuto osservazione modifica urbanistica da B a BC con ripristino della destinazione prevista dal RUC vigente; modifica dell'art. 117 comma 7 punto d; modifica dell'art. 117 comma 9 (altezza pari all'edificio più alto nel raggio di 100 metri dal bordo del lotto da edificare), destinando alle varie zone un'altezza certa;

Riferimenti R.U.C. Tavola 21 - Scheda variante 19 - Art. 117 comma 7 e comma 9 N.T.A.

Tipo variazione da zona Bc a zona B ordinaria

Parere parzialmente accolta

Motivazione L'introduzione delle zone B complesse è motivata dal fatto che le medesime, pur rispondendo formalmente ai limiti quantitativi imposti dal D.M. 1444/1968, necessitano della realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione e, comunque, di una progettazione urbanistica unitaria. Per tali ragioni sono assoggettate alla procedura di piano attuativo, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 9.2.4, lettera "a" dello Statuto dei Luoghi del PTC (che, proprio per le zone B nelle quali ricorrono interventi di completamento ancora ingenti o situazioni urbanistiche ed edilizie critiche, prevede la reintroduzione dell'istituto del Piano Particolareggiato in tutte le sue forme previste). La modalità della procedura competitiva e comparativa introdotta dalla variante al RUC è inoltre finalizzata al contenimento dell'edificazione nelle zone B entro i limiti stabiliti dal PS con un criterio di trasparenza ed equità. La rinuncia, anche parziale, a tale controllo qualitativo e quantitativo delle trasformazioni sarebbe pregiudizievole non solo dal punto di vista urbanistico ma anche da quello della legittimità degli atti, posto che verrebbe meno qualsiasi criterio che stabilisca quali aree debbano essere concretamente ammesse sin da subito all'edificazione prevista dal PS e quali invece ne debbano essere escluse.

La norma che determina l'altezza massima in fusione del più alto edificio circostante non è stata oggetto di modifiche ed è mutuata direttamente dal RUC vigente. Relativamente a detto punto l'osservazione risulta quindi non pertinente.

Per quanto attiene la posizione rispetto al perimetro centri abitati, non si comprende quale rilievo abbia l'osservazione rispetto ad un'area di altra proprietà che ricadrebbe solo parzialmente in zona Bc. Peraltro la pianificazione urbanistica non necessariamente deve conformarsi alla struttura della proprietà fondiaria e comunque la questione appare, per quanto interessa in questa sede, del tutto irrilevante.

Per le ragioni sopra esposte si propone il non accoglimento dell'osservazione relativa ai punti menzionati.

Interessante risulta invece l'osservazione in relazione alla edificabilità ad uso diverso da quello residenziale, che appare coerente sia con il carattere multifunzionale delle zone di completamente che con le finalità di contenimento dell'edificazione ad uso residenziale nelle zone B propria della variante. Per tali ragioni si propone l'accoglimento di tale punto dell'osservazione, seppur non nella esatta formulazione proposta, con conseguente riformulazione delle norme interessate.

Per quanto attiene la disposizione di cui all'art. 117 NTA, le aree edificabili ad uso pubblico sono escluse dal calcolo dell'indice affinché rimanga la distinzione tra l'edificabilità privata e quella riservata ad uso pubblico. Esse contribuiscono comunque alla fattibilità della trasformazione e partecipano quindi alla ripartizione dei vantaggi e svantaggi che ne conseguono con i criteri di perequazione stabiliti dalle NTA. Per quanto non condivisibile nel merito, l'osservazione evidenzia comunque una possibile equivocità della norma che ne rende opportuna una diversa formulazione al fine di evitare qualsiasi dubbio applicativo. In tale senso si propone il parziale accoglimento anche di tale punto dell'osservazione con conseguente riformulazione della norma interessata.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 117

Data 30-11-2007

Prot. n° 72373

Richiedenti Arrighetti Andrea, Pacini Marta in Arrighetti

Riferimenti catastali

Ubicazione Via Saliscendi

Contenuto osservazione richiesta di variazioni all'art. 66 NTA, relativo al computo della SUL, con modifiche alle modalità di calcolo di soppalchi e piani sottotetto, maggiore percentuale dello logge escluse dal computo, esclusione dello spessore delle murature interne che separano locali computabili e locali non computabili, esclusione delle pensiline con sporgenze fino a 4,50, esclusione degli scantinati e degli interrati di altezza ridotta;
 richiesta di ripristinare il previgente criterio per la determinazione dei volumi;
 elevare il limite massimo di mc. 750 previsto dall'art. 116 comma 3, a 1.200 eliminando, nel contempo, per le zone di completamento B il ricorso alle procedure comparative e competitive per la loro utilizzazione a scopo edificatorio anche oltre il limite di mc. 1.200.

Riferimenti R.U.C. Art. 65, 66 e 116 N.T.A.

Tipo NTA limite mc. 750

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione Il limite di mc. 750 è stato introdotto, come noto, al fine di ripartire la volumetria disponibile tra il maggior numero possibile di aree edificabili, così da non limitare oltre misura la possibilità di dare soddisfazione alle esigenze abitative primarie dei cittadini. Elevare tale limite a mc. 1.200 significherebbe ridurre di circa il 40% le opportunità di edificazione.

Altrettanto poco condivisibile la richiesta di eliminazione delle procedure competitive e comparative. Poichè, come noto, il dimensionamento reso disponibile dal PS non consente la concreta ed immediata attuazione di tutte le aree previste come potenzialmente edificabili, essa costituisce un metodo equo e trasparente per stabilire quali di esse possano essere attuate nel periodo di vigenza del primo RUC.

Parzialmente accoglibili, come altre di analogo contenuto, risultano invece le osservazioni relativi ad alcuni criteri di calcolo della SUL e del volume convenzionale (segnatamente per quanto attiene l'altezza virtuale di ml. 3,00, un diverso limite per i sottotetti, la percentuale di logge escluse dal calcolo della SUL e le pensiline aggettanti). Si propone pertanto un parziale accoglimento di tali punti mediante riformulazione delle norme interessate.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 66

Data 30-11-2007**Prot. n°** 72374**Richiedenti** Marconcini Maddalena Marconcini Franco Edilturri srl**Riferimenti catastali** 30 particelle 210 e 211**Ubicazione** Via Sant'Angelo**Contenuto osservazione** deroga al limite della volumetria di mc. 750 con mantenimento degli indici urbanistici previsti dal vigente RUC : if. 2,250 mc/mq; h max 13,50; rc 50% ; rp 25%**Riferimenti R.U.C.** Tavola 17 - Art. 116 N.T.A.**Tipo** NTA limite mc. 750**Parere** non accolta

Motivazione Il limite di mc. 750 è stato introdotto, come noto, al fine di ripartire la ridotta volumetria disponibile tra il maggior numero possibile di aree edificabili, così da non limitare oltre misura la possibilità di dare soddisfazione alle esigenze abitative primarie dei cittadini. Eliminare tale limite volumetrico significherebbe ridurre enormemente il numero di cittadini che possono accedere all'edificazione, senza con ciò garantire alcun esito positivo alle altre istanze, in quanto i limiti massimi stabiliti dal PS potrebbero essere raggiunti prima del loro rilascio.

Per le ragioni sopra esposte si propone il non accoglimento di tali punti dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 30-11-2007

Prot. n° 72375

Richiedenti Paoli Luigi

Riferimenti catastali foglio di mappa 10 particelle 122 e 810

Ubicazione Via Colombina

Contenuto osservazione modifica della destinazione urbanistica da Bc a B con ripristino dei parametri edificatori di cui al vigente RUC

Riferimenti R.U.C. Tavola 8 - Scheda variante 5 -

Tipo variazione da zona Bc a zona B ordinaria

Parere non accolta

Motivazione L'introduzione delle zone B complesse è motivata dal fatto che le medesime, pur rispondendo formalmente ai limiti quantitativi imposti dal D.M. 1444/1968 per quanto attiene densità volumetrica e di superficie coperta, appaiono urbanizzate in misura insufficiente o comunque tale da rendere necessaria la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione. La loro estensione significativa ne rende inoltre necessaria la progettazione urbanistica unitaria (assicurata dalla procedura di piano attuativo per esse prevista dalla variante adottata).
Lo stralcio di una o più aree dal perimetro della zona Bc, anche quando di piccola dimensione, le sottrarrebbe a tale visione unitaria e risulterebbe suscettibile di compromettere l'ordinato assetto dell'intero perimetro. Quanto sopra a maggior ragione nel caso in specie, ove la complessità della situazione urbanistica non può consentire lo scorporo richiesto (il lotto interessato risulterebbe addirittura intercluso).
Per tali ragioni si propone il non accoglimento di tali punti dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 116

Data 30-11-2007**Prot. n°** 72377**Richiedenti** Bini Francesco in qualità di legale rappresentante dell'Alfa Toscana Immobiliare**Riferimenti catastali** foglio di mappa 24 particelle 196, 583, 586, 591, 592 e 593**Ubicazione** Via De' Mori - loc. San Martino**Contenuto osservazione** ripristino sul lotto di terreno posto in via dei Mori, dei parametri edificatori previsti dal vigente RUC**Riferimenti R.U.C.** Art. 116 N.T.A.**Tipo** NTA limite mc. 750**Parere** **non accolta**

Motivazione Il limite di mc. 750 è stato introdotto, come noto, al fine di ripartire la ridotta volumetria disponibile tra il maggior numero possibile di aree edificabili, così da non limitare oltre misura la possibilità di dare soddisfazione alle esigenze abitative primarie dei cittadini. Eliminare tale limite volumetrico significherebbe ridurre enormemente il numero di cittadini che possono accedere all'edificazione, senza con ciò garantire alcun esito positivo alle altre istanze, in quanto i limiti massimi stabiliti dal PS potrebbero essere raggiunti prima del loro rilascio.

Per le ragioni sopra esposte si propone il non accoglimento di tali punti dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 121

Data 30-11-2007

Prot. n° 72378

Richiedenti Lodovisi Mauro

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione eliminazione dell'indice di fabbricabilità per le zone produttive "zone D1 - aree da consolidare" ripristinando la precedente normativa che limita i parametri urbanistici per dette zone al rapporto di copertura ed all'altezza massima

Riferimenti R.U.C. Art. 121 N.T.A.

Tipo NTA parametri urbanistici

Parere **non accolta**

Motivazione Il criterio di calcolo introdotto dalla variante adottata non penalizza minimamente gli edifici produttivi in funzione delle maggiori altezze necessarie per tale tipo di costruzioni, posto che l'altezza da considerare ai fini del calcolo del volume è convenzionale e prescinde da quella reale, che può essere anche notevolmente maggiore. Unico effetto della norma è quello di limitare la realizzazione di un numero elevato di piani di ridotta altezza e cioè di una tipologia edilizia di rilevante carico urbanistico, assolutamente impropria nelle zone produttive e del tutto divergente rispetto a quella che si intenderebbe favorire con l'osservazione.
Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 116

Data 30-11-2007

Prot. n° 72380

Richiedenti Boretti Bruno

Riferimenti catastali foglio di mappa 27 particella 79

Ubicazione Via della Repubblica

Contenuto osservazione ripristino sul lotto di terreno posto in via della Repubblica, dei parametri edificatori previsti dal vigente RUC

Riferimenti R.U.C. Art. 116 N.T.A.

Tipo NTA limite mc. 750

Parere **non accolta**

Motivazione Il limite di mc. 750 è stato introdotto, come noto, al fine di ripartire la ridotta volumetria disponibile tra il maggior numero possibile di aree edificabili, così da non limitare oltre misura la possibilità di dare soddisfazione alle esigenze abitative primarie dei cittadini. Eliminare tale limite volumetrico significherebbe ridurre enormemente il numero di cittadini che possono accedere all'edificazione, senza con ciò garantire alcun esito positivo alle altre istanze, in quanto i limiti massimi stabiliti dal PS potrebbero essere raggiunti prima del loro rilascio. Per le ragioni sopra esposte si propone il non accoglimento di tali punti dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

3,3237e+09

Data 30-11-2007

Prot. n° 72399

Richiedenti Campani Pier Luigi

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione art. 33, comma 2)- si richiede che non rientrino nella destinazione d'uso "turistico-ricettiva" anche le abitazioni destinate quali "bed and breakfast";

Riferimenti R.U.C. Art. 33 comma 2 N.T.A.

Tipo NTA destinazioni

Parere non pertinente la variante adottata

Motivazione Secondo l'art. 55, comma 2, della L.R. 42/2000, la funzione cosiddetta "bed and breakfast" altro non è che un caso particolare di esercizio di affittacamere, e cioè una attività di affittacamere che somministra ai clienti anche la prima colazione. In quanto tale la sua esclusione dalla destinazione turistico ricettiva è già disposta, in diretta attuazione della legge, dall'art. 33, comma 2, NTA.
L'osservazione chiede quindi di introdurre una disposizione già presente nelle norme adottate e risulta quindi non pertinente. Per tale ragione se ne propone il non accoglimento.

Modifiche connesse nessuna

Data 30-11-2007

Prot. n° 72399

Richiedenti Campani Pier Luigi

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione art. 37 - si richiede che siano consentiti nelle aree a destinazione agricola anche le attività di allevamenti di bestiame (ad esempio di tipo domestico come pollame, ecc.) e non solo "coltivazione per finalità di allevamento";

Riferimenti R.U.C. Art. 37 N.T.A.

Tipo NTA destinazioni

Parere non pertinente la variante adottata

Motivazione L'art. 37, primo comma, già dispone espressamente che la destinazione agricola comprenda "le attività finalizzate allo sfruttamento razionale e organizzato della capacità produttiva del suolo sia per la coltivazione di specie vegetali che per finalità di allevamento". La precisazione richiesta è quindi già contenuta nella norma osservata. Per tali ragioni l'osservazione risulta non pertinente e se ne propone il non accoglimento.

Modifiche connesse nessuna

Data 30-11-2007

Prot. n° 72399

Richiedenti Campani Pier Luigi

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione art. 41, comma 3) si richiede che, nel caso in cui le aperture su una parete di vani abitabili non contribuiscono alla determinazione dei rapporti aeroilluminanti, tale parete non sia da considerarsi quale parete finestrata;
 nel contempo si richiede che sia considerata parete finestrata anche quella dotata di aperture legittimate a servizio di unità immobiliari ad uso non residenziale (commerciale, direzionale, ecc.) e che pertanto il loro eventuale mutamento di destinazione d'uso non comporti il rispetto delle distanze ormai acquisite e consolidate;

Riferimenti R.U.C. Art. 41 comma 3 N.T.A.

Tipo NTA distanze

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione La prima parte dell'osservazione risulta scarsamente condivisibile. Le finestre eccedenti il minimo rapporto aeroilluminante prescritto, seppur irrilevanti ai fini dei requisiti igienici del locale interessato, risultano comunque rilevanti per il vicino che, in caso di sostituzione edilizia, si trova in presenza di una parete comunque finestrata ed è costretto ad arretrarsi fino a ml. 10, con ciò vedendo impropriamente limitati i propri diritti. Seppur, in linea del tutto teorica, sia possibile disciplinare tale eventualità, la complessità delle procedure che ne conseguirebbero, unita al concreto rischio di frequenti contenziosi, non pare giustificata dallo scarso interesse generale di una simile possibilità (palesamente ininfluyente sui caratteri igienici dell'abitato).

La seconda parte dell'osservazione verte invece su una questione che non pare trovare riscontro nella norma adottata in quanto la disposizione si riferisce con ogni evidenza a tutte le pareti finestate, con la sola eccezione di quelle che potrebbero essere prive di aperture senza pregiudizio per l'abitabilità o agibilità dei locali retrostanti, senza operare alcuna distinzione in base alla destinazione di questi ultimi. Nulla osta comunque ad una riformulazione della norma che espliciti il riferimento all'edificio nella sua interezza (e quindi quale che sia la sua destinazione d'uso) e non solo alle abitazioni.

Per tale ragione si propone il parziale accoglimento del solo secondo punto dell'osservazione.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 41

Data 30-11-2007

Prot. n° 72399

Richiedenti Campani Pier Luigi

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione art. 42) si richiede che sia ammessa la edificazione di fabbricati in aderenza ad immobili esistenti;

Riferimenti R.U.C. Art. 42 N.T.A.

Tipo NTA distanze

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione L'edificazione in aderenza ad edifici esistenti sul confine è esplicitamente ammessa dall'art. 873 e seguenti del Codice Civile e non è preclusa dal RUC. Ciò non toglie che, a fini della miglior chiarezza della norma, si possa introdurre esplicita menzione di tale possibilità. Per tale regione si propone il parziale accoglimento dell'osservazione con riformulazione delle norme interessate.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 42

Data 30-11-2007**Prot. n°** 72399**Richiedenti** Campani Pier Luigi**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione art. 44, comma 5) si richiede di cassare l'intero comma 5, e di conseguenza quanto indicato alla lettera "c" del comma 3 dell'art. 56, ed alla lettera "g" del comma 1 dell'art. 65, e pertanto che sia data facoltà di realizzare ulteriori volumi ad uso autorimesse anche in eccedenza al limite indicato, per favorire la realizzazione di spazi a parcheggio data la forte richiesta soprattutto nelle aree residenziali da consolidare (zone B) che ne risultano fortemente carenti;

Riferimenti R.U.C. Art. 44 comma 5 N.T.A.**Tipo** NTA parametri urbanistici**Parere** non accolta

Motivazione Non è condivisibile la proposta di eliminare qualsiasi limite di edificabilità per le costruzioni destinate a parcheggi, in quanto il loro indiscriminato proliferare sarebbe di sicuro pregiudizio per la qualità urbana, specie considerando che l'esigenza primaria del parcheggio degli autoveicoli ben può avvenire anche a cielo aperto, senza cioè che sia indispensabile procedere ad ulteriori nuove edificazioni. Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 30-11-2007**Prot. n°** 72399**Richiedenti** Campani Pier Luigi**Riferimenti catastali****Ubicazione****Contenuto osservazione** art. 47) si richiede che sia cassato il comma 2, in quanto anche la L.R.T. 1/2005 art. 133, considera le tolleranze di cui al comma 1 quali variazioni non essenziali;**Riferimenti R.U.C.** Art. 47 comma 2 N.T.A.**Tipo** NTA variante**Parere** non accolta**Motivazione** Il fatto che determinate variazioni introdotte in corso d'opera in assenza di specifico atto abilitante non siano considerate dalla legge come variazioni essenziali incide sulla loro qualificazione giuridica e sulle conseguenze penali ed amministrative del fatto ma non certo sulla conformità dell'opera al progetto approvato. Diversamente la tolleranza di costruzione stabilisce un limite entro il quale l'opera si considera comunque conforme al titolo abilitante. Si tratta pertanto di due discipline diverse tra le quali non vi è relazione alcuna. Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.**Modifiche connesse** nessuna

Data 30-11-2007

Prot. n° 72399

Richiedenti Campani Pier Luigi

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione art. 48, comma 4)- in modo da incentivare la qualità edilizia sostenibile, si richiede un maggior incremento della SUL almeno al 10%, per rendere l'intervento anche economicamente sostenibile soprattutto per fabbricati di media consistenza;

Riferimenti R.U.C. Art. 48 comma 4 N.T.A.

Tipo NTA premi edificatori

Parere non accolta

Motivazione L'evoluzione legislativa degli ultimi due anni ha reso obbligatori - e quindi comunque dovuti - una serie di accorgimenti costruttivi finalizzati all'ecoefficienza e sostenibilità delle costruzioni in precedenza scarsamente praticati e che, giustamente, erano incentivati dal RUC previgente mediante il riconoscimento di premi edificatori dell'ordine del 10%. Oggi che una parte significativa di tali accorgimenti è obbligatoria, pare corretto ridurre l'entità dell'incentivo ed escludere dall'agevolazione quanto è comunque dovuto in forza di legge. Si ricorda poi come le criticità del dimensionamento complessivo del RUC, che sono alla base della variante, non consentano di prevedere significative quote di volumetria potenzialmente eccedenti i valori programmati dal Piano. Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 30-11-2007**Prot. n°** 72399**Richiedenti** Campani Pier Luigi**Riferimenti catastali****Ubicazione****Contenuto osservazione** art. 55 comma 4)- si richiede di aggiungere "fatti salvi i casi di cui alle lettere "a", "b" e "c" del comma 2**Riferimenti R.U.C.** Art. 55 comma 4 N.T.A.**Tipo** NTA parametri urbanistici**Parere** **parzialmente accolta**

Motivazione L'osservazione è parzialmente condivisibile in quanto esplicita una possibilità insita nel tipo di intervento relativamente alle lettere "a" e "b" del comma 2. Non altrettanto per quanto attiene la lettera "c", relativa ad opere che per loro natura non possono comportare alcun incremento di SUL.

Si propone pertanto il parziale accoglimento dell'osservazione mediante riformulazione della norma nel senso prospettato.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 55

Data 30-11-2007**Prot. n°** 72399**Richiedenti** Campani Pier Luigi**Riferimenti catastali****Ubicazione****Contenuto osservazione** art. 62 comma 3) si richiede di aggiungere che sono esclusi dal calcolo della potenzialità edificatoria i manufatti ad uso parcheggi privati;**Riferimenti R.U.C.** Art. 62 comma 3 N.T.A.**Tipo** NTA parametri urbanistici**Parere** non accolta**Motivazione** La quota parte di costruzioni ad uso parcheggio escluse dal computo della SUL (e quindi irrilevanti ai fini della potenzialità edificatoria) sono precisate all'art. 65 e non pare opportuno ammettere in maniera indiscriminata per le ragioni già espresse in ordine alla osservazione n. 64/e, cui si rimanda per le motivazioni di dettaglio. Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.**Modifiche connesse** nessuna

Data 30-11-2007**Prot. n°** 72399**Richiedenti** Campani Pier Luigi**Riferimenti catastali****Ubicazione****Contenuto osservazione** art. 64, comma 4)- si richiede di cassare il comma 4, in modo da ammettere il trasferimento di indici di fabbricabilità tra superficie fondiarie contigue**Riferimenti R.U.C.** Art. 64 comma 4 N.T.A.**Tipo** NTA parametri urbanistici**Parere** non accolta**Motivazione** Si tratta di limitazione già presente nel RUC vigente e non si ravvisa alcuna valida ragione per modificarla, a maggior ragione in considerazione della finalità di contenimento dell'edificazione di completamento che caratterizza la variante adottata. Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.**Modifiche connesse** nessuna

Data 30-11-2007

Prot. n° 72399

Richiedenti Campani Pier Luigi

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione art. 65 comma 1 lettera f)- si richiede di aggiungere "escluse quelle di sicurezza"

Riferimenti R.U.C. Art. 65 comma 1 lettera f) N.T.A.

Tipo NTA parametri urbanistici

Parere **non pertinente la variante adottata**

Motivazione Le scale di sicurezza, stante la loro natura, non possono che essere parti comuni ed in quanto tali escluse dal calcolo della SUL in forza di quanto disposto dalla lettera "e" dello stesso comma 1.

In ogni caso tale tipo di scale di scale è espressamente qualificato come volume tecnico dall'art. 85 NTA e quindi è sempre escluso dal calcolo della SUL per il disposto dell'art. 65, comma 1, lettera "d".

Per tali ragioni l'osservazione risulta non pertinente e se ne propone il non accoglimento.

Modifiche connesse nessuna

Data 30-11-2007

Prot. n° 72399

Richiedenti Campani Pier Luigi

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione art. 65 comma 1 lettere j e k)- si richiede di indicare quale altezza libera interna quella media e di elevarla a ml. 2,40

Riferimenti R.U.C. Art. 65 comma 1 lettere J e K N.T.A.

Tipo NTA parametri urbanistici

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione Il criterio dell'altezza media di piano, ove introdotto, ha creato più di una difficoltà interpretativa in quanto di problematica applicazione a piani sottotetto di conformazione irregolare o di rilevante differenza di altezza tra una parte e l'altra dell'edificio. Si ritiene preferibile il criterio contenuto nella variante adottata (esclusione delle porzioni sotto una determinata altezza libera) in quanto geometricamente determinato in maniera certa ed univoca.

Ciò posto, anche alla luce di altre osservazione di analogo contenuto, nulla osta ad una contenuta rettifica dell'altezza minima attualmente prevista.

Si propone pertanto il parziale accoglimento dell'osservazione nel senso sopra prospettato mediante riformulazione delle norme interessate.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 65

Data 30-11-2007

Prot. n° 72399

Richiedenti Campani Pier Luigi

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione art. 73) si richiede che nel caso in cui il lotto oggetto di intervento edilizio presenti quote diverse sui lati interessati l'altezza massima prescritta dei fabbricati debba essere determinata come altezza media ponderata

Riferimenti R.U.C. Art. 73 N.T.A.

Tipo NTA parametri urbanistici

Parere **non accolta**

Motivazione La modalità di determinazione dell'altezza proposta è suscettibile di consentire edifici di altezza effettiva assai superiore a quella massima prevista dal RUC vigente e poco consona ad un tessuto edilizio come quello campigiano che si è conformato e consolidato sulla base ad un criterio completamente diverso e che si ritiene opportuno confermare. Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 30-11-2007**Prot. n°** 72399**Richiedenti** Campani Pier Luigi**Riferimenti catastali****Ubicazione****Contenuto osservazione** art. 75 comma 1 lettera a)- si richiede di cassare le parole "locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche", in quanto volumi tecnici come meglio specificato nel successivo art. 85**Riferimenti R.U.C.** Art. 75 comma 1 lettera a) N.T.A.**Tipo** NTA parametri urbanistici**Parere** non accolta**Motivazione** La norma osservata riprende fedelmente le disposizioni del D.M. 10/05/1977 che disciplina a livello nazionale la materia. La norma osservata non è, pertanto, suscettibile di rettifiche. Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.**Modifiche connesse** nessuna

Data 30-11-2007

Prot. n° 72399

Richiedenti Campani Pier Luigi

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione art. 77) - in riferimento alle superfici utili minime nelle u.i. residenziali, si richiede che le normative di riferimento siano da applicarsi in relazione a quanto previsto da quelle nazionali in virtù della tipologia delle abitazioni attinenti i requisiti igienico-sanitari, in quanto una norma tesa a fissare un limite minimo alla superficie netta di ogni unità abitativa, risulta limitativa delle specifiche prerogative del mercato immobiliare

Riferimenti R.U.C. Art. 77 N.T.A.

Tipo NTA superficie alloggi

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione La proposta contenuta nell'osservazione appare eccessiva anche in considerazione del numero medio, relativamente elevato, di componenti del nucleo familiare nel comune. Ciò non toglie che l'osservazione, assieme ad altre analoghe, testimoni di una richiesta di piccoli alloggi che, seppur probabilmente non elevata, merita comunque di essere presa in considerazione. Al fine di offrire una risposta a tale esigenza pare preferibile, in luogo della modifica proposta, introdurre un criterio di controllo che ponga un limite minimo non alla superficie dei singoli alloggi previsti in ciascun intervento ma alla loro superficie media, cosicché sia garantito uno stock abitativo di taglio variabile ma complessivamente coerente con esigenze del nucleo familiare medio.

Per tale ragioni si propone il parziale accoglimento dell'osservazione mediante riformulazione delle norme interessate nel senso sopra esposto.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 77

Data 30-11-2007

Prot. n° 72399

Richiedenti Campani Pier Luigi

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione art. 83) si richiede di inserire la facoltà di realizzare le terrazze a tasca nei centri storici minori, poiché spesso tali abitazioni non sono dotate di aree scoperte di pertinenza art. 83, comma 2) per le stesse motivazioni di cui sopra si richiede di cassare il comma 2

Riferimenti R.U.C. Art. 83 N.T.A.

Tipo NTA sottotetti

Parere non pertinente la variante adottata

Motivazione La disposizione osservata è già contenuta nel RUC vigente e non è una innovazione introdotta con la variante adottata. Essa risulta pertanto non pertinente e comunque non risulta condivisibile in quanto il regime di tutela cui sono sottoposti gli edifici classificati "A" e "B" è del tutto incompatibile con trasformazioni pregiudizievoli con il loro carattere di pregio quali le terrazze a tasca.
Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 30-11-2007**Prot. n°** 72399**Richiedenti** Campani Pier Luigi**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione art. 85 comma 1) si richiede di cassare "non trovano luogo entro la sagoma dell'edificio", poiché talvolta tali volumi tecnici fuoriescono dalla sagoma del fabbricato per motivi puramente funzionali;

Riferimenti R.U.C. Art. 85 comma 1 N.T.A.**Tipo** NTA parametri urbanistici**Parere** **non accolta**

Motivazione L'osservazione appare incongruente in quanto chiede di sottolineare un connotato dei volumi tecnici (e cioè che essi fuoriescono dalla sagoma dell'edificio per esigenze funzionali) già chiaramente indicato nella norma osservata.
Per tali ragioni l'osservazione risulta non pertinente e se ne propone il non accoglimento.

Modifiche connesse nessuna

Data 30-11-2007**Prot. n°** 72399**Richiedenti** Campani Pier Luigi**Riferimenti catastali****Ubicazione****Contenuto osservazione** art. 85 comma 1 lett. i) si richiede di specificare che le misure delle dimensioni massime degli abbaini siano da considerarsi interne**Riferimenti R.U.C.** Art. 85 comma 1 N.T.A.**Tipo** NTA parametri urbanistici**Parere** **accolta****Motivazione** Nulla osta ad introdurre la precisazione richiesta e pertanto si propone l'accoglimento dell'osservazione.**Modifiche connesse** l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 85

Data 30-11-2007

Prot. n° 72399

Richiedenti Campani Pier Luigi

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione art. 86 comma 7)- si richiede che sia ammissibile la realizzazione di unità abitative a sviluppo orizzontale al piano terreno, nell'ambito della ristrutturazione edilizia e quindi esclusivamente nei fabbricati esistenti;

Riferimenti R.U.C. Art. 86 comma 7 N.T.A.

Tipo NTA tutela idraulica

Parere **non pertinente la variante adottata**

Motivazione Le disposizioni in ordine alla fattibilità geologica ed idraulica (e cioè l'intero art. 86) non sono stati oggetto di variazione alcuna. L'osservazione risulta pertanto non pertinente la variante adottata.
Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 30-11-2007

Prot. n° 72399

Richiedenti Campani Pier Luigi

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione art. 86 comma 9)- premesso che alcune zone comunali (soprattutto al nord) sono ad una quota s.l.m. notevolmente maggiore di quella di sicurezza idraulica, si richiede che sia ammissibile la realizzazione di locali interrati e/o seminterrati a condizione che il piano di calpestio sia ad una quota maggiore di quella di sicurezza idraulica;

Riferimenti R.U.C. Art. 86 comma 9 N.T.A.

Tipo NTA tutela idraulica

Parere non pertinente la variante adottata

Motivazione Le disposizioni in ordine alla fattibilità geologica ed idraulica (e cioè l'intero art. 86) non sono stati oggetto di variazione alcuna. L'osservazione risulta pertanto non pertinente la variante adottata.
Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 30-11-2007**Prot. n°** 72399**Richiedenti** Campani Pier Luigi**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione art. 102 comma 2 lett. b)- considerato che il vincolo è di tipo sanitario, si richiede la facoltà di realizzare manufatti nei quali non vi sia permanenza di persone quali rimesse, garages, locali per deposito attrezzi ecc.;

Riferimenti R.U.C. Art. 102 comma 2 lettera B) N.T.A.**Tipo** NTA fasce di rispetto**Parere** non accolta

Motivazione Le disposizioni in ordine alle aree in fascia di rispetto cimiteriale non sono state oggetto di variazione alcuna. L'osservazione risulta pertanto non pertinente la variante adottata. Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 30-11-2007

Prot. n° 72399

Richiedenti Campani Pier Luigi

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione art. 110 comma 5) per favorire la espulsione dall'abitato delle attività produttive, si richiede che nei centri storici sia ammesso il cambio di destinazione ad uso residenziale dei fondi quali locali ad uso produttivo, eventualmente a condizione che non affaccino su spazi pubblici (strade, piazze, giardini ecc.)

Riferimenti R.U.C. Art. 110 comma 5 N.T.A.

Tipo NTA mutamento destinazione fondi

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione L'osservazione, così come formulata, non è condivisibile in quanto l'eliminazione totale del vincolo consentirebbe trasformazioni incompatibili con il carattere proprio del centro storico.

L'osservazione, unitamente ad altro di contenuto analogo, può trovare parziale accoglimento ove il vincolo di destinazione sia limitato ai locali prospicienti la pubblica via (al fine di preservare il tipico rapporto tra il fondo commerciale o artigianale e la strada urbana) e sia invece consentito il mutamento d'uso per i locali retrostanti.

Per tali ragioni si propone il parziale accoglimento dell'osservazione con conseguente riformulazione delle norme interessate.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 110

Data 30-11-2007

Prot. n° 72399

Richiedenti Campani Pier Luigi

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione art. 113) si richiede di specificare che il vincolo di facciata non sia estensibile alla copertura e che quindi sia data la facoltà di realizzare lucernari e/o abbaini, in modo da assicurare una migliore aerazione ed illuminazione ai locali sottotetto

Riferimenti R.U.C. Art. 113 N.T.A.

Tipo vincolo di facciata o di allineamento

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione La possibilità di introdurre alterazioni alle coperture inevitabilmente incide sulla percezione della facciata interessata, cosicchè la modifica richiesta sarebbe suscettibile di introdurre innovazione pregiudizievoli a facciate che il RUC intende invece tutelare. Le stesse alterazioni possono invece risultare compatibili con le finalità di tutela del RUC quando eseguite su falde diverse da quella spiovente verso la facciata sottoposta a vincolo. Per tale ragione si propone il parziale accoglimento dell'osservazione mediante riformulazione della norma nel senso prospettato.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 113

Data 30-11-2007

Prot. n° 72399

Richiedenti Campani Pier Luigi

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione art. 115) si richiede la facoltà di realizzare box per deposito attrezzi, garage o simili nel rispetto della normativa vigente

Riferimenti R.U.C. Art. 115 N.T.A.

Tipo NTA altro

Parere **non accolta**

Motivazione Le costruzioni del tipo richiesto sono palesemente incompatibili con le zone a verde privato vincolato che, per loro natura (giardini, parchi o vivai da conservare) non possono essere oggetto di trasformazioni così pesanti. Le trasformazioni ivi ammissibili sono peraltro già specificate nel dettaglio dal comma 3 dell'art. 115.
Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 30-11-2007**Prot. n°** 72399**Richiedenti** Campani Pier Luigi**Riferimenti catastali****Ubicazione****Contenuto osservazione** art. 116 comma 2)- si richiede che sia mantenuto il rapporto di copertura RC pari al 50%, come previsto all'art. 35 del R.U.C. vigente**Riferimenti R.U.C.** Art. 116 comma 2 N.T.A.**Tipo** NTA parametri urbanistici**Parere** **accolta**

Motivazione Il rapporto di copertura nelle zone di completamento era stato ridotto rispetto al precedente valore del 50% in quanto ritenuto, in concreto, difficilmente conseguibile e quindi potenzialmente fuorviante. Nulla osta, comunque, ad un suo ripristino, ferme restando le altre disposizioni a tutela della qualità igienica ed urbanistica dell'edificato (distanze da edifici e confini, percentuali di aree permeabili, ecc.). Per le ragioni sopra espone, si propone l'accoglimento dell'osservazione mediante riformulazione delle norme interessate nel senso prospettato.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 116

Data 30-11-2007

Prot. n° 72399

Richiedenti Campani Pier Luigi

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione art. 121) considerato che le aree produttive da consolidare (zone D1), già urbanizzate e parzialmente edificate, sono spesso costituite da spazi produttivi disarticolati, si richiede, per una ottimizzazione del layout produttivo, che sia ammessa la sostituzione edilizia così come previsto all'art. 57 e che di conseguenza venga cassato quanto previsto al "comma 6 dell'art. 121", così come previsto anche al successivo art. 122

Riferimenti R.U.C. Art. 121 N.T.A.

Tipo NTA zone produttive

Parere **non accolta**

Motivazione La limitazione introdotta dalla norma adottata è finalizzata ad evitare che importanti interventi di trasformazione (quali la integrale demolizione e successiva ricostruzione) possano consolidare e potenziare complessi produttivi eccessivamente densi in relazione al lotto sul quale sorgono. Gli interventi di trasformazione più radicali devono necessariamente condurre ad un tessuto più ordinato e coerente con l'intorno e non accentuarne e perpetuarne l'incongruenza.

Si osserva peraltro come l'accoglimento di altre osservazioni connesse (in particolare l'innalzamento del rapporto di copertura) mitighi la necessità che origina l'osservazione, pur mantenendo un criterio di ordine e omogeneità nelle zone produttive.

Per le ragioni sopra esposte, si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 30-11-2007**Prot. n°** 72399**Richiedenti** Campani Pier Luigi**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione art. 128 comma 7) si richiede la facoltà della eventuale non realizzazione del fabbricato ad uso residenziale ai fini sociali e/o convenzionato, previa corresponsione di una penale corrispondente all'entità della S.U.L. non realizzata, oltre al trasferimento all'Amministrazione Comunale del relativo titolo edificatorio

Riferimenti R.U.C. Art. 128 comma 7 N.T.A.**Tipo** NTA edilizia sociale**Parere** **parzialmente accolta**

Motivazione Le molteplici possibilità di intervento nel campo della residenza sociale (tra le quali una può certamente contemplare il trasferimento al Comune dell'edificabilità residua con connesso contributo economico) non possono essere esaurite a livello urbanistico in sede di RUC e meritano trattazione più ampia ed approfondita con valutazione di tutta una serie di parametri che sono anche, ma non esclusivamente, urbanistici. Per tali ragioni l'osservazione, così come formulata, non risulta condisibile ma può invece trovare parziale accoglimento nel senso di prevedere la possibilità di un futuro regolamento cui sia demandata la facoltà di disciplinare nel dettaglio modalità attuative alternative alla realizzazione di alloggi riservati alla residenza sociale, con la precisazione che esse dovranno conseguire effetti non inferiori al meccanismo base previsto dal RUC.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 128

Data 30-11-2007

Prot. n° 72399

Richiedenti Campani Pier Luigi

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione art. 136) si richiede la facoltà di realizzare anche impianti sportivi al coperto, stante la possibilità di inserire all'interno delle attività sportive strutture aventi caratteristiche anche di utilizzazione stagionale

Riferimenti R.U.C. Art. 136 N.T.A.

Tipo NTA altro

Parere **non accolta**

Motivazione L'art 136 è dichiaratamente relativo a "aree a verde attrezzato ed impianti sportivi all'aperto". La richiesta di ammettervi impianti sportivi coperti è palesemente incongrua e contrasta con la natura stessa delle previsioni del RUC per tali aree.
Per le ragioni sopra esposte, si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 30-11-2007**Prot. n°** 72399**Richiedenti** Campani Pier Luigi**Riferimenti catastali****Ubicazione****Contenuto osservazione** art. 153 comma 1) si richiede che sia ammesso, per i fabbricati ad uso non agricolo, anche l'intervento di sostituzione edilizia, come meglio specificato all'art. 57**Riferimenti R.U.C.** Art. 153 comma 1 N.T.A.**Tipo** NTA attività agricole**Parere** **accolta****Motivazione** L'osservazione è fondata in quanto il comma 2 dell'art. 153 contiene un errore materiale là dove indica "edifici rurali ad uso abitativo" in luogo di "edifici con destinazione non agricola", in coerenza con quanto previsto dalla legislazione regionale e come peraltro confermato dal tenore del comma 4.
Se ne propone pertanto l'accoglimento con conseguente correzione della norma interessata.**Modifiche connesse** l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 153

Data 30-11-2007**Prot. n°** 72399**Richiedenti** Campani Pier Luigi**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione art. 157 comma 7) - per favorire i piccoli ampliamenti ed adeguamenti funzionali delle abitazioni nelle zone di completamento, si richiede che gli incrementi volumetrici fino a mc. 200 per i fabbricati ad uso residenziale non siano conteggiati ai fini delle limitazioni temporali previste

Riferimenti R.U.C. Art. 157 comma 7 N.T.A.**Tipo** NTA ampliamenti**Parere** **non accolta**

Motivazione Stanti le limitazioni derivanti dal dimensionamento del PS, tutti gli interventi qualificabili come nuove costruzioni (quali, indubbiamente risultano gli ampliamenti richiesti) devono necessariamente essere valutati ai fini del rispetto di tali limitazioni. Gli unici ampliamenti non computabili a tal fine sono le addizioni funzionali rientranti nei limiti dell'intervento di ristrutturazione edilizia e precisati all'art. 56 NTA.
Per tale ragione si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 03-12-2007**Prot. n°** 72596**Richiedenti** Di Salvo Rosario**Riferimenti catastali** foglio di mappa 38 particelle 308; 888; 889**Ubicazione** Via del Fosso Secco - San Donnino**Contenuto osservazione** modifica della destinazione urbanistica da Bc a B con ripristino della capacità ed i parametri edificatori del vigente RUC**Riferimenti R.U.C.** Tavola 27 - Scheda variante 20 -**Tipo** variazione da zona Bc a zona B ordinaria**Parere** **non accolta**

Motivazione L'introduzione delle zone B complesse è motivata dal fatto che le medesime, pur rispondendo formalmente ai limiti quantitativi imposti dal D.M. 1444/1968, appaiono urbanizzate in misura insufficiente o comunque tale da rendere necessaria la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione. La loro estensione significativa ne rende inoltre necessaria la progettazione urbanistica unitaria (assicurata dalla procedura di piano attuativo per esse prevista dalla variante adottata). Lo stralcio di una o più aree dal perimetro della zona Bc, anche quando di piccola dimensione, le sottrarrebbe a tale visione unitaria e risulterebbe suscettibile di compromettere l'ordinato assetto dell'intero perimetro. Quanto sopra a maggior ragione nel caso in specie, posto che ricorre sia la condizione di una estensione più che significativa (vedi scheda 20) che la previsione di opere di urbanizzazione (verde e parcheggi pubblici) estese per tutto lo sviluppo della zona. Per le ragioni sopra esposte si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 116

Data 03-12-2007**Prot. n°** 72597**Richiedenti** Bargagli Stoffi Ranieri**Riferimenti catastali** foglio di mappa 32 particelle 111-383-541**Ubicazione** Via Vingone Loc. Sant'Angelo a Lecore**Contenuto osservazione** ripristino sul lotto di terreno posto in via Vingone, dei parametri edificatori previsti dal vigente RUC**Riferimenti R.U.C.** Tavola 27 - Art. 116 N.T.A.**Tipo** NTA limite mc. 750**Parere** **non accolta**

Motivazione Il limite di mc. 750 è stato introdotto, come noto, al fine di ripartire la ridotta volumetria disponibile tra il maggior numero possibile di aree edificabili, così da non limitare oltre misura la possibilità di dare soddisfazione alle esigenze abitative primarie dei cittadini. Eliminare tale limite volumetrico significherebbe ridurre enormemente il numero di cittadini che possono accedere all'edificazione, senza con ciò garantire alcun esito positivo alle altre istanze, in quanto i limiti massimi stabiliti dal PS potrebbero essere raggiunti prima del loro rilascio.

Per le ragioni sopra esposte si propone il non accoglimento di tali punti dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 03-12-2007**Prot. n°** 72598**Richiedenti** Bini Francesco in qualità di legale rappresentante dell'Alfa Toscana Immobiliare**Riferimenti catastali** foglio di mappa 27 particella 9**Ubicazione** Via San Giusto**Contenuto osservazione** modifica della destinazione urbanistica da Bc a B**Riferimenti R.U.C.** Tavola 24 - Scheda variante 22 -**Tipo** variazione da zona Bc a zona B ordinaria**Parere** **parzialmente accolta**

Motivazione L'introduzione delle zone B complesse è motivata dal fatto che le medesime, pur rispondendo formalmente ai limiti quantitativi imposti dal D.M. 1444/1968 per quanto attiene densità volumetrica e di superficie coperta, appaiono urbanizzate in misura insufficiente o comunque tale da rendere necessaria la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione. Esse sono inoltre caratterizzate, in genere, da estensione significativa che ne rende necessaria la progettazione urbanistica unitaria assicurata dalla procedura di piano attuativo per esse prevista.

Lo stralcio di una o più aree dal perimetro della zona Bc, anche quando di piccola dimensione, le sottrarrebbe a tale visione unitaria e risulterebbe suscettibile di compromettere l'ordinato assetto dell'intero perimetro. Quanto sopra a maggior ragione nel caso in specie, ove l'estensione dell'area è significativa e la complessità della situazione urbanistica non può consentire lo scorporo richiesto.

Per tali ragioni si propone il non accoglimento di tali punti dell'osservazione. E' invece fondata l'osservazione in relazione all'edificio in corso di costruzione (la cui presenza potrebbe oggettivamente comportare incongruenze al momento dell'attuazione) e della quale si propone l'accoglimento mediante rettifica delle previsioni cartografiche interessate.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alla cartografia

Data 03-12-2007**Prot. n°** 72599**Richiedenti** Papucci Alessandro e Mecocci Daniela, Papucci Linda, Fratini Sonia, Fratini Sandra, Ipponi**Riferimenti catastali** foglio di mappa 26 particelle 70 - 71 - 367 - 368 - 540**Ubicazione** Via San Giusto**Contenuto osservazione** modifica della destinazione urbanistica da Bc a B**Riferimenti R.U.C.** Tavola 24 - Scheda variante 22 -**Tipo** variazione da zona Bc a zona B ordinaria**Parere** **parzialmente accolta**

Motivazione L'introduzione delle zone B complesse è motivata dal fatto che le medesime, pur rispondendo formalmente ai limiti quantitativi imposti dal D.M. 1444/1968, appaiono urbanizzate in misura insufficiente o comunque tale da rendere necessaria la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione. Esse sono inoltre caratterizzate, in genere, da estensione significativa che ne rende necessaria la progettazione urbanistica unitaria (assicurata dalla procedura di piano attuativo per esse prevista).

Lo stralcio di una o più aree dal perimetro della zona Bc, anche quando di piccola dimensione, le sottrarrebbe a tale visione unitaria e risulterebbe suscettibile di compromettere l'ordinato assetto dell'intero perimetro. Quanto sopra a maggior ragione nel caso in specie, ove la complessità della situazione urbanistica non può consentire lo scorporo richiesto (il lotto interessato risulterebbe addirittura intercluso).

Per tali ragioni si propone il non accoglimento di tali punti dell'osservazione. E' invece fondata l'osservazione in relazione all'edificio in corso di costruzione, della quale si propone l'accoglimento mediante rettifica delle previsioni cartografiche interessate.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alla cartografia

Art. 40 capo II

Data 03-12-2007**Prot. n°** 72608**Richiedenti** Macherelli Livio e Rolando**Riferimenti catastali** foglio di mappa 10 particella 297, 298, 897, 1161, 162, 302**Ubicazione** Via Castronella/Via Tosca Fiesoli**Contenuto osservazione** 1) modifica della perimetrazione dei centri abitati, confermando la previsione del vigente RUC e del vigente Piano Strutturale;**Riferimenti R.U.C.** Tavola 13 - Art. 40 e 116 N.T.A.**Tipo** NTA centri abitati**Parere** non accolta

Motivazione Come noto la variante prevede il riallineamento al PS ma anche l'adeguamento alla sopravvenuta L.R. 1/2005, la quale ha introdotto una nuova definizione di centro abitato (art. 55, comma 2, lettera "b"), modificando quella a suo tempo stabilita dalla L.R. 5/1995 (art. 28, comma 2, lettera "a"), in base alla quale fu redatto il PS. Ciò posto, la variante adottata si è, inevitabilmente, dovuta allineare alla nuova definizione di legge. Per tale ragione si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 03-12-2007

Prot. n° 72608

Richiedenti Macherelli Livio e Rolando

Riferimenti catastali foglio di mappa 10 particella 297, 298, 897, 1161, 162, 302

Ubicazione Via Castronella/Via Tosca Fiesoli

Contenuto osservazione 2) modifica della destinazione urbanistica da Bc a B

Riferimenti R.U.C. Tavola 13 - Scheda variante 3 - Art. 40 e 116 N.T.A.

Tipo variazione da zona Bc a zona B ordinaria

Parere **non accolta**

Motivazione L'introduzione delle zone B complesse è motivata dal fatto che le medesime, pur rispondendo formalmente ai limiti quantitativi imposti dal D.M. 1444/1968, appaiono urbanizzate in misura insufficiente o comunque tale da rendere necessaria la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione (nel caso in specie una consistente quota di verde pubblico). Esse sono inoltre caratterizzate, in genere, da estensione significativa che ne rende necessaria la progettazione urbanistica unitaria, assicurata dalla procedura di piano attuativo per esse prevista. Lo stralcio di una o più aree dal perimetro della zona Bc, anche quando di piccola dimensione, le sottrarrebbe a tale visione unitaria e risulterebbe suscettibile di compromettere l'ordinato assetto dell'intero perimetro. Il caso in specie non fa eccezione a tale regola generale e la complessità della situazione urbanistica non può consentire lo scorporo richiesto. Per tali ragioni si propone il non accoglimento di tali punti dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 03-12-2007**Prot. n°** 72608**Richiedenti** Macherelli Livio e Rolando**Riferimenti catastali** foglio di mappa 10 particella 297, 298, 897, 1161, 162, 302**Ubicazione** Via Castronella/Via Tosca Fiesoli**Contenuto osservazione** 3) inserimento di una norma che consenta la demolizione di fabbricati esistenti fatiscenti negli interventi consentiti per le zone B**Riferimenti R.U.C.** Tavola 13 - Art. 40 e 116 N.T.A.**Tipo** NTA altro**Parere** non accolta

Motivazione La disposizione di cui all'art. 166 comma 6 è relativa a fattispecie del tutto diversa da quella ricorrente. Essa si applica infatti ai soli edifici esistenti che sono stati costruiti in forza di piani attuativi e quindi secondo un disegno urbanistico esatto e coordinato che non può essere alterato mediante interventi diretti indiscriminati. Si tratta quindi di prescrizione relativa a casi particolari, che non investe gli edifici normali e men che mai quelli vetusti e fatiscenti, per i quali rimangono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Per tali ragioni l'osservazione risulta non pertinente e quindi se ne propone il non accoglimento.

Modifiche connesse nessuna

Data 03-12-2007

Prot. n° 72608

Richiedenti Macherelli Livio e Rolando

Riferimenti catastali foglio di mappa 10 particella 297, 298, 897, 1161, 162, 302

Ubicazione Via Castronella/Via Tosca Fiesoli

Contenuto osservazione 4) abolizione del capo II delle NTA della variante adottata "procedura competitiva e comparativa"

Riferimenti R.U.C. Tavola 13 - Art. 40 e 116 N.T.A.

Tipo bandi

Parere **non accolta**

Motivazione L'osservazione, nella sua critica di fondo, non è condivisibile in quanto la logica della concertazione (e quindi di ritorni pubblici derivanti dalle trasformazioni del territorio) è uno dei cardini del PS e che la Variante al RUC ha soltanto dato trasparenza e certezza procedurale a tale pratica, non più rivolta al singolo privato ma a tutti i privati interessati in un processo di evidenza pubblica.

Va poi sottolineato come, diversamente da quanto affermato, la logica dell'avviso pubblico sia espressamente prevista dal Regolamento Regionale 9 febbraio 2007, n. 3/R, emanato in attuazione delle disposizioni di cui al Titolo V della L.R. 1/2005.

Vale poi la pena di ricordare, ancora diversamente da quanto sostenuto, come la procedura di piano attuativo, per interventi complessi e rilevanti quali quelli perimetrati nelle zone Bc, sia espressamente disposta dalla stessa L.R. 1/2005 all'art. 55, comma 4, lettera "c" nonché dall'art. 9.2.4, lettera "a", dello Statuto dei Luoghi del PTC (che, proprio per le zone B nelle quali ricorrono interventi di completamento ancora ingenti o situazioni urbanistiche ed edilizie critiche, prevede la reintroduzione dell'istituto del Piano Particolareggiato in tutte le sue forme previste).

Per le ragioni sopra esposte si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 03-12-2007**Prot. n°** 72608**Richiedenti** Macherelli Livio e Rolando**Riferimenti catastali** foglio di mappa 10 particella 297, 298, 897, 1161, 162, 302**Ubicazione** Via Castronella/Via Tosca Fiesoli

Contenuto osservazione 5) inserimento di una norma che preveda la possibilità che le varianti in corso d'opera relative a permessi di costruire o a DIA di cui sono iniziati i lavori prima dell'entrata in vigore della variante oggetto di osservazioni facciano riferimento a tutte le normative vigenti al momento del rilascio dei permessi citati

Riferimenti R.U.C. Tavola 13 -**Tipo** NTA variante**Parere** non accolta

Motivazione L'osservazione è condivisibile solo per quanto attiene le varianti non essenziali, in quanto appare corretto che eventuali varianti sostanziali si adeguino alle norme sopravvenute (fermo restando che, proprio per il richiamato principio del "tempus regit actum", nessuna limitazione è disposta per gli atti già rilasciati fino a quando non vi si introducono variazioni sostanziali).
Si propone pertanto il parziale accoglimento dell'osservazione mediante riformulazione della norme interessate nel senso sopra prospettato.

Modifiche connesse nessuna

Data 03-12-2007**Prot. n°** 72608**Richiedenti** Macherelli Livio e Rolando**Riferimenti catastali** foglio di mappa 10 particella 297, 298, 897, 1161, 162, 302**Ubicazione** Via Castronella/Via Tosca Fiesoli**Contenuto osservazione** 6) inserimento di una norma transitoria secondo la quale tutti i progetti depositati precedentemente all'entrata in vigore delle varianti al RUC vengano valutati ed approvati in relazione alle normative vigenti al momento del deposito del progetto stesso.**Riferimenti R.U.C.** Tavola 13 - Art. 40 e 116 N.T.A.**Tipo** NTA altro**Parere** non accolta**Motivazione** La richiesta prefigura, di fatto, l'introduzione di una deroga alle misure di salvaguardia per consentire il rilascio dei permessi di costruire relativi ai progetti giacenti. Pur comprendendo il peso degli oneri già sostenuti dai cittadini, la proposta non risulta accoglibile in quanto la materia è disciplinata direttamente dalla legge (art. 61 L.R. 1/2005) che dispone la sospensione di ogni determinazione sulle richieste giacenti che risultino in contrasto con gli atti urbanistici adottati, senza possibilità di deroga alcuna.
Per le ragioni sopra esposte si propone il non accoglimento dell'osservazione.**Modifiche connesse** nessuna

Data 03-12-2007

Prot. n° 72609

Richiedenti Etruria Investimenti spa

Riferimenti catastali

Ubicazione Il Rosi

Contenuto osservazione

1) modifica della perimetrazione dei centri abitati così come individuata nel Piano Strutturale
 2) annullamento della variante cartografica;
 3) conferma delle previsioni contenute negli allegati cartografici della convenzione del 28/06/2006;
 4) apposizione sull'area interessata di proprietà di apposita simbologia al quale associare:
 a) una specifica esclusione dalla zonizzazione generica Bc - (art. 117 e 188 delle NTA del RUC adottato); b) una specifica esclusione dalla soggezione a PMU art. 13 delle NTA del Ruc adottato; c) conferma dell'applicazione delle "..... definizioni dei parametri urbanistici e delle modalità di calcolo previste nella relativa convenzione o, in difetto, dallo strumento urbanistico vigente al momento " secondo il disposto del punto 4 dell'art. 62 del RUC adottato.

Riferimenti R.U.C. Tavola tavola 2 del RUC vigente, area N° 1 della variante adottata - Scheda variante 1 -

Tipo

Parere **non accolta**

Motivazione

Come noto la variante prevede il riallineamento al PS ma anche l'adeguamento alla sopravvenuta L.R. 1/2005, la quale ha introdotto una nuova definizione di centro abitato (art. 55, comma 2, lettera "b"), modificando quella a suo tempo stabilita dalla L.R. 5/1995 (art. 28, comma 2, lettera "a"), in base alla quale fu redatto il PS. Ciò posto, la variante adottata si è, inevitabilmente, dovuta allineare alla nuova definizione di legge. Per tale ragione si propone il non accoglimento del primo punto dell'osservazione.

Gli altri punti dell'osservazione, al di là della formulazione, vertono su un ripristino delle originarie previsioni del RUC e delle relative consistenze edificabili. La richiesta non è condivisibile per molteplici ragioni, tutte peraltro assorbite dalla prima di esse e cioè che il dimensionamento ammesso dal PS per l'UTOE non consente, almeno sino al 2010, edificazioni di simile consistenza. Per eventuali edificazioni successive a tale data, non si ravvisa alcun valido motivo perchè l'area in questione sia sottratta alla logica delle procedure competitive e comparative che caratterizzano la Variante al RUC e che costituiscono anche il solo elemento di garanzia del rispetto dei valori limite stabiliti dal PS. Peraltro, la recente ridefinizione dei patti convenzionali, con contestuale rinuncia a parte dei permessi di costruire al fine di ricondurre l'intervento nei limiti ammessi dal PS, pare far venire meno le stesse motivazioni in forza delle quali fu presentata l'osservazione. Per le ragioni sopra esposte si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

40,1161171

Data 03-12-2007**Prot. n°** 72611**Richiedenti** Fiesoli Luigi**Riferimenti catastali** foglio di mappa 19 particella 39 porzione, 41, 118 porzione, 119 porzione, 1004**Ubicazione** Via Tosca Fiesoli/Via Enrico Poggi**Contenuto osservazione** mantenimento della capacità edificatoria 2 mc/mq , equiparazione dell'intervento a piano attuativo, non assoggettamento ai disposti dell'art. 10 delle NTA modificate**Riferimenti R.U.C.** Art. 10, 11 e 116 N.T.A.**Tipo** NTA limite mc. 750**Parere** non accolta

Motivazione Il limite di mc. 750 è stato introdotto, come noto, al fine di ripartire la ridotta volumetria disponibile tra il maggior numero possibile di aree edificabili, così da non limitare oltre misura la possibilità di dare soddisfazione alle esigenze abitative primarie dei cittadini. Eliminare tale limite volumetrico significherebbe ridurre enormemente il numero di cittadini che possono accedere all'edificazione, senza con ciò garantire alcun esito positivo alle altre istanze, in quanto i limiti massimi stabiliti dal PS potrebbero essere raggiunti prima del loro rilascio.

Per le ragioni sopra esposte si propone il non accoglimento di tali punti dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 03-12-2007**Prot. n°** 72613**Richiedenti** Ciampalini Roberto**Riferimenti catastali** foglio di mappa 9 particella 219**Ubicazione** Via Tosca Fiesoli**Contenuto osservazione** modifica della destinazione urbanistica da zona E agricola a zona D2 aree produttive, con conseguente modifica del Piano Strutturale da: "C4 sottosistema delle aree agricole a B6 sottosistema delle aree produttive".**Riferimenti R.U.C.****Tipo** variazione della destinazione urbanistica**Parere** **non pertinente la variante adottata****Motivazione** La variante adottata non ha innovato alcunchè in ordine alle previgenti previsioni del RUC per quanto attiene l'area o immobile oggetto dell'osservazione. L'osservazione medesima deve pertanto ritenersi non pertinente in quanto non riguarda una innovazione introdotta con la variante adottata, richiedendo, tra l'altro, addirittura una variante al PS.**Modifiche connesse** nessuna

Art. 10, 11 e

Data 03-12-2007**Prot. n°** 72621**Richiedenti** Bentivegna Vincenzo e Peracca Laura**Riferimenti catastali** foglio di mappa 30 particelle 31. 164 e 168**Ubicazione** Via Guido Mammoli**Contenuto osservazione** possibilità di sopraelevare l'edificio esistente, senza aumento della superficie utile allo scopo di consentire l'utilizzo a fini abitativi del piano sottotetto e la realizzazione di un garage nel terreno di proprietà**Riferimenti R.U.C.** Tavola 17 -**Tipo** NTA sottotetti**Parere** **non accolta****Motivazione** La variante adottata disciplina in maniera esaustiva la materia dei sottotetti in conformità alle disposizioni della L.R. 1/2005 e non pare, per quanto desumibile dall'osservazione (invero generica), che essa risulti ostativa all'esecuzione di un intervento quale quello prospettato, ferma restando, ovviamente, la necessità di verificarne nel concreto la conformità.
Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.**Modifiche connesse** nessuna

Data 03-12-2007**Prot. n°** 72636**Richiedenti** Torpore Silvia**Riferimenti catastali****Ubicazione** Via Baracca**Contenuto osservazione** realizzazione di un ampliamento di superficie del fabbricato esistente nell'ordine del 30% in deroga agli indici urbanistici**Riferimenti R.U.C.****Tipo** NTA ampliamenti**Parere** non accolta

Motivazione La variante adottata disciplina in maniera esaustiva gli ampliamenti ammissibili in deroga agli indici urbanistici in conformità delle disposizioni della L.R.1/2005 in quanto rientranti nei limiti dell'intervento di ristrutturazione edilizia. Gli ampliamenti eccedenti detti limiti sono necessariamente da computarsi per la verifica degli indici urbanistici e sono ammissibili solo in conformità ai medesimi. Per tale ragione si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 03-12-2007

Prot. n° 72639

Richiedenti Ferraro Salvatore

Riferimenti catastali foglio di mappa 27 particella 222

Ubicazione Via Palagetta

Contenuto osservazione modifica della destinazione urbanistica da Bc a B

Riferimenti R.U.C. Tavola 20 - Scheda variante 22 - Art. 116 e 10 N.T.A.

Tipo variazione da zona Bc a zona B ordinaria

Parere **non accolta**

Motivazione L'introduzione delle zone B complesse è motivata dal fatto che le medesime, pur rispondendo formalmente ai limiti quantitativi imposti dal D.M. 1444/1968 per quanto attiene densità volumetrica e di superficie coperta, appaiono urbanizzate in misura insufficiente o comunque tale da rendere necessaria la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione. Esse sono inoltre caratterizzate, in genere, da estensione significativa che ne rende necessaria la progettazione urbanistica unitaria assicurata dalla procedura di piano attuativo per esse prevista.

Lo stralcio di una o più aree dal perimetro della zona Bc, anche quando di piccola dimensione, le sottrarrebbe a tale visione unitaria e risulterebbe suscettibile di compromettere l'ordinato assetto dell'intero perimetro. Quanto sopra a maggior ragione nel caso in specie, ove la complessità della situazione urbanistica non può consentire lo scorporo richiesto.

La modalità della procedura competitiva e comparativa introdotta dalla variante al RUC è inoltre finalizzata al contenimento dell'edificazione nelle zone B entro i limiti stabiliti dal PS con un criterio di trasparenza ed equità. La rinuncia, anche parziale, a tale controllo qualitativo e quantitativo delle trasformazioni sarebbe pregiudizievole non solo dal punto di vista urbanistico ma anche da quello della legittimità degli atti, posto che verrebbe meno qualsiasi criterio che stabilisca quali aree debbano essere concretamente ammesse sin da subito all'edificazione prevista dal PS e quali invece ne debbano invece essere. per il momento, escluse.

Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 116 e10

Data 03-12-2007**Prot. n°** 72640**Richiedenti** Mammoli Dino**Riferimenti catastali** foglio di mappa 23 particella 136**Ubicazione** Via Gramignano/Via Terracini - loc. San Martino**Contenuto osservazione** modifica della destinazione urbanistica da Bc a B**Riferimenti R.U.C.** Tavola 19 - Scheda variante 18 - Art. 116 e 10 N.T.A.**Tipo** variazione da zona Bc a zona B ordinaria**Parere** non accolta

Motivazione L'introduzione delle zone B complesse è motivata dal fatto che le medesime, pur rispondendo formalmente ai limiti quantitativi imposti dal D.M. 1444/1968, appaiono urbanizzate in misura insufficiente o comunque tale da rendere necessaria la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione. Esse sono inoltre caratterizzate, in genere, da estensione significativa che ne rende necessaria la progettazione urbanistica unitaria (assicurata dalla procedura di piano attuativo per esse prevista in ottemperanza alle disposizioni del PTC e della stessa L.R. 1/2005). Lo stralcio di una o più aree dal perimetro della zona Bc, anche quando di piccola dimensione, le sottrarrebbe a tale visione unitaria e risulterebbe suscettibile di compromettere l'ordinato assetto dell'intero perimetro. L'area in oggetto non fa eccezione a tali regole di carattere generale e presenta evidenti elementi di complessità urbanistica che non possono consentire lo scorporo richiesto. Per tale ragione si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 116 e 10

Data 03-12-2007**Prot. n°** 72644**Richiedenti** Polistrade Costruzioni Generali Spa - Carep Costruzioni spa**Riferimenti catastali** foglio di mappa 6 particella 1325 (ex 935/c)**Ubicazione** Via Marconi

Contenuto osservazione a) eliminazione di ogni indice di fabbricabilità alle aree cedute al Comune, ripериметrate all'interno della zona Bc ;
b) ripristino della destinazione urbanistica B come previsto dal vigente regolamento urbanistico

Riferimenti R.U.C. Tavola 8 - Scheda variante 4 -**Tipo****Parere** **accolta**

Motivazione Dall'esame degli atti, l'Ufficio ha accertato come effettivamente l'area sia interessata da un intervento già coinvenzionat e per l'attuazione del quale risultano rilasciati due permessi di costruire.
In forza di tali atti, fatti salvi dalla variante adottata, i lavori potranno essere eseguiti e completati, ragion per cui non vi è alcuna concreta ragione di mantenere la previsione di zona Bc, la quale ha senso solo per consentire nuove edificazioni.
Per tali ragioni si propone l'accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alla cartografia

Data 03-12-2007

Prot. n° 72654

Richiedenti Valizadeh G. Maral, Amini Magid, Andolina Rosario

Riferimenti catastali foglio di mappa 24 particella 309

Ubicazione Via San Martino

Contenuto osservazione ripristino dell'art. 13, paragrafo f, delle NTA del vigente RUC in sostituzione dell'art. 66 relativamente al calcolo del volume convenzionale, ripristino del rapporto di copertura del 50% nelle zone residenziali da consolidare (B)

Riferimenti R.U.C. Art. 66 e 116 N.T.A.

Tipo NTA parametri urbanistici

Parere parzialmente accolta

Motivazione Il criterio dell'altezza virtuale è stato introdotto per semplificare il calcolo del volume urbanistico delle costruzioni (che, si ricorda, rimane dato convenzionale che si differenzia sempre e comunque da quello reale) senza, con ciò, alcuna intenzione di ridurre artificiosamente la potenzialità edificatoria dei singoli lotti. La semplificazione e certezza del nuovo metodo non è rinunciabile, mentre è possibile, come richiesto anche da altre osservazioni di analogo contenuto, rivedere il valore dell'altezza virtuale riducendolo al valore di ml. 3,00 in modo tale da non introdurre alcuna riduzione della concreta edificabilità dei lotti di minore dimensione.

Per quanto attiene il ripristino del rapporto di copertura al precedente valore del 50%, si fa presente come tale limite fosse stato ridotto in quanto ritenuto, in concreto, difficilmente conseguibile. Nulla osta, comunque, ad un suo ripristino, ferme restando le altre disposizioni a tutela della qualità igienica ed urbanistica dell'edificato (distanze da edifici e confini, percentuali di aree permeabili, ecc.).

Per le ragioni sopra esposte, si propone il parziale accoglimento dell'osservazione mediante riformulazione delle norme interessate nel senso prospettato.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 66 e 116

Data 03-12-2007**Prot. n°** 72655**Richiedenti** Tomberli Giuseppe**Riferimenti catastali** foglio di mappa 6 particelle 147, 210, 753**Ubicazione** Via Colombina**Contenuto osservazione** ripristino sul lotto di terreno posto in via Colombina dei parametri edificatori previsti dal vigente RUC**Riferimenti R.U.C.** Tavola tavola 7 del RUC vigente - Art. 116 N.T.A.**Tipo** NTA limite mc. 750**Parere** non accolta

Motivazione Il limite di mc. 750 è stato introdotto, come noto, al fine di ripartire la ridotta volumetria disponibile tra il maggior numero possibile di aree edificabili, così da non limitare oltre misura la possibilità di dare soddisfazione alle esigenze abitative primarie dei cittadini. Eliminare tale limite volumetrico significherebbe ridurre enormemente il numero di cittadini che possono accedere all'edificazione, senza con ciò garantire alcun esito positivo alle altre istanze, in quanto i limiti massimi stabiliti dal PS potrebbero essere raggiunti prima del loro rilascio.

Per le ragioni sopra esposte si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 66 e 116

Data 03-12-2007**Prot. n°** 72671**Richiedenti** Alessi Mauro ed altri**Riferimenti catastali** foglio di mappa 10 particella 502**Ubicazione** Via Castronella

Contenuto osservazione a) ripristino della zonizzazione del RUC vigente, riportando la zona da Bc a B, con eliminazione della perimetrazione dell'ambito soggetto a PMU
 b) ampliamento dell'area zonizzata B, nella variante adottata, fino a comprendere l'intero fronte di proprietà dei richiedenti e che tale zona, nella sua intera consistenza originaria, perlomeno la porzione edificabile di completamento sia esclusa dalla perimetrazione a PMU

Riferimenti R.U.C. Tavola 7 e 13 - Scheda variante 3 - Art. 117 N.T.A.**Tipo** variazione da zona Bc a zona B ordinaria**Parere** non accolta

Motivazione L'introduzione delle zone B complesse è motivata dal fatto che le medesime, pur rispondendo formalmente ai limiti quantitativi imposti dal D.M. 1444/1968, appaiono urbanizzate in misura insufficiente o comunque tale da rendere necessaria la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione. La loro estensione significativa ne rende inoltre necessaria la progettazione urbanistica unitaria (assicurata dalla procedura di piano attuativo per esse prevista dalla variante adottata). Lo stralcio di una o più aree dal perimetro della zona Bc, anche quando di piccola dimensione, le sottrarrebbe a tale visione unitaria e risulterebbe suscettibile di compromettere l'ordinato assetto dell'intero perimetro. Quanto sopra a maggior ragione nel caso in specie, posto che ricorre sia la condizione di una estensione più che significativa (vedi scheda 3) che la previsione di opere di urbanizzazione (verde pubblico) estese in tutto lo sviluppo della zona. Per le ragioni sopra esposte si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Si osserva inoltre come la scheda grafica adottata contenga una imperfezione grafica in corrispondenza della proprietà osservante (mancata campitura come BC di piccola striscia di zona B) rilevata, seppur a tutt'altri fini, anche nell'osservazione. Di tale refuso è già stata predisposta la correzione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 116

Data 03-12-2007**Prot. n°** 72674**Richiedenti** Marzi Giuseppe**Riferimenti catastali** foglio di mappa 35 particella 14**Ubicazione** Via**Contenuto osservazione** separazione dell'area di proprietà soggetta a Piano di Recupero, con divisione in due parti dell'area n° 28**Riferimenti R.U.C.** Tavola 24 - Scheda variante 28 - Art. 119 N.T.A.**Tipo** rettifica perimetrazione PMU o scorpori**Parere** **accolta**

Motivazione Nonostante, in linea generale, non si siano condivise le osservazioni che propongono scorpori ed attuazioni parziali (anche alla luce delle disposizioni di cui all'art. 11, comma 5, NTA, che comunque ammette attuazioni distinte mediante piani attuativi estesi solo a parte della perimetrazione quando il comune riconosca che ciò non comporti pregiudizio per qualità urbanistica della trasformazione), nel caso in specie la valutazione risulta diversa in quanto non solo si comprendono le ragioni dell'osservazione ma si è accertato che anche l'altro privato interessato all'attuazione della stessa zona Br abbia avanzato analoga richiesta (osservazione 164). Considerato come i due soggetti privati rappresentino l'intera consistenza della zona Br e come lo scorporo proposto definisca due aree di estensione più che sufficiente a consentire estesi interventi di riqualificazione del tessuto edilizio, si ritiene, nel caso in specie, la proposta condivisibile. Si propone pertanto l'accoglimento dell'osservazione con conseguente rettifica cartografica.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alla cartografia

Art. 117

Data 03-12-2007

Prot. n° 72676

Richiedenti Mazzocchi Alessandro

Riferimenti catastali

Ubicazione Via De' Manderi

Contenuto osservazione art. 124 - depositi di materiale a cielo aperto (D4)
 - inserire al punto 4, dopo le parole "per ciascuna area" la frase seguente: "nella consistenza definita nel progetto unitario di cui al successivo punto 9, e comunque....." ;
 - inserire al capoverso a) del punto 4 dopo la parola doccia " di superficie utile lorda non superiore al 2,5% dell'area" cassando "delle dimensioni non eccedenti mq. 25 di superficie utile lorda;
 - inserire al capoverso b dello stesso punto dopo le parole ml. 8,00 "nel caso gli uffici siano posizionati al di sopra del magazzino, l'altezza massima può arrivare a ml. 11,00";
 - inserire al punto 9 dopo le parole permesso di costruire "nel caso vi siano più proprietà interessate";
 - aggiungere il punto 10 "Le zone D4 costituiscono ambiti soggetti alla perequazione urbanistica di cui all'art. 39 delle presenti N.T.A.

Riferimenti R.U.C. Art. 124 N.T.A.

Tipo NTA zone produttive

Parere **non accolta**

Motivazione Le aree D4 sono disciplinate in maniera compiuta dalla norma adottata, in continuità con le disposizioni del RUC vigente, per dare risposta a particolari attività produttive che necessitano di ampi spazi scoperti e di una ridotta quantità di volumi chiusi nel contesto di una procedura approvativa che consente un minimo controllo qualitativo.
 L'osservazione appare quindi da un lato non pertinente e dall'altro non condivisibile in quanto tende ad incrementare le possibilità di edificazione su tali aree oltre le necessità del tipo di attività cui intende dare risposta.
 Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione

Modifiche connesse nessuna

Art. 119

Data 03-12-2007

Prot. n° 72677

Richiedenti Stefano Settesoldi ed Altri

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione 1) Perimetrazione dei centri abitati (art. 40) Confermare il perimetro dei centri abitati individuato dal RUC 2004 in modo da riallinearsi al perimetro indicato nel vigente Piano Strutturale

Riferimenti R.U.C. Art. 40 N.T.A.

Tipo NTA centri abitati

Parere **non accolta**

Motivazione Come noto la variante prevede il riallineamento al PS ma anche l'adeguamento alla sopravvenuta L.R. 1/2005, la quale ha introdotto una nuova definizione di centro abitato (art. 55, comma 2, lettera "b"), modificando quella a suo tempo stabilita dalla L.R. 5/1995 (art. 28, comma 2, lettera "a"), in base alla quale fu redatto il PS. Ciò posto, la variante adottata si è, inevitabilmente, dovuta allineare alla nuova definizione di legge. Per tale ragione si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 03-12-2007

Prot. n° 72677

Richiedenti Stefano Settesoldi ed Altri

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione 2) Superficie degli alloggi (art 77) riformulazione del punto 1 del menzionato articolo 77 nel seguente modo: "1. Negli interventi di nuova edificazione, compresi quelli derivanti da sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, gli alloggi con superficie utile (s.u.) inferiore a 45 mq non possono superare il 20% del totale delle unità abitative realizzate."

Riferimenti R.U.C. Art. 77 N.T.A.

Tipo NTA superficie alloggi

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione L'osservazione, assieme ad altre analoghe, testimonia di una richiesta di piccoli alloggi che, seppur probabilmente non elevata, merita comunque di essere presa in considerazione. Al fine di offrire una risposta a tale esigenza pare preferibile, in luogo della modifica proposta, introdurre un criterio di controllo che ponga un limite minimo non alla superficie dei singoli alloggi previsti in ciascun intervento ma alla loro superficie media, cosicchè sia garantito uno stock abitativo di taglio variabile ma complessivamente coerente con esigenze del nucleo familiare medio del comune.

Per tale ragioni si propone il parziale accoglimento dell'osservazione mediante riformulazione delle norme interessate nel senso sopra esposto.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 77

Data 03-12-2007

Prot. n° 72677

Richiedenti Stefano Settesoldi ed Altri

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione 3) Piani Attuativi (artt. 11, 12, 13, 14, 15) - correzione delle NTA che elimini le incongruenze relative alla dizione del PMU che da progetto di massima unitario diventa Piano di Massima Unitario ma non è elencato nei Piani Attuativi.
In riferimento al contenuto dei PMU cassare dall'art. 13, comma 5, le lettere "e" (alberature ad alto fusto) ed "f" (parcheggi privati;

Riferimenti R.U.C. Art. 11, 12, 13, 14 e 15 N.T.A.

Tipo NTA altro

Parere **accolta**

Motivazione L'art. 11, comma 2, NTA non elenca i diversi tipi di piano attuativo ma i tipi di piano previsti dalla legislazione regionale dei quali i piani attuativi previsti dal RUC possono assumere i contenuti e l'efficacia.
In altri termini: ciascuno dei tipi di piano elencati al richiamato art. 11 è un piano attuativo, ma non necessariamente solo quelli (ad esempio anche il programma complesso di riqualificazione insediativa, di cui all'art. 74 della L.R. 1/2005, e lo stesso piano complesso di intervento, di cui all'art. 56 della stessa legge, possono essere piani attuativi).
Il PMU altro non è che una forma di piano attuativo particolarmente approfondito che costituisce declinazione operativa della indicazione strategica del "progetto d'insieme" di cui all'art. 26 del Piano Strutturale e che assume i contenuti e l'efficacia dei piani di lottizzazione di cui all'art. 70 della L.R. 01/2005.
Ciò precisato, nulla osta comunque ad una riformulazione delle norme interessate che elimini qualsiasi dubbio di incongruenza.
Fondata appare poi l'osservazione riferita alle lettere "e" ed "f".
Per le ragioni sopra esposte si propone l'accoglimento dell'osservazione con conseguente riformulazione delle norme interessate.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 11

Data 03-12-2007

Prot. n° 72677

Richiedenti Stefano Settesoldi ed Altri

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione 4) Procedura competitiva e comparativa – Bandi (artt. 10, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27) cassare il contenuto del punto 3 dell'articolo 10 sostituendolo con la dizione riportata al punto 4) dell'osservazione. Se accolto, sarà possibile eliminare dalle NTA del RUC tutto il capo II (art dal 19 al 27 compresi) rimandando la trattazione a specifiche delibere del Consiglio Comunale.

Riferimenti R.U.C. Art. 10, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 e 27 N.T.A.

Tipo bandi

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione L'innovazione della procedura competitiva e comparativa è tale che sono indispensabili regole trasparenti e certe per la sua applicazione. Ciò non consente di espungere dalle NTA qualsiasi riferimento alla procedura ed alle regole da seguire, a maggior ragione quando essa è stata arricchita dal contributo di numerose osservazioni che hanno concorso a renderne più chiaro ed univoco il contenuto.

Vero è, però, che il testo della NTA relativo alla procedura ed alle regole da seguire (artt. da 19 a 27) è stato adottato da altro Consiglio Comunale in un momento di particolare urgenza, che mal si conciliava con un dibattito ampio ed approfondito. E' pertanto ragionevole che il Consiglio Comunale oggi chiamato ad approvare quello stesso testo, e poi a dargli pratica attuazione, sia messo in condizione di procedere a quell'approfondimento per il quale è mancata occasione in passato.

Si tratta di due esigenze che, seppur entrambe fortemente motivate, risultano sostanzialmente confliggenti e che necessitano pertanto di essere composte in una equilibrata mediazione.

A tal fine pare ragionevole accogliere parzialmente l'osservazione prevedendo che la procedura competitiva e comparativa sarà regolata da apposito Regolamento approvato dal Consiglio Comunale, ma ciò senza espungere il testo adottato, come integrato dalle osservazioni accolte, che conserverà efficacia in via transitoria e cioè fino alla approvazione di tale Regolamento. Ciò consentirà all'attuale Consiglio Comunale di approfondire la materia (e, se necessario, anche di regolamentarla diversamente) senza con ciò causare vuoti normativi che impedirebbero qualsiasi ipotesi di concreta edificabilità delle zone Bc e C, fino a quando non sarà definitivamente approvato il Regolamento.

Fermo restando quanto sopra, dall'osservazione pare inoltre rilevarsi una non immediata percezione dell'esatta finalità e portata della disciplina della procedura competitiva e comparativa, che non si può che imputare alla attuale formulazione delle norme interessate (probabilmente afflitte da alcuni refusi o da passaggi non perfettamente chiari). Per detta ragione pare opportuno proporre il parziale accoglimento dell'osservazione anche in tal senso, al fine di evitare qualsiasi dubbio interpretativo e renderle di immediata ed inequivoca interpretazione.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 19-27

Data 03-12-2007

Prot. n° 72677

Richiedenti Stefano Settesoldi ed Altri

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione 5) Perequazione urbanistica (art. 39) Riscrittura dell'articolo che tenga conto di un doppio regime: quello delle perequazioni urbanistiche derivanti dall'applicazione del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico Comunale sia quello interno ai perimetri dei singoli piani attuativi.

Riferimenti R.U.C. Art. 39 N.T.A.

Tipo NTA altro

Parere non accolta

Motivazione La disciplina della perequazione introdotta con la L.R. 1/2005, e recepita dalla variante adottata, ha contenuti significativamente diversi dalla stessa nozione che, priva di analogo supporto legislativo, informava il PS.

La norma adottata riprende esattamente quanto disposto dall'art. 60 della L.R. 1/2005 e dal Regolamento Regionale 3/R, entrato in vigore nel maggio 2007, che prevede espressamente che sia il Regolamento Urbanistico, o il Piano Complesso di Intervento, ad individuare gli ambiti in cui si applica il principio perequativo ed a dettare disposizioni volte a garantire una equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari interessate.

Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 6

Data 03-12-2007

Prot. n° 72677

Richiedenti Stefano Settesoldi ed Altri

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione 6) Parcheggi privati (art 44)
 a) cassare "fino alla concorrenza della dotazione minima prescritta al comma 1. L'eccedenza è computata come volume e superficie coperta a tutti gli effetti".
 b) cassare dall'art. 65, comma 1, lettera g) "fino alla concorrenza della dotazione minima di spazi per parcheggi prescritta all'art. 44".
 c) precisare nell'art. 61, laddove vengono definite le pertinenze, che le autorimesse non siano conteggiate nel limite indicato (20%); aggiungere al terzo comma del menzionato articolo le seguenti parole: "con esclusione delle autorimesse singole e/o collettive";
 d) aggiungere di seguito al punto 8 dell'art. 44 le seguenti parole: "se realizzati ortogonalmente o diagonalmente rispetto alla corsia di manovra e non inferiori a ml 2,20 di larghezza e ml 5,00 di lunghezza, se realizzati parallelamente alle stesse".
 e) aggiungere alla fine del comma 3 dell'art 44 dopo le parole "fatta eccezione per le zone territoriali D dove la superficie effettivamente riservata ai parcheggi e manovre sarà calcolata per intero".
 f) revisionare il P.S., e di conseguenza il RUC, consentendo la realizzazione delle autorimesse singole e collettive negli interrati, o seminterrati, purché in sicurezza idraulica.

Riferimenti R.U.C. Art. 44 N.T.A.

Tipo NTA parametri urbanistici

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione Fatta eccezione per l'ultima richiesta (che verte su una modifica al PS e risulta palesemente non pertinente), tutte le altre relative alla dotazione di parcheggi ed alle modalità per il calcolo della relativa superficie sono solo parzialmente condivisibili e comunque non nella formulazione proposta. Appare infatti ragionevole introdurre un margine tra la dotazione minima prescritta e quella esclusa dal calcolo della SUL, ma non eliminare qualsiasi limite per ovvie ragioni di qualità dell'edificato. Si precisa poi come la limitazione dimensionale riferita alle pertinenze riguardi la loro SUL e quindi solo l'eccedenza delle autorimesse rispetto al limite stabilito dalla norma. Per quanto attiene le prescrizioni dimensionali di cui all'art. 44 non appare opportuno ridurre eccessivamente le dimensioni dei parcheggi ma è invece condivisibile la richiesta di normare quelli con andamento non ortogonale alla corsia. Una diversa modalità di calcolo per le zone D appare anch'essa poco condivisibile (in quanto palesemente finalizzata a ridurre la dotazione di spazi per parcheggi), specie alla luce delle innovazioni introdotte in materia di calcolo del volume, anche alla luce dell'accoglimento di altre osservazioni. Per le tali ragioni si propone il parziale accoglimento dell'osservazione mediante riformulazione delle norme interessate nel senso sopra prospettato.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 44

Data 03-12-2007

Prot. n° 72677

Richiedenti Stefano Settesoldi ed Altri

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione 7) Superficie Fondiaria – SF (art 64) cassare il punto 4 del predetto articolo.

Riferimenti R.U.C. Art. 64

Tipo NTA parametri urbanistici

Parere **non accolta**

Motivazione Il trasferimento dell'indice di fabbricabilità da un lotto all'altro è pratica complessa, che richiede la stipula di atti formali tra i privati interessati e che comporta difficoltà applicative e procedurali. Essa si fonda, ovviamente, sul consenso unanime degli interessati che, ove sussistente, è assai più facilmente esprimibile mediante la presentazione di un solo progetto sottoscritto da tutti gli interessati.
Per tale ragione si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 03-12-2007

Prot. n° 72677

Richiedenti Stefano Settesoldi ed Altri

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione 8) Superficie Utile Lorda – S.U.L. (art. 65)
 a) cassare la lettera j) sostituendola con la nuova dizione "j) Piani sottotetto e soppalchi o parti di essi, sottostanti coperture a falde inclinate con pendenza pari o superiore al 23%, collegati funzionalmente ad unità immobiliari sottostanti, che presentino altezza media minore o uguale a mt 2,40 riferita all'intero piano di soppalco; sono comunque calcolate come S.U.L. le eventuali porzioni che presentano altezza pari o superiore a mt 2,70".

Riferimenti R.U.C. Art. 65 N.T.A.

Tipo NTA parametri urbanistici

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione Il criterio dell'altezza media di piano, ove introdotto, ha creato più di una difficoltà interpretativa in quanto di problematica applicazione a piani sottotetto di conformazione irregolare o di rilevante differenza di altezza tra una parte e l'altra dell'edificio. Si ritiene preferibile il criterio contenuto nella variante adottata (esclusione delle porzioni sotto una determinata altezza libera) in quanto geometricamente determinato in maniera certa ed univoca.

Ciò posto, anche alla luce di altre osservazione di analogo contenuto, nulla osta ad una contenuta rettifica dell'altezza minima attualmente prevista.

Si propone pertanto il parziale accoglimento dell'osservazione nel senso sopra prospettato mediante riformulazione delle norme interessate.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 65

Data 03-12-2007

Prot. n° 72677

Richiedenti Stefano Settesoldi ed Altri

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione 8) Superficie Utile Lorda – S.U.L. (art. 65)
 b) elevare la percentuale da 20% a 30%, relativamente all'esclusione del calcolo della SUL di progetto per logge e porticati ad uso privato (art. 65 lettera b)

Riferimenti R.U.C. Art. 65

Tipo NTA parametri urbanistici

Parere parzialmente accolta

Motivazione Nulla osta a rivedere la percentuale delle logge escluse dal calcolo della SUL, anche se portare il limite al 30% appare francamente eccessivo per le esigenze manifestate. Pare più opportuno aumentare tale limite al 25%, sufficientemente elevato da consentire di dare piena risposta a qualsiasi ragionevole esigenza di vivibilità degli edifici.
 Si propone pertanto il parziale accoglimento dell'osservazione nel senso sopra prospettato mediante rettifica della norma interessata.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 65

Data 03-12-2007**Prot. n°** 72677**Richiedenti** Stefano Settesoldi ed Altri**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione 8) Superficie Utile Lorda – S.U.L. (art. 65)
 c) esclusione dal calcolo della SUL dello spessore delle murature interne che separano locali computabili e locali non computabili (art. 65 punti 1 e 3)

Riferimenti R.U.C. Art. 65**Tipo** NTA parametri urbanistici**Parere** non accolta

Motivazione E' difficilmente comprensibile la motivazione della modifica normativa richiesta. Posto che alcuni locali sono considerati ai fini della SUL ed altri sono invece esclusi dal calcolo, tutte le pareti che delimitano i primi si configurano come perimetrali e non vi è alcuna differenza tra quelle che prospettano all'esterno o all'interno della costruzione. Non si comprende pertanto per quale ragione le seconde dovrebbero essere trattate diversamente dalle prime.
 Si propone pertanto il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 03-12-2007**Prot. n°** 72677**Richiedenti** Stefano Settesoldi ed Altri**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione 8) Superficie Utile Lorda – S.U.L. (art. 65)
 d) esclusione dal calcolo della SUL delle pensiline con sporgenze fino a 4,50 (art. 65 punto 1)

Riferimenti R.U.C. Art. 65**Tipo** NTA parametri urbanistici**Parere** **accolta**

Motivazione L'osservazione appare condivisibile e perfettamente coerente con l'impostazione del RUC. Se ne propone pertanto l'accoglimento.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 65

Data 03-12-2007

Prot. n° 72677

Richiedenti Stefano Settesoldi ed Altri

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione 9) Distanza dai fabbricati e dai confini (artt. 41 e 42)
cassare gli articoli 41 e 42 e loro sostituzione con un solo articolo che riproponga le disposizioni del RUC vigente
10) Distanze dalle strade (art. 43)
cassare l'articolo 43 e sua sostituzione con un articolo che riproponga le disposizioni del RUC vigente

Riferimenti R.U.C. Art. 41 e 42 N.T.A.

Tipo NTA distanze

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione La completa sostituzione dell'articolato relativo alle distanza minime da edifici e confini non pare giustificata da altra motivazione che la particolare storia locale della norma che, per successivi affinamenti, ha portato a quella prevista dal RUC vigente. I due articoli delle NTA adottate che trattano la materia delle distanze da edifici e confini tengono conto di tale lunga evoluzione, confermando l'impostazione di fondo ma introducendo alcune modifiche essenzialmente finalizzate a tutelare i diritti di terzi ed evitare che la formulazione letterale della norma (per quanto legittima, in quanto il RUC fa sempre salvi i diritti di terzi) possa far intendere al cittadino che sono ammesse distanze che, per quanto regolari dal punto di vista urbanistico, possono invece essere contestate dal punto di vista civilistico. L'articolo relativo alla distanze dalle strade, a sua volta, contiene innovazioni finalizzate quasi esclusivamente all'inevitabile aggiornamento dei riferimenti legislativi sovraordinati. Fermi restando tali criteri di fondo, che si reputano irrinunciabili, nulla osta comunque a riformulare alcuni passi delle norme interessate al fine di renderne inequivoche le disposizioni.
Si propone pertanto il parziale accoglimento dell'osservazione limitatamente alla parziale riformulazione di cui sopra.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 41, 42 e

Data 03-12-2007

Prot. n° 72677

Richiedenti Stefano Settesoldi ed Altri

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione Sostituire il punto 10 dell'art 117 come appresso:
 "Le attività commerciali e produttive consentite non sono ammesse oltre il secondo livello fuori terra. Nel caso di alloggi direttamente prospettanti su spazi pubblici o di uso comune, siano essi destinati alla circolazione o alla sosta di persone o veicoli, il parapetto delle finestre ivi prospicienti deve presentare un'altezza non inferiore a mt. 1,80 rispetto alla quota di calpestio degli spazi esterni medesimi. Potranno essere ammesse soluzioni alternative che in ogni caso evitino l'introspezione e garantiscano un sufficiente livello di riservatezza degli alloggi".

Riferimenti R.U.C. Art. 117 N.T.A.

Tipo NTA altro

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione La norma osservata tende ad affermare il principio che, quanto meno nelle zone di nuovo impianto urbano, alla residenza siano garantiti la riservatezza e la protezione dall'introspezione. Poichè tali zone sono soggette a piano attuativo, detto principio deve essere sviluppato e garantito in sede di progettazione urbanistica ed architettonica e non pare opportuno impartire al livello dello strumento urbanistico generale disposizioni prescrittive che, seppur condivisibili in generale, ben potrebbero trovare analoga o migliore soluzione in sede progettuale in dipendenza dello specifico tipo di impianto urbano, senza risultare inutilmente vincolate da una soluzione genericamente conforme al principio affermato.

E' invece interessante il suggerimento di estendere il principio anche alle altre zone residenziali, in questo caso con disposizioni maggiormente dettagliate e prescrittive, seppur abbastanza flessibili da adattarsi alla ampia casistica che si può presentare. Si propone pertanto il parziale accoglimento dell'osservazione con conseguente riformulazione delle norme interessate.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Data 03-12-2007

Prot. n° 72677

Richiedenti Stefano Settesoldi ed Altri

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione 11) Superficie di trasformazione morfologica (art. 79) considerare nella superficie soggetta a trasformazione morfologica quella effettivamente impermeabile, non computando le aree che, dopo la realizzazione dell'intervento, consentono una effettiva "permeabilità".

Riferimenti R.U.C. Art. 79, 117 lettera b comma 8, 128 lettera c) comma 9, 129 lettera e) comma 3, 87 N.T.

Tipo NTA tutela idraulica

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione L'osservazione propone, in sintesi, di considerare la superficie di trasformazione morfologica semplicemente come la somma delle superficie rese impermeabili dall'intervento edilizio. Si tratta di una interpretazione del termine non condivisibile, posto che la nozione di "trasformazione morfologica" è stata introdotta dalla D.C.R. 230/94 e poi ripresa dal P.I.T. 2000 (D.C.R. 12/2000) con fini ben diversi da quelli relativi alla riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale, tant'è che entrambi i provvedimenti trattano a parte quest'ultimo tema.

Sulla questione ha fatto comunque chiarezza la Regione Toscana tramite il parere reso dall'URTAT con nota prot. 1109 del 03/01/2008, la quale chiarisce come in tale nozione vadano ricomprese quanto meno le superfici coperte e quelle destinate a parcheggi e viabilità. E ciò a prescindere dalla permeabilità o meno di tali superfici.

Per tali ragioni non può essere condivisa l'osservazione così come formulata. Nulla osta, comunque, ad una riformulazione della norma al fine di rendere maggiormente chiara la disposizione.

In tal senso, si propone il parziale accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 79

Data 03-12-2007

Prot. n° 72677

Richiedenti Stefano Settesoldi ed Altri

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione 12) Standard Urbanistici: dovrebbero essere cassati, rispettivamente, la lettera b del comma 8 dell'art 117, la lettera c del comma 9 dell'art 128 e la lettera e della lettera e del comma 3 dell'articolo 129

Riferimenti R.U.C. Art. 79, 117 lettera b comma 8, 128 lettera c) comma 9, 129 lettera e) comma 3, 87 N.T.

Tipo NTA standard

Parere non accolta

Motivazione L'osservazione non è condivisibile. Se da un lato è vero che la verifica del dimensionamento del RUC ha evidenziato che le aree a standard previste sono assai superiori alle dotazioni minime imposte dal D.M. 1444/1968, è altrettanto ed ancor più vero che, quanto meno per le zone B, non era previsto alcun meccanismo perequativo che garantisse la realizzazione delle aree pubbliche contestualmente all'utilizzo delle aree edificabili ad uso privato. Per le aree di espansione simile strumento era invece previsto (il PMU) ed è stato confermato dalla norma adottata con l'unica sostanziale variazione della sua natura (riportandola a quella propria di piano attuativo) e dell'obbligo che le aree per standard non possono in nessun caso risultare inferiori alla dotazione minima.

Seppur, come osservato, la L.R. 1/2005 non costringa a tale adempimento (lasciando libero il RUC di utilizzare i criteri che ritiene più opportuni al fine di conseguire la concreta realizzazione della minima dotazione di aree pubbliche), non pare criticabile la scelta che ogni trasformazione del territorio soddisfi, quanto meno, il fabbisogno che essa stessa induce.

Per tali ragione si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 03-12-2007

Prot. n° 72677

Richiedenti Stefano Settesoldi ed Altri

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione 13) Grande viabilità di tipo "A B C" (art 87)
 Occorre che la normativa chiarisca il contenuto del comma 7 del presente articolo in quanto non è possibile comprenderne compiutamente il significato ed i destinatari.

Riferimenti R.U.C. Art. 87 N.T.A.

Tipo NTA altro

Parere accolta

Motivazione La norma osservata deriva direttamente dal RUC previgente e non è stata oggetto di innovazioni apprezzabili. La sua formulazione è però oggettivamente equivoca in quanto inserita nell'articolo relativo alla viabilità (con la quale tali centri direzionali hanno senz'altro relazione ma rimangono una distinta zona urbanistica) e merita pertanto una rettifica, ricollocando la disposizione nell'articolo relativo alle attrezzature metropolitane, alla cui nozione sono certamente da ricondurre.
 Si propone quindi l'accoglimento dell'osservazione con conseguente riformulazione del testo della norma interessata.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 87

Data 03-12-2007**Prot. n°** 72677**Richiedenti** Stefano Settesoldi ed Altri**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione 14) Alberature di alto fusto (art 13 e 46)
 Sostituire il 5° comma, lettera e), con il seguente: " e) l'intervento deve prevedere la messa a dimora di alberature nelle aree private edificabili nella misura indicata dalle presenti norme per ogni specifica zona territoriale".
 Sostituire l'art. 46 con il seguente: "Tutti gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica devono prevedere la messa a dimora, nelle aree private , di essenze arboree nella misura minima di seguito indicata:
 aree residenziali (sia di completamento che di espansione): 1 essenza arborea ogni 200 mq di superficie fondiaria;
 aree diverse da quelle residenziali: 1 essenza arborea ogni 200 mq di superficie scoperta del lotto di pertinenza, il tutto sulla base di un progetto del verde".

Riferimenti R.U.C. Art. 13 e 46**Tipo** NTA altro**Parere** **parzialmente accolta**

Motivazione Seppur non accoglibile nella formulazione proposta, l'osservazione solleva una questione interessante e condivisibile in relazione alla necessità di corredare il tessuto insediativo di una elevata quantità di aree alberate senza con ciò introdurre elementi di rigidità normativa che potrebbero precludere soluzioni migliori dal punto di vista botanico ed ambientale. Si conviene quindi sulla necessità di introdurre elementi di flessibilità nella norma, orientandone le prescrizioni più sul risultato desiderato che non sulle modalità per conseguirlo, lasciando più spazio all'approfondimento progettuale dei casi specifici. Per tali ragioni si propone il parziale accoglimento dell'osservazione con conseguente riformulazione delle norme interessate.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 13 e 46

Data 03-12-2007

Prot. n° 72677

Richiedenti Stefano Settesoldi ed Altri

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione Zone Bc (artt. 117 e 118)
Indicare per queste aree uno strumento intermedio che non può però avere tutte le caratteristiche dei Piani Attuativi, con individuazione, ad esempio, di un Progetto di Insieme (o altra dicitura) che, pur richiamando molti dei contenuti del PMU, presenti una procedura approvativa ed attuativa più snella tale da non far rientrare questo P.I. in uno dei piani attuativi indicati dalla presente normativa. Qualora la proposta venga accolta saranno da modificare vari articoli delle NTA a partire dall'art. 9 (modalità di attuazione del regolamento Urbanistico)

Riferimenti R.U.C. Art. 117 e 118 N.T.A.

Tipo NTA altro

Parere non accolta

Motivazione L'osservazione si fonda su un presupposto errato e cioè che lo strumento del piano attuativo sia riservato, in base alla normativa sovraordinata a quella comunale, alle sole zone di espansione.
Secondo l'art. 55 della L.R. 1/2005, sono soggette a tale procedura anche fattispecie diverse dalle addizioni del tessuto insediativo (comma 2, lettera "a") quali gli interventi di riorganizzazione dei tessuti (comma 2, lettera "b") e quelli che, comunque, presentino complessità e rilevanza (comma 2, lettera "c"). Non c'è dubbio che le zone Br e le zone Bc siano da ricondursi a tali ultime fattispecie e quindi debbano trovare attuazione mediante un ordinario piano attuativo e siano inoltre soggette alla normale decadenza quinquennale delle previsioni.
Non si può poi non ricordare come, proprio per le zone B, lo stesso PTC della Provincia di Firenze disponga che "soprattutto nei casi di interventi di completamento ancora ingenti o in situazioni urbanistiche ed edilizie critiche, la reintroduzione dell'istituto del Piano Particolareggiato (in tutte le sue forme previste) potrà dare migliori garanzie nei confronti delle forme di intervento episodiche o isolate e per singole concessioni." (art. 9.2.4, lettera "a" dello Statuto).
E' palese come la situazione urbanistica in cui si trovano le zone Bc corrisponda esattamente a quella disposta dal PTC per subordinare anche le zone di completamento alla procedura di piano attuativo.
Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 03-12-2007

Prot. n° 72677

Richiedenti Stefano Settesoldi ed Altri

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione Zone C (art 128 e 131)
 Stabilire per queste aree una durata dell'affitto (ad esempio 10 anni) e soprattutto introdurre un meccanismo per il quale, in alternativa, i lottizzanti cedano al Comune aree per la realizzazione di edilizia (sovvenzionata o agevolata) nelle quantità minime del 10% della superficie fondiaria complessivamente destinata alla residenza.
 Anche per rispondere a questa richiesta si chiede che vengano riscritti i commi 7 e 8 dell'art. 128 in modo da consentire una lettura più agevole delle previsioni assegnate alle zone insediative prevalentemente residenziali.

Riferimenti R.U.C. Art. 128 e 131 N.T.A.

Tipo NTA edilizia sociale

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione L'osservazione è condivisibile nella misura in cui propone di inserire elementi di flessibilità della procedura comparativa e competitiva che vadano in favore della residenza sociale anche quando, per la ridotta dimensione della trasformazione o per la natura dell'operatore, risulti problematico applicare il meccanismo ordinario.
 Le molteplici possibilità di intervento nel campo della residenza sociale (tra le quali possono certamente rientrare l'affitto a tempo determinato e la cessione al Comune di aree destinate a tal fine) non possono essere esaurite a livello urbanistico in sede di RUC e meritano trattazione più ampia ed approfondita con valutazione di tutta una serie di parametri che sono anche, ma non esclusivamente, urbanistici.
 Per tali ragioni l'osservazione risulta solo parzialmente accoglibile nel senso di prevedere la possibilità di un futuro regolamento cui sia demandata la facoltà di disciplinare nel dettaglio modalità attuative alternative alla realizzazione di alloggi riservati alla residenza sociale, con la precisazione che esse dovranno conseguire effetti non inferiori al meccanismo base previsto dal RUC.
 Si propone inoltre una parziale riformulazione dei commi 7 e 8 dell'art. 128, fermi restando i contenuti, al fine di renderne inequivoca la lettura.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 128

Data 03-12-2007**Prot. n°** 72677**Richiedenti** Stefano Settesoldi ed Altri**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione 17)Zone D2 (art 132)
 occorre valutare concretamente le conseguenze di quanto indicato al precedente punto 11 (previsione degli standard) che per queste zone sono richieste in forza del rimando dell'articolo al precedente art 129 (vedi comma 1) in ordine alla riduzione delle superfici fondiarie individuate dal RUC.

Riferimenti R.U.C. Art. 48 N.T.A.**Tipo** NTA standard**Parere** non accolta

Motivazione Si tratta della riproposizione con riferimento puntuale alle zone D2 della stessa questione in ordine alla dotazione minima di standard già sollevata nella stessa osservazione al punto 12 (vedi nr. 83s).
 Nel richiamare le motivazioni già espresse a livello generale, si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

132,118133

Data 03-12-2007

Prot. n° 72677

Richiedenti Stefano Settesoldi ed Altri

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione 18) Zone D5 (artt 118 e 133)
 cassare la dizione "sono in ogni caso escluse le grandi strutture di vendita", estendendo il bando di cui all'art. 18 anche alle grandi strutture di vendita laddove indicate dal Piano Strutturale.
 Nel caso che le aree D5 siano contenute all'interno del perimetro di PMU, qualora si voglia realizzare una media superficie di vendita (da estendersi, per quanto sopra richiesto, anche alla grande superficie di vendita), l'intervento sembrerebbe sottoposto ad una doppia procedura competitiva e comparativa di cui all'art. 10 delle NTA. Si chiede di chiarire negli articolati come si armonizzano le (eventuali) due procedure.

Riferimenti R.U.C. Art. 48 N.T.A.

Tipo bandi

Parere **non accolta**

Motivazione Il dimensionamento ad uso commerciale del PS è assai contenuto e, in linea del tutto teorica, ammetterebbe grandi strutture di vendita solo in due UTOE. L'attuazione anche di una sola di esse, di fatto, esaurirebbe il dimensionamento, precludendo qualsiasi ulteriore attività commerciale eccedente l'esercizio di vicinato. Si tratterebbe di pratica assolutamente sconsigliabile non solo in termini strettamente urbanistici, anche perchè privilegierebbe un solo operatore penalizzando tutti gli altri (ai quali sarebbe preclusa anche la possibilità della media struttura).
 Pare assolutamente preferibile l'approccio proposto dalla norma adottata, che consente di ripartire il dimensionamento disponibile, nelle UTOE ove previsto, tra una pluralità di soggetti.
 La procedura competitiva e comparativa relativa alle attività commerciali può essere autonoma e distinta da quella per l'attuazione delle zone ad essa subordinate oppure contestuale alla medesima, secondo quanto deciderà in merito il Consiglio Comunale, visto che la norma lascia un discreto spazio di manovra in tal senso.
 Per le ragioni sopra esposte si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

132,118133

Data 03-12-2007

Prot. n° 72677

Richiedenti Stefano Settesoldi ed Altri

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione 19) Incentivi per la qualità edilizia sostenibile (art. 48) modificare l'art 48 nel seguente modo "4. Gli interventi che, compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi, si conformino alle specifiche di edilizia sostenibile, di cui al comma 2, beneficiano di incentivi economici, ai sensi dell'art 146, comma 1 della L.R.T. 1/2005, consistenti nella riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria corrispondente al 70 % dell'importo".

Riferimenti R.U.C. Art. 48 N.T.A.

Tipo NTA premi edificatori

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione L'osservazione affronta un tema importante con approccio del tutto condivisibile. Non è però il RUC lo strumento per la determinazione dell'importo degli oneri di urbanizzazione e delle relative riduzioni, alle quali si deve procedere con il distinto provvedimento di cui all'art. 127 della L.R. 1/2005.

Ciò non toglie che il RUC possa fornire indicazioni in tal senso e per tale ragione si propone il parziale accoglimento dell'osservazione nel senso di integrare la norma osservata con l'esplicito riferimento all'art. 146, comma 1, della L.R. 1/2005.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 48

Data 03-12-2007**Prot. n°** 72677**Richiedenti** Stefano Settesoldi ed Altri**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione 21) Interventi sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola (art. 153) revisione dell'art.153 con l'inserimento, fra gli interventi consentiti nell'articolo, della ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso anche in residenziale (compatibile con la zona agricola). La formulazione del primo comma dell'articolo in parola risulterebbe la seguente: "1. Sugli edifici con destinazione d'uso non agricola esistenti nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso compatibile con la zona Agricola".

Riferimenti R.U.C. Art. 153 N.T.A.**Tipo** attività agricole**Parere** **parzialmente accolta**

Motivazione Il mutamento di destinazione degli edifici non agricoli ricadenti nel territorio rurale non è soggetto ad alcuna restrizione e può essere conseguito, seppur con diverse modalità, sia con interventi di ristrutturazione edilizia che di restauro e risanamento conservativo, oltre che con quelli di sostituzione edilizia. Non appare pertanto opportuno introdurre la variazione richiesta, in quanto potenzialmente equivoca. Nulla osta comunque ad una inequivoca esplicitazione della possibilità di intervento mediante una diversa riformulazione della norma interessata, eventualmente stabilendo diverse procedure per quelli di maggior consistenza. Per tali ragioni si propone il parziale accoglimento dell'osservazione nel senso sopra prospettato.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 153

Data 03-12-2007**Prot. n°** 72677**Richiedenti** Stefano Settesoldi ed Altri**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione 20) Centri storici (art. 110)
 modifica dell'articolo con puntuale precisazione relativa alla variazione di destinazione d'uso
 (da commerciale o terziaria a residenziale) è possibile ai piani superiori degli edifici.

Riferimenti R.U.C. Art. 110 N.T.A.**Tipo** NTA destinazioni**Parere** **parzialmente accolta**

Motivazione La norma adottata già ammette la possibilità di variazione di destinazione d'uso richiesta, in quanto, dopo aver stabilito le destinazioni ammesse nei centri storici, opera solo due eccezioni che, palesemente, non operano che nei confronti dei casi particolari indicati. Nulla osta comunque ad una parziale riformulazione della norma al fine di evitare qualsiasi dubbio applicativo.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 110

Data 03-12-2007**Prot. n°** 72677**Richiedenti** Stefano Settesoldi ed Altri**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione 22) Varianti in corso d'opera.
Integrazione dell'art. 160 delle NTA del RUC come segue:
"5. Alle Varianti in corso d'opera relative ai Permessi di Costruire e le Denunce di Inizio Attività di cui sono iniziati i lavori prima dell'adozione della presente variante (o, in alternativa, dell'entrata in vigore della presente variante) continuano ad applicarsi le definizioni dei parametri urbanistici e le modalità di calcolo vigenti al momento del rilascio."

Riferimenti R.U.C. Art. 160 N.T.A.**Tipo** NTA variante**Parere** **parzialmente accolta**

Motivazione L'osservazione è condivisibile solo per quanto attiene le varianti non essenziali, in quanto appare corretto che eventuali varianti sostanziali si adeguino alle norme sopravvenute. Si propone pertanto il parziale accoglimento dell'osservazione mediante riformulazione della norme interessate nel senso sopra prospettato.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 160

Data 03-12-2007

Prot. n° 72677

Richiedenti Stefano Settesoldi ed Altri

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione

viene evidenziato che:

a) la cartografia di riferimento da cui si desumono i vincoli preordinati non risulta aggiornata soprattutto in relazione ai vincoli paesaggistici. Si richiede pertanto di aggiornare la cartografia stessa;

b) la legenda presente nelle tavole del RUC (sia in scala 1/2000 che quelle in scala 1/5000) non corrisponde più all'articolato delle NTA del RUC; si chiede pertanto una correzione della legenda che riallinei i due elaborati alla nuova normativa.

Riferimenti R.U.C.

Tipo

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione

L'osservazione è fondata per quanto attiene la legenda ragion per cui, come per altre osservazioni di analogo contenuto, se ne propone l'accoglimento.

Diversa la questione per quanto attiene i vincoli sovraordinati. Seppur si comprenda l'utilità di una cartografia ricognitiva dei medesimi, essa non fa parte del RUC e pertanto non può essere oggetto di osservazione (e neppure tale cartografia è stata in qualche misura interessata dalla variante).

Modifiche connesse

l'osservazione comporta modifiche alla cartografia

Data 03-12-2007

Prot. n° 72678

Richiedenti Soc. Verica srl

Riferimenti catastali foglio di mappa 37 particella 900

Ubicazione Via Erbosa/Via Vasco Pratolini

Contenuto osservazione ripristino della destinazione urbanistica da Bc a B e mantenimento dell'IF 2 mc/mq

Riferimenti R.U.C. Tavola 26 - Scheda variante 25 -

Tipo variazione da zona Bc a zona B ordinaria

Parere **non accolta**

Motivazione L'introduzione delle zone B complesse è motivata dal fatto che le medesime, pur rispondendo formalmente ai limiti quantitativi imposti dal D.M. 1444/1968, appaiono urbanizzate in misura insufficiente o comunque tale da rendere necessaria la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione. La loro estensione significativa ne rende inoltre necessaria la progettazione urbanistica unitaria (assicurata dalla procedura di piano attuativo per esse prevista dalla variante adottata). Lo stralcio di una o più aree dal perimetro della zona Bc, anche quando di piccola dimensione, le sottrarrebbe a tale visione unitaria e risulterebbe suscettibile di compromettere l'ordinato assetto dell'intero perimetro. Quanto sopra a maggior ragione nel caso in specie, posto che ricorre sia la condizione di una estensione più che significativa (vedi scheda 25) che la previsione di importanti di opere di urbanizzazione (soprattutto, ma non esclusivamente, verde pubblico) contigue o frontistanti l'area da edificare.

Per le ragioni sopra esposte si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 03-12-2007**Prot. n°** 72682**Richiedenti** Dabizzi Ezio e Sardi Iolanda**Riferimenti catastali** foglio di mappa 23 particelle 466, 467, 468, 469**Ubicazione** Via Terracini - San Martino**Contenuto osservazione** ripristino della destinazione urbanistica da Bc a B con deperimetrazione dell'intera area, o in subordine la perimetrazione della sola area di proprietà degli osservanti**Riferimenti R.U.C.** Tavola 19 - Scheda variante 18 -**Tipo** variazione da zona Bc a zona B ordinaria**Parere** non accolta

Motivazione L'introduzione delle zone B complesse è motivata dal fatto che le medesime, pur rispondendo formalmente ai limiti quantitativi imposti dal D.M. 1444/1968, appaiono urbanizzate in misura insufficiente o comunque tale da rendere necessaria la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione. Esse sono inoltre caratterizzate, in genere, da estensione significativa che ne rende necessaria la progettazione urbanistica unitaria (assicurata dalla procedura di piano attuativo per esse prevista in ottemperanza alle disposizioni del PTC e della stessa L.R. 1/2005). Lo stralcio di una o più aree dal perimetro della zona Bc, anche quando di piccola dimensione, le sottrarrebbe a tale visione unitaria e risulterebbe suscettibile di compromettere l'ordinato assetto dell'intero perimetro. L'area in oggetto non fa eccezione a tali regole di carattere generale e presenta evidenti elementi di complessità urbanistica che non possono consentire lo scorporo richiesto. Per tale ragione si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 03-12-2007

Prot. n° 72684

Richiedenti Sergio Fiaschi e Ballerini Grazia

Riferimenti catastali foglio di mappa 30 particelle 67 e 64

Ubicazione Via Enrico Berlinguer

Contenuto osservazione eliminazione della previsione della destinazione urbanistica Br (art. 119 delle NTA adottate), deperimetrazione dell'area di proprietà con intervento edilizio diretto - zona residenziale da consolidare - B (art. 116 delle NTA del RUC).

Riferimenti R.U.C. Tavola 17 - Scheda variante 30 -

Tipo variazione della destinazione urbanistica

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione Il rilievo mosso nell'osservazione in relazione all'incongruenza della destinazione urbanistica Br è fondato in quanto si era già avuto modo di rilevare un errore materiale nell'indicazione dell'area come Br anziché Bc. Quest'ultima è l'effettiva destinazione urbanistica prevista per l'area, stante che la medesima risulta inedificata, ed occorre procedere alla correzione del refuso nel senso appena indicato.

Non è invece condivisibile la richiesta di riclassificare l'area come zona B ordinaria in quanto presenta tutte le caratteristiche delle zone B complesse. Queste sono state introdotte perchè appaiono urbanizzate in misura insufficiente o comunque tale da rendere necessaria la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione. Esse sono inoltre caratterizzate, in genere, da estensione significativa che ne rende necessaria la progettazione urbanistica unitaria (assicurata dalla procedura di piano attuativo per esse prevista in ottemperanza alle disposizioni del PTC e della stessa L.R. 1/2005). Lo stralcio di una o più aree dal perimetro della zona Bc, anche quando di piccola dimensione, le sottrarrebbe a tale visione unitaria e risulterebbe suscettibile di compromettere l'ordinato assetto dell'intero perimetro. L'area in oggetto non fa eccezione a tali regole di carattere generale e presenta evidenti elementi di complessità urbanistica che non possono consentire lo scorporo richiesto.

Per tale ragione si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alla cartografia

Data 03-12-2007**Prot. n°** 72691**Richiedenti** Casini Brunella legale rappresentante della Società SIM**Riferimenti catastali** foglio di mappa 9 particelle 86 e 356**Ubicazione** Via Tosca Fiesoli 100/a

Contenuto osservazione modifica dell'art. 153 Interventi sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola, aggiungendo dopo le parole "..... il restauro" le seguenti "e la ristrutturazione edilizia consentendo anche il cambio di destinazione d'uso compatibile con la zona agricola. Si ritiene compatibile con la zona agricola la destinazione d'uso residenziale".

Riferimenti R.U.C. Art. 153 N.T.A.**Tipo** attività agricole**Parere** **parzialmente accolta**

Motivazione Il mutamento di destinazione degli edifici non agricoli ricadenti nel territorio rurale non è soggetto ad alcuna restrizione e può essere conseguito, seppur con diverse modalità, sia con interventi di ristrutturazione edilizia che di restauro e risanamento conservativo, oltre che con quelli di sostituzione edilizia. Non appare pertanto opportuno introdurre la variazione richiesta, in quanto potenzialmente equivoca. Nulla osta comunque ad una esplicitazione della possibilità di intervento mediante una diversa formulazione della norma interessata, eventualmente stabilendo diverse procedure per quelli di maggior consistenza. Per tali ragioni si propone il parziale accoglimento dell'osservazione nel senso sopra prospettato.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 153

Data 03-12-2007**Prot. n°** 72697**Richiedenti** Margheri Mario per conto della società Costruzioni Margheri spa e della Happy Land srl**Riferimenti catastali** foglio di mappa 21 particelle 169, 170, 185. 191, 1931, 2082, 2083, 2084, 2085, 2088,**Ubicazione** Area Palagetta ed Area Happyland

Contenuto osservazione modifica degli art. 128 e 131 con recepimento di quanto contenuto negli atti unilaterali d'obbligo presentati in data 4.6.2004, con assegnazione dei seguenti parametri urbanistici:

- area Palagetta 0,7 mc/mq a destinazione residenziale, corrispondenti a 75.000 mc; 0,55 mc/mq a destinazione non residenziale corrispondenti a 60.000 mc; su un'area complessiva di mq. 107.947;
- area HappyLand: 0,7 mc/mq a destinazione residenziale, corrispondenti a 20.000 mc su un'area complessiva pari a 32.195 mq. ;

mantenimento dei volumi esistenti nell'area HappyLand
 attribuzione ad entrambe le aree di un premio edificatorio per le nuove realizzazioni di cui all'art. 15 pari a 10% delle volumetrie edificabili

Riferimenti R.U.C. Art. 128 e 131 N.T.A.**Tipo** bandi**Parere** non accolta

Motivazione Il RUC vigente ammetteva nelle zone C un indice territoriale pari a mc./mq. 1,50 di cui solo 0,50 mc./mq. ad uso residenziale, eventualmente elevabile di ulteriori mc./mq. 0,20 solo per edilizia residenziale vincolata ad affitto o sovvenzionata ma con contestuale rinuncia a parte della residua volumetria da destinare ad altri usi.

La variante adottata prevede un indice territoriale pari a mc./mq. 1,20 di cui una quota non inferiore al 10% (mc./mq. 0,12) destinata a residenza sociale, con la metà dell'indice residuo (mc./mq. 0,54) disponibile per edilizia residenziale libera da vincoli. Considerando che la quota di edilizia sociale è un minimo, essa può tranquillamente essere proposta nella misura di mc./mq. 0,20, cosicché la quota di edilizia residenziale libera rimane di mc./mq. 0,50, per un valore complessivo pari a mc./mq. 0,70 e quindi perfettamente equivalente a quello del RUC vigente con in più l'agevolazione di non dover rinunciare a parte della volumetria residua per altri usi.

Ciò precisato, appare evidente come la variante adottata non abbia compromesso le teoriche potenzialità edificatorie delle aree interessate dall'osservazione, la cui concreta attuazione trova limitazioni non negli indici attribuiti dal RUC ma nel dimensionamento complessivo imposto dal PS.

Per le ragioni sopra esposte si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 128 e 131

Data 03-12-2007

Prot. n° 72700

Richiedenti Margheri Mario per conto della società Costruzioni Margheri spa e della Happy Land srl

Riferimenti catastali foglio di mappa 21 particelle 169, 170, 185. 191, 1931, 2082, 2083, 2084, 2085, 2088,

Ubicazione Area Palagetta ed Area Happyland

Contenuto osservazione

- 1) modifica della cartografia relativa alla viabilità per adeguarla alle norme vigenti in prossimità delle due aree 5.3 e 5.5. ;
- 2) modifica del raggio di curvatura della rotatoria di via San Giusto;
- 3) modifica della piazza su via Palagetta;
- 4) esclusione dal perimetro del PMU di una particella non di proprietà della società Costruzioni Margheri, anche se in via di acquisizione;
- 5) esclusione dal perimetro del PMU di una particella di altra proprietà;
- 6) modifica del disegno della pista ciclabile;
- 7) inserimento di un'area nel PMU 5.3. da destinare a "Impianti per reti di adduzione e scarico (acqua, gas, elettricità, telefono, rete fognaria), art. 27;
- 8) abrogazione dell'art. 66 con ripristino di quanto previsto dall'art. 13 delle NTA vigenti punto f).

Riferimenti R.U.C.

Tipo rettifica perimetrazione PMU o scorpori

Parere non pertinente la variante adottata

Motivazione

Le modifiche cartografiche richieste non hanno alcuna relazione con le modifiche cartografiche introdotte con la variante adottata e si riferiscono a previsioni del RUC vigente rimaste inalterate. L'osservazione medesima deve pertanto ritenersi non pertinente. Ciò non toglie che della medesima possa tenersi conto in occasione di future varianti al RUC. Parimenti non pertinente deve ritenersi l'osservazione relativa all'art. 66 in quanto le NTA adottate contengono disposizioni in materia di calcolo della SUL e del volume che già tengono conto di quanto richiesto ed escludono dal calcolo i maggiori spessori delle murature necessari per conseguire un elevato contenimento dei consumi energetici.

Modifiche connesse nessuna

Art. 66

Data 03-12-2007**Prot. n°** 72711**Richiedenti** Makiko Inomata**Riferimenti catastali** foglio di mappa 37 particelle 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957 e 958**Ubicazione** Via dei Platani - San Donnino

Contenuto osservazione modifica della destinazione urbanistica da residenziale a commerciale-direzionale e per servizi pubblici;
diversa ridistribuzione delle aree, con indice pari a 1,5 mc/mq ed un rapporto di copertura del 16%;
deperimetrazione dell'area con esclusione dalla procedura competitiva e comparativa;
deroga della trasformazione di mq. 500 di superficie massima di trasformazione di cui all'art. 86 comma 14

Riferimenti R.U.C. Tavola 24 e 26 - Scheda variante 10 - Art. 86 comma 14 N.T.A.**Tipo** variazione da zona Bc a zona B ordinaria**Parere** **parzialmente accolta**

Motivazione L'osservazione avanza una serie di proposte che, così come formulate, non risultano accoglibili in quanto risultano non pertinenti (per quanto attiene la deroga ai limiti di trasformazione morfologica o la ridistribuzione delle aree internamente al comparto, già consentita) oppure si pongono in contrasto con le scelte di fondo che la variante adottata ha operato al fine di controllare il dimensionamento e conseguire il riallineamento del RUC con il PS (per quanto attiene le altre richieste).

Ciononostante l'intervento edilizio prospettato presenta elementi di sostanziale compatibilità con la variante in quanto finalizzato a realizzare una costruzione a destinazione completamente terziaria, cosicché da un lato non incide sul dimensionamento della funzione residenziale (l'unica veramente critica) e dall'altro favorisce il mix funzionale in tessuti nei quali la residenza è oggi assolutamente prevalente.

Non vi sono, in effetti, apprezzabili controindicazioni a consentire che le zone Bc vengano attuate per fini terziari, o comunque non residenziali, anche in assenza di procedura comparativa e competitiva, a condizione che vengano fornite opportune garanzie in ordine ad eventuali futuri mutamenti di destinazione.

Per tali ragioni si propone il parziale accoglimento dell'osservazione nel senso appena illustrato mediante riformulazione delle norme interessate.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 117 c.1

Data 03-12-2007

Prot. n° 72712

Richiedenti Ramalli Maria Grazia

Riferimenti catastali foglio di mappa 30 particelle 507, 70 e 279

Ubicazione Via Berlinguer - Sant'angelo a Lecore

Contenuto osservazione eliminazione della previsione della destinazione urbanistica Br (art. 119 delle NTA adottate), deperimetrazione dell'area di proprietà con intervento edilizio diretto - zona residenziale da consolidare - B (art. 116 delle NTA del RUC).

Riferimenti R.U.C. Tavola 16 - Scheda variante 30 -

Tipo variazione da zona Bc a zona B ordinaria

Parere non accolta

Motivazione L'introduzione delle zone B complesse è motivata dal fatto che le medesime, pur rispondendo formalmente ai limiti quantitativi imposti dal D.M. 1444/1968, appaiono urbanizzate in misura insufficiente o comunque tale da rendere necessaria la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione. Esse sono inoltre caratterizzate, in genere, da estensione significativa che ne rende necessaria la progettazione urbanistica unitaria (assicurata dalla procedura di piano attuativo per esse prevista in ottemperanza alle disposizioni del PTC e della stessa L.R. 1/2005). Lo stralcio di una o più aree dal perimetro della zona Bc, anche quando di piccola dimensione, le sottrarrebbe a tale visione unitaria e risulterebbe suscettibile di compromettere l'ordinato assetto dell'intero perimetro. L'area in oggetto (di estensione più che significativa e densa di nuove opere di urbanizzazione) non fa eccezione a tali regole di carattere generale e presenta evidenti elementi di complessità urbanistica che non possono consentire lo scorporo richiesto. Per tale ragione si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Si rileva, infine, come la scheda cartografica relativa all'area sia stato rilevato un errore materiale con indicazione dell'area come Br anziché Bc. Quest'ultima (come peraltro ha compreso l'osservante) è l'effettiva destinazione urbanistica prevista per l'area, stante che la medesima risulta inedificata, ed occorre procedere alla correzione del refuso nel senso appena indicato.

Modifiche connesse nessuna

Art. 86 comma

Data 03-12-2007

Prot. n° 72720

Richiedenti Bacci Stefano Baccio

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione modifica dell'art. 38, comma 1, "In tutto il territorio comunale, fatta sola eccezione per gli edifici residenziali esistenti per i quali, salvo espresso divieto contenuto nelle presenti norme, è sempre possibile intervenire con la categoria della ristrutturazione edilizia, gli edifici esistenti ad uso diverso dalla residenza e destinati a funzioni diverse da quelle ammesse nella zona urbanistica ricorrente non possono essere interessati da interventi eccedenti il risanamento conservativo fino a quando permanga la destinazione d'uso in contrasto con il regolamento urbanistico"

Riferimenti R.U.C. Art. 38 comma 1 N.T.A.

Tipo NTA altro

Parere **non accolta**

Motivazione Gli edifici esistenti adibiti a funzioni in contrasto con quelle ammesse dal RUC costituiscono incongruenze del sistema insediativo nei confronti delle quali non è prevista alcuna forma di conformazione coattiva (e che quindi possono essere conservati ed anche modificati). Simili funzioni incongrue non possono però essere potenziate o definitivamente consolidate in quanto sarebbero di ostacolo all'attuazione delle difformi previsioni dello strumento urbanistico. Per tale ragione il RUC vi ammette interventi sino al risanamento conservativo (che consente un'ampio novero di opere ed assicura la loro conservazione senza alcuna limitazione pregiudizievole) ma non quelli di ristrutturazione edilizia (che possono comportare incrementi di SUL, e quindi di reale carico urbanistico, con ciò aggravando l'incongruenza derivante dalla funzione difforme). Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 116 delle

Data 03-12-2007

Prot. n° 72737

Richiedenti Torelli Fabrizio e Ceramelli Simona

Riferimenti catastali foglio di mappa 36 particella 609

Ubicazione Via Pistoiese

Contenuto osservazione deperimetrazione della particella 609 dalla zona Bc e ripristino della zona B

Riferimenti R.U.C. Tavola 24 e 25 - Scheda variante 15 -

Tipo variazione da zona Bc a zona B ordinaria

Parere **non accolta**

Motivazione L'introduzione delle zone B complesse è motivata dal fatto che le medesime, pur rispondendo formalmente ai limiti quantitativi imposti dal D.M. 1444/1968, appaiono urbanizzate in misura insufficiente o comunque tale da rendere necessaria la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione. Esse sono inoltre caratterizzate, in genere, da estensione significativa che ne rende necessaria la progettazione urbanistica unitaria (assicurata dalla procedura di piano attuativo per esse prevista). Lo stralcio di una o più aree dal perimetro della zona Bc, anche quando di piccola dimensione, le sottrarrebbe a tale visione unitaria e risulterebbe suscettibile di compromettere l'ordinato assetto dell'intero perimetro.

Quanto sopra a maggior ragione nel caso in specie, ove la complessità della situazione urbanistica non può consentire lo scorporo richiesto, tanto più che il lotto interessato risulta addirittura urbanisticamente intercluso ed avrebbe accesso solo dal parcheggio di un edificio esistente.

Per tale ragione si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 38 comma

Data 03-12-2007

Prot. n° 72738

Richiedenti Tomberli Andrea

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione abrogazione degli art. 41 "distanza dai Fabbricati", art. 42 "distanze dai confini" e art. 66 "Volume (V)" con ripristino delle definizioni di cui alle NTA vigenti

Riferimenti R.U.C. Art. 41, 42 e 66 N.T.A.

Tipo NTA parametri urbanistici

Parere non accolta

Motivazione La richiesta sostituzione dell'articolato relativo alle distanza minime da edifici e confini ed al volume non risulta giustificata da alcuna specifica motivazione, se non quella, intrinseca nella variante, che si tratta di innovazioni.

I due articoli delle NTA adottate che trattano la materia delle distanze da edifici e confini in realtà confermano l'impostazione di fondo della norma vigente, introducendo alcune modifiche essenzialmente finalizzate a tutelare i diritti di terzi ed evitare che la formulazione letterale della norma (per quanto legittima) possa far intendere al cittadino che sono ammesse distanze che possono invece essere contestate dal punto di vista civilistico.

Per quanto attiene il volume, il nuovo criterio è stato introdotto per semplificarne il calcolo senza che ciò comporti, specie alla luce della riformulazione normativa conseguente l'accoglimento di altre motivate osservazione, una riduzione artificiosa della potenzialità edificatoria dei singoli lotti.

Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 03-12-2007

Prot. n° 72739

Richiedenti Mastrogiacomo Eugenio

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione modifica dell'art. 44 - parcheggi, inserendo una norma che consenta, di non conteggiare il volume sotto la livelletta idraulica, nelle zone a rischio idraulico, se definito a "garage, gattaiolato, intercapedine o vespaio" con ripristino della norma prevista nella precedente variante adottata nel settembre 2006 ed abrogata;
 previsione, per le stesse zone di una norma che consenta di realizzare posti auto all'aperto anche se non in sicurezza idraulica;
 eliminazione dell'obbligo di stipulare "atto d'obbligo registrato" per liberatoria richiesta dei danni dovuti al rischio idraulico e sostituito semplicemente con atto di notorietà trascrivendolo come "Prescrizione da riportare sul Permesso a Costruire e/o DIA con valore anche per i successivi aventi causa";
 eliminazione dell'obbligo di utilizzo di "porte o finestre a tenuta stagna";
 inserimento di una norma che consenta di eseguire garage in eccedenza al 1/10 del volume purché tali garage in eccedenza siano "pertinenziali" con impossibilità di vendita separata dagli alloggi;

Riferimenti R.U.C. Art. 44 N.T.A.

Tipo NTA parametri urbanistici

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione Per quanto la rilevanza urbanistica delle autorimesse l'osservazione può essere parzialmente accolta, così come altre di contenuto analogo, incrementando la consistenza delle autorimesse escluse dal calcolo della SUL.
 Non risultano invece accoglibili le richieste in materia di sicurezza idraulica del parcheggi, che non sono state oggetto di modifica con la variante adottata e per le quali l'osservazione risulta non pertinente. Non è inoltre condivisibile la richiesta di sostituire la liberatoria con una prescrizione, posto che la liberatoria deve necessariamente essere concessa in maniera espressa dall'interessato nelle forme di legge e non può essere sostituita da una semplice prescrizione da parte dell'ente, che palesemente non potrebbe avere gli stessi effetti civilistici.
 Per le ragioni sopra esposte si propone il parziale accoglimento dell'osservazione limitatamente alla rilevanza delle autorimesse ai fini del calcolo della SUL, con conseguente riformulazione delle norme interessate.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 65

Data 03-12-2007**Prot. n°** 72739**Richiedenti** Mastrogiacomo Eugenio**Riferimenti catastali****Ubicazione****Contenuto osservazione** abrogazione del comma 4, art. 64 relativo al divieto di accorpamento delle particelle, ai fini del conteggio della superficie fondiaria;**Riferimenti R.U.C.** Art. 64 4° comma N.T.A.**Tipo** NTA parametri urbanistici**Parere** non accolta

Motivazione Il divieto cui si riferisce l'osservazione non riguarda le singole particelle catastali ma i lotti di diversa proprietà.

Il trasferimento dell'indice di fabbricabilità da un lotto all'altro è pratica complessa, che richiede la stipula di atti formali tra i privati interessati e che comporta difficoltà applicative e procedurali. Essa si fonda, ovviamente, sul consenso unanime degli interessati che, ove sussistente, è assai più facilmente esprimibile mediante la presentazione di un solo progetto sottoscritto da tutti gli interessati.

Per tale ragione si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 44

Data 03-12-2007**Prot. n°** 72739**Richiedenti** Mastrogiacomo Eugenio**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione modifica dell'art. 65, eliminando dal calcolo della SUL la superficie delle murature delle parti comuni nonché l'intero spessore delle murature interne che li separano da locali chiusi esclusi dal calcolo secondo quanto disposto al comma 1

Riferimenti R.U.C. Art. 65 N.T.A.**Tipo** NTA parametri urbanistici**Parere** non accolta

Motivazione E' difficilmente comprensibile la motivazione della modifica normativa richiesta. Posto che alcuni locali sono considerati ai fini della SUL ed altri sono invece esclusi dal calcolo, tutte le pareti che delimitano i primi si configurano come perimetrali e non vi è alcuna differenza tra quelle che prospettano all'esterno o all'interno della costruzione. Non si comprende pertanto per quale ragione le seconde dovrebbero essere trattate diversamente dalle prime.
Si propone pertanto il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 44

Data 03-12-2007

Prot. n° 72739

Richiedenti Mastrogiacomo Eugenio

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione modifica dell'art. 65, punto "j) con: Piani sottotetto e soppalchi o parti di essi, sottostanti coperture a falde inclinate con pendenza pari o superiore al 23%, collegati funzionalmente ad unità immobiliari sottostanti, che presentino altezza media minore o uguale a mt 2,40 riferita all'intero piano di soppalco; sono comunque calcolate come S.U.L. le eventuali porzioni che presentano altezza pari o superiore a mt 2,70;

Riferimenti R.U.C. Art. 65 punto J N.T.A.

Tipo NTA sottotetti

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione Il criterio dell'altezza media di piano, ove introdotto, ha creato più di una difficoltà interpretativa in quanto di problematica applicazione a piani sottotetto di conformazione irregolare o di rilevante differenza di altezza tra una parte e l'altra dell'edificio. Si ritiene preferibile il criterio contenuto nella variante adottata (esclusione delle porzioni sotto una determinata altezza libera) in quanto geometricamente determinato in maniera certa ed univoca.

Ciò posto, anche alla luce di altre osservazione di analogo contenuto, nulla osta ad una contenuta rettifica dell'altezza minima attualmente prevista.

Si propone pertanto il parziale accoglimento dell'osservazione nel senso sopra prospettato mediante riformulazione delle norme interessate.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 65

Data 03-12-2007

Prot. n° 72739

Richiedenti Mastrogiacomo Eugenio

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione Distanza dai fabbricati e dai confini (artt. 41 e 42)
Eliminazione degli art 41 e 42 sostituendoli con le definizioni contenute nelle NTA del RUC della versione abrogata

Riferimenti R.U.C. Art. 41 e 42 N.T.A.

Tipo NTA distanze

Parere parzialmente accolta

Motivazione La richiesta di completa sostituzione dell'articolato relativo alle distanze minime da edifici e confini non è supportata da alcuna motivazione che metta in grado di capire le ragioni della richiesta. I due articoli delle NTA adottate che trattano la materia delle distanze da edifici e confini in realtà confermano l'impostazione di fondo della norma vigente ma introducendovi alcune modifiche essenzialmente finalizzate a tutelare i diritti di terzi ed evitare che la formulazione letterale della norma (per quanto legittima, in quanto il RUC fa sempre salvi i diritti di terzi) possa far intendere al cittadino che sono ammesse distanze che, per quanto regolari dal punto di vista urbanistico, possono invece essere contestate dal punto di vista civilistico.

Fermi restando tali criteri di fondo, che si reputano irrinunciabili, nulla osta comunque a riformulare alcuni passi delle norme interessate al fine di renderne inequivoche le disposizioni.

Si propone pertanto il parziale accoglimento dell'osservazione limitatamente alla parziale riformulazione di cui sopra.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 41 e 42

Data 03-12-2007

Prot. n° 72739

Richiedenti Mastrogiacomo Eugenio

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione modifica dell'art. 79 - Superficie di trasformazione morfologica - specificando nella norma che per trasformazione morfologica deve essere considerata quella effettivamente impermeabile, non computando quindi le aree che, dopo la realizzazione dell'intervento, consentono una effettiva "permeabilità" certificabile secondo i materiali utilizzati.

Riferimenti R.U.C. Art. 79 N.T.A.

Tipo NTA parametri urbanistici

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione L'osservazione propone, in sintesi, di considerare la superficie di trasformazione morfologica semplicemente come la somma delle superficie rese impermeabili dall'intervento edilizio. Si tratta di una interpretazione del termine non condivisibile, posto che la nozione di "trasformazione morfologica" è stata introdotta dalla D.C.R. 230/94 e poi ripresa dal P.I.T. 2000 (D.C.R. 12/2000) con fini ben diversi da quelli relativi alla riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale, tant'è che entrambi i provvedimenti trattano a parte quest'ultimo tema.

Sulla questione ha fatto comunque chiarezza la Regione Toscana tramite il parere reso dall'URTAT con nota prot. 1109 del 03/01/2008, la quale chiarisce come in tale nozione vadano ricomprese quanto meno le superfici coperte e quelle destinate a parcheggi e viabilità. E ciò a prescindere dalla permeabilità o meno di tali superfici.

Per tali ragioni non può essere condivisa l'osservazione così come formulata. Nulla osta, comunque, ad una riformulazione della norma al fine di rendere maggiormente chiara la disposizione.

In tal senso, si propone il parziale accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 79

Data 03-12-2007

Prot. n° 72739

Richiedenti Mastrogiacomo Eugenio

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione

Edifici esistenti monopiano

Per quanto riguarda gli edifici monopiano inseriti o circoscritti da edifici di altezza superiore, gli stessi possano essere sopraelevati di un ulteriore piano in deroga agli indici di fabbricabilità previsti per la zona

In particolare per gli edifici monopiano sottostante alla livelletta di sicurezza idraulica, il vano di sicurezza sovrastante possa essere realizzato in deroga agli indici di fabbricabilità per una superficie utile di mq. 10,00

Riferimenti R.U.C.

Tipo NTA altro

Parere **non accolta**

Motivazione

Le addizioni funzionali ammissibili sugli edifici esistenti in deroga agli indici urbanistici sono stabilite dalla L.R. 1/2005 (art. 79, comma 2, lettera "d", punto 3) e non possono palesemente riguardare indiscriminate sopraelevazioni, anche se limitate ad edifici monopiano.

Nei limiti stabiliti dalla legge, la norma adottata già consente, su tutti gli edifici esistenti per i quali sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, addizioni funzionali non conteggiate ai fini della verifica degli indici urbanistici (ampliamenti, sottotetti, ecc.) che sono certamente in grado di dare ragionevole risposta al problema del vano in sicurezza idraulica a corredo degli edifici monopiano.

Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 03-12-2007

Prot. n° 72739

Richiedenti Mastrogiacomo Eugenio

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione Altezze edifici esistenti e volumetria effettiva
 In caso di interventi per saturazione di lotti già parzialmente edificati o ristrutturazione di fabbricati esistenti, inserimento di una norma che consenta di calcolare la volumetria preesistente alla effettiva consistenza in quanto risulta molto penalizzante poter considerare la SUL con altezza virtuale di cm. 330.

Riferimenti R.U.C. Art. 66 N.T.A.

Tipo NTA parametri urbanistici

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione Il criterio dell'altezza virtuale è stato introdotto per semplificare il calcolo del volume urbanistico delle costruzioni (che, si ricorda, rimane dato convenzionale che si differenzia sempre e comunque da quello reale) senza, con ciò, alcuna intenzione di ridurre artificiosamente la potenzialità edificatoria dei singoli lotti. La semplificazione e certezza del nuovo metodo non è rinunciabile, mentre è possibile, come richiesto anche da altre osservazioni di analogo contenuto, rivedere il valore dell'altezza virtuale riducendole al valore di ml. 3,00 in modo tale da non introdurre alcuna riduzione della concreta edificabilità dei lotti di minore dimensione.
 Per le ragioni sopra esposte, si propone il parziale accoglimento dell'osservazione mediante riformulazione delle norme interessate nel senso prospettato.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 66

Data 03-12-2007

Prot. n° 72746

Richiedenti Nuovo Habitat soc. coop. Edif.

Riferimenti catastali foglio di mappa 14 particella 33

Ubicazione Via del Castellaccio - Gorinello

Contenuto osservazione riperimetrazione dell'area N° 31 con inclusione della sola porzione compresa tra le aree destinate a parcheggio; aumento dell'indice territoriale, per la zona oggetto di osservazione portandolo da 1,00 a 1,25 di cui 1,00 a destinazione residenziale e 0,25 a destinazione non residenziale

Riferimenti R.U.C. Tavola 19, 20, 23 e 24 - Scheda variante 31 -

Tipo rettifica perimetrazione PMU o scorpori

Parere non accolta

Motivazione Proprio in quanto particolarmente articolato e complesso, il perimetro del comparto richiede una progettazione urbanistica unitaria e non è suscettibile di scorpori o riperimetrazioni. Si ricorda inoltre come la ubicazione conformazione delle aree pubbliche riportata nelle tavole grafiche sia meramente indicativa e non precluda altre soluzioni urbanistiche suscettibili di analoga o migliore qualità urbanistica, anche in rapporto ai possibili limiti di alcune delle aree interessate. Non pare inoltre giustificato un incremento dell'indice di fabbricabilità (che, si ricorda, è ora territoriale e pertanto da applicarsi a tutte le aree comprese nella perimetrazione) in quanto quello previsto appare più che idoneo al tipo di trasformazione prevista e non vi sono elementi che giustifichino un trattamento diverso per l'area in oggetto rispetto a tutte le altre di analoga destinazione urbanistica. Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 03-12-2007**Prot. n°** 72748**Richiedenti** Eredi di Franco Pietrella di R. Pietrella e C snc**Riferimenti catastali** foglio di mappa 32 particelle 231, 232 e 483**Ubicazione** San Domenico/via Jacopone da Todi**Contenuto osservazione** modifica della destinazione urbanistica di un'area interessata all'attraversamento dell'Autostrada Regionale Lastra a Signa - Prato a zona "D4 depositi di materiali edili a cielo aperto (art. 124) od in alternativa a verde privato vincolato**Riferimenti R.U.C.** Tavola 23 -**Tipo** variazione della destinazione urbanistica**Parere** **non pertinente la variante adottata****Motivazione** La variante adottata non ha innovato alcunchè in ordine alle previgenti previsioni del RUC per quanto attiene l'area o immobile oggetto dell'osservazione. L'osservazione medesima deve pertanto ritenersi non pertinente in quanto non riguarda una innovazione introdotta con la variante adottata. Ciò non toglie che della medesima possa tenersi conto in occasione di future varianti al RUC.**Modifiche connesse** nessuna

Data 03-12-2007

Prot. n° 72749

Richiedenti Arrighetti Andrea, Pacini Marta, Arrighetti Roberto

Riferimenti catastali foglio di mappa 19 particella 465

Ubicazione Via Bruno Buozzi/via delle Viole

Contenuto osservazione modifica della destinazione urbanistica da Bc a B

Riferimenti R.U.C. Tavola 21 - Scheda variante 19 - Art. 117 N.T.A.

Tipo variazione da zona Bc a zona B ordinaria

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione L'introduzione delle zone B complesse è motivata dal fatto che le medesime, pur rispondendo formalmente ai limiti quantitativi imposti dal D.M. 1444/1968, appaiono urbanizzate in misura insufficiente o comunque tale da rendere necessaria la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione. L'estensione significativa ne rende inoltre necessaria la progettazione urbanistica unitaria (assicurata dalla procedura di piano attuativo per esse prevista).

La modalità della procedura competitiva e comparativa introdotta dalla variante al RUC è inoltre finalizzata al contenimento dell'edificazione entro i limiti stabiliti dal PS con un criterio di trasparenza ed equità. La rinuncia a tale controllo qualitativo e quantitativo delle trasformazioni sarebbe pregiudizievole non solo dal punto di vista urbanistico ma anche da quello della legittimità degli atti, posto che verrebbe meno qualsiasi criterio che stabilisca quali aree debbano essere concretamente ammesse sin da subito all'edificazione prevista dal PS e quali invece ne debbano invece essere escluse. Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione relativa a tali punti, così come per quello relativo all'altezza massima (determinata in maniera certa da un limite assoluto ed una ulteriore limitazione in funzione dell'edificio circostante).

Appare invece interessante l'osservazione in ordine all'esclusione delle aree edificabili ad uso pubblico, che l'osservante reputa addirittura in contrasto con il PS. Per quanto non condivisibile nel merito, l'osservazione evidenzia comunque una possibile equivocità della norma che ne rende opportuna una diversa formulazione al fine di evitare qualsiasi dubbio applicativo. In tale senso si propone il parziale accoglimento dell'osservazione con conseguente riformulazione della norma interessata.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Data 03-12-2007

Prot. n° 72751

Richiedenti Tarducci Mauro, Guido ed altri

Riferimenti catastali

Ubicazione Via delle Viole

Contenuto osservazione modifica della destinazione urbanistica da Bc a B

Riferimenti R.U.C. Tavola 21 - Scheda variante 19 -

Tipo variazione da zona Bc a zona B ordinaria

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione L'introduzione delle zone B complesse è motivata dal fatto che le medesime, pur rispondendo formalmente ai limiti quantitativi imposti dal D.M. 1444/1968, appaiono urbanizzate in misura insufficiente o comunque tale da rendere necessaria la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione. L'estensione significativa ne rende inoltre necessaria la progettazione urbanistica unitaria (assicurata dalla procedura di piano attuativo per esse prevista).

La modalità della procedura competitiva e comparativa introdotta dalla variante al RUC è inoltre finalizzata al contenimento dell'edificazione entro i limiti stabiliti dal PS con un criterio di trasparenza ed equità. La rinuncia a tale controllo qualitativo e quantitativo delle trasformazioni sarebbe pregiudizievole non solo dal punto di vista urbanistico ma anche da quello della legittimità degli atti, posto che verrebbe meno qualsiasi criterio che stabilisca quali aree debbano essere concretamente ammesse sin da subito all'edificazione prevista dal PS e quali invece ne debbano invece essere escluse. Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione relativa a tali punti.

Maggiormente fondata appare la richiesta di separare l'area interessata dall'osservazione da quella contigua, anche se essa non risulta accoglibile così come formulata in quanto la delimitazione proposta appare motivata esclusivamente dalla attuale conformazione della proprietà fondiaria (oggettivamente non coerente con le indicazioni grafiche del RUC) e non da ragioni di carattere urbanistico che pure ben potrebbero giustificare scorpori o diverse perimetrazioni. Per tale ragione si ritiene opportuno non tanto accogliere l'osservazione così come formulata ma piuttosto receperne il senso profondo e cioè introdurre nelle norme la possibilità di ammettere attuazioni estese solo a porzione delle aree perimetrate quando la proposta progettuale che ne risulta garantisca comunque elevati livelli di qualità insediativa e non pregiudichi analoghi livelli qualitativi sulle aree contigue. Tale innovazione, congiunta alla possibilità di proporre soluzioni progettuali diverse da quelle indicate sulle tavole grafiche del RUC, introduce importanti elementi di flessibilità attuativa che consentono di dare risposta alle esigenze manifestate senza con ciò implicare i decadimenti qualitativi che discenderebbero da previsioni urbanistiche forzatamente conformate alla struttura della proprietà fondiaria.

Per tali ragioni si propone il parziale accoglimento di tale punto dell'osservazione con conseguente riformulazione delle norme interessate.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Data 03-12-2007**Prot. n°** 72753**Richiedenti** Pointex spa**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione modifica dell'articolo riguardante gli aggetti (mx 1,60 ml) su tutti gli edifici, con deroga agli standard urbanistici, per le zone D1, D2 e D5 al fine di poter realizzare pensiline fino a 4,50 ml;
previsione, sempre in deroga agli standard urbanistici, per le zone D1, D2 e D5, della realizzazione di dispositivi di raccordo ai camion, di tipo estensibile- mantice e simili .

Riferimenti R.U.C.**Tipo** NTA parametri urbanistici**Parere** **parzialmente accolta**

Motivazione L'osservazione relativa all'esclusione dal calcolo della SUL delle pensiline di notevole oggetto risulta, così come altre di contenuto analogo, condivisibile e se ne propone l'accoglimento mediante riformulazione delle norme interessate. Non altrettanto per la loro distanza dai confini, la quale condiziona l'edificabilità dei lotti contigui e quindi incide sui diritti di terzi.
Non occorre invece alcuna innovazione per i dispositivi estensibili di raccordo ai camion, in quanto tali manufatti non si configurano come costruzioni e, anche nel caso, sarebbero da ricondursi alla nozione di volume tecnico, adeguatamente disciplinata dalle norme adottate ed ammessa in tutte le zone.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 65

Data 04-12-2011**Prot. n°** 72755**Richiedenti** Casini spa**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione modifica dell'articolo riguardante gli aggetti (mx 1,60 ml) su tutti gli edifici, con deroga agli standard urbanistici, per le zone D1, D2 e D5 al fine di poter realizzare pensiline fino a 4,50 ml;
previsione, sempre in deroga agli standard urbanistici, per le zone D1, D2 e D5, della realizzazione di dispositivi di raccordo ai camion, di tipo estensibile- mantice e simili .

Riferimenti R.U.C.**Tipo** NTA parametri urbanistici**Parere** **parzialmente accolta**

Motivazione L'osservazione relativa all'esclusione dal calcolo della SUL delle pensiline di notevole oggetto risulta, così come altre di contenuto analogo, condivisibile e se ne propone l'accoglimento mediante riformulazione delle norme interessate. Non altrettanto per la loro distanza dai confini, la quale condiziona l'edificabilità dei lotti contigui e quindi incide sui diritti di terzi.
Non occorre invece alcuna innovazione per i dispositivi estensibili di raccordo ai camion, in quanto tali manufatti non si configurano come costruzioni e, anche nel caso, sarebbero da ricondursi alla nozione di volume tecnico, adeguatamente disciplinata dalle norme adottate ed ammessa in tutte le zone.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 65

Data 04-12-2011**Prot. n°** 72757**Richiedenti** Alma spa**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione modifica dell'articolo riguardante gli aggetti (mx 1,60 ml) su tutti gli edifici, con deroga agli standard urbanistici, per le zone D1, D2 e D5 al fine di poter realizzare pensiline fino a 4,50 ml;
previsione, sempre in deroga agli standard urbanistici, per le zone D1, D2 e D5, della realizzazione di dispositivi di raccordo ai camion, di tipo estensibile- mantice e simili .

Riferimenti R.U.C.**Tipo** NTA parametri urbanistici**Parere** **parzialmente accolta**

Motivazione L'osservazione relativa all'esclusione dal calcolo della SUL delle pensiline di notevole oggetto risulta, così come altre di contenuto analogo, condivisibile e se ne propone l'accoglimento mediante riformulazione delle norme interessate. Non altrettanto per la loro distanza dai confini, la quale condiziona l'edificabilità dei lotti contigui e quindi incide sui diritti di terzi.
Non occorre invece alcuna innovazione per i dispositivi estensibili di raccordo ai camion, in quanto tali manufatti non si configurano come costruzioni e, anche nel caso, sarebbero da ricondursi alla nozione di volume tecnico, adeguatamente disciplinata dalle norme adottate ed ammessa in tutte le zone.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 65

Data 03-12-2007

Prot. n° 72762

Richiedenti Tomberli Cesare Mauro,

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione modifica dell'art. 66 relativamente al calcolo del volume degli edifici, mantenendo la normativa vigente prevista dall'art. 13, comma "f" ;
 modifica dell'art. 116 mantenendo il rapporto di copertura pari al 50%, anziché il 40%, come previsto dalla normativa vigente;

Riferimenti R.U.C. Art. 66 e 116 N.T.A.

Tipo NTA parametri urbanistici

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione Il criterio dell'altezza virtuale è stato introdotto per semplificare il calcolo del volume urbanistico delle costruzioni (che, si ricorda, rimane dato convenzionale che si differenzia sempre e comunque da quello reale) senza, con ciò, alcuna intenzione di ridurre artificiosamente la potenzialità edificatoria dei singoli lotti. La semplificazione e certezza del nuovo metodo non è rinunciabile, mentre è possibile, come richiesto anche da altre osservazioni di analogo contenuto, rivedere il valore dell'altezza virtuale riducendole al valore di ml. 3,00 in modo tale da non introdurre alcuna riduzione della concreta edificabilità dei lotti di minore dimensione.

Per quanto attiene il ripristino del rapporto di copertura al precedente valore del 50%, si fa presente come tale limite fosse stato ridotto in quanto ritenuto, in concreto, difficilmente conseguibile. Nulla osta, comunque, ad un suo ripristino, ferme restando le altre disposizioni a tutela della qualità igienica ed urbanistica dell'edificato (distanze da edifici e confini, percentuali di aree permeabili, ecc.).

Per le ragioni sopra esposte, si propone il parziale accoglimento dell'osservazione mediante riformulazione delle norme interessate nel senso prospettato.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 66 e 116

Data 03-12-2007

Prot. n° 72763

Richiedenti Mongiello Oronzo ed altri

Riferimenti catastali foglio di mappa 26, particelle 135, 133 e 134 porzione, 485

Ubicazione Via Allori

Contenuto osservazione modifica della destinazione urbanistica: da parcheggio pubblico a verde privato vincolato

Riferimenti R.U.C. Tavola tavola 24 del Ruc vigente -

Tipo variazione della destinazione urbanistica

Parere **non pertinente la variante adottata**

Motivazione La variante adottata non ha innovato alcunchè in ordine alle previgenti previsioni del RUC per quanto attiene l'area o immobile oggetto dell'osservazione. L'osservazione medesima deve pertanto ritenersi non pertinente in quanto non riguarda una innovazione introdotta con la variante adottata. Ciò non toglie che della medesima possa tenersi conto in occasione di future varianti al RUC.

Modifiche connesse nessuna

Data 03-12-2007**Prot. n°** 72764**Richiedenti** Romanelli Romano**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione modifica dell'art. 66 relativamente al calcolo del volume degli edifici, mantenendo la normativa vigente prevista dall'art. 13, comma "f" ;
 modifica dell'art. 116 mantenendo il rapporto di copertura pari al 50%, anziché il 40%, come previsto dalla normativa vigente;

Riferimenti R.U.C. Art. 66 e 116 N.T.A.**Tipo** NTA parametri urbanistici**Parere** **parzialmente accolta**

Motivazione Il criterio dell'altezza virtuale è stato introdotto per semplificare il calcolo del volume urbanistico delle costruzioni (che, si ricorda, rimane dato convenzionale che si differenzia sempre e comunque da quello reale) senza, con ciò, alcuna intenzione di ridurre artificiosamente la potenzialità edificatoria dei singoli lotti. La semplificazione e certezza del nuovo metodo non è rinunciabile, mentre è possibile, come richiesto anche da altre osservazioni di analogo contenuto, rivedere il valore dell'altezza virtuale riducendole al valore di ml. 3,00 in modo tale da non introdurre alcuna riduzione della concreta edificabilità dei lotti di minore dimensione.

Per quanto attiene il ripristino del rapporto di copertura al precedente valore del 50%, si fa presente come tale limite fosse stato ridotto in quanto ritenuto, in concreto, difficilmente conseguibile. Nulla osta, comunque, ad un suo ripristino, ferme restando le altre disposizioni a tutela della qualità igienica ed urbanistica dell'edificato (distanze da edifici e confini, percentuali di aree permeabili, ecc.).

Per le ragioni sopra esposte, si propone il parziale accoglimento dell'osservazione mediante riformulazione delle norme interessate nel senso prospettato.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 66 e 116

Data 03-12-2007

Prot. n° 72766

Richiedenti Pentassuglia Cosimo

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione modifica dell'art. 66 relativamente al calcolo del volume degli edifici, mantenendo la normativa vigente prevista dall'art. 13, comma "f" ;
 modifica dell'art. 116 mantenendo il rapporto di copertura pari al 50%, anziché il 40%, come previsto dalla normativa vigente;

Riferimenti R.U.C. Art. 66 e 116 N.T.A.

Tipo NTA parametri urbanistici

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione Il criterio dell'altezza virtuale è stato introdotto per semplificare il calcolo del volume urbanistico delle costruzioni (che, si ricorda, rimane dato convenzionale che si differenzia sempre e comunque da quello reale) senza, con ciò, alcuna intenzione di ridurre artificiosamente la potenzialità edificatoria dei singoli lotti. La semplificazione e certezza del nuovo metodo non è rinunciabile, mentre è possibile, come richiesto anche da altre osservazioni di analogo contenuto, rivedere il valore dell'altezza virtuale riducendole al valore di ml. 3,00 in modo tale da non introdurre alcuna riduzione della concreta edificabilità dei lotti di minore dimensione.

Per quanto attiene il ripristino del rapporto di copertura al precedente valore del 50%, si fa presente come tale limite fosse stato ridotto in quanto ritenuto, in concreto, difficilmente conseguibile. Nulla osta, comunque, ad un suo ripristino, ferme restando le altre disposizioni a tutela della qualità igienica ed urbanistica dell'edificato (distanze da edifici e confini, percentuali di aree permeabili, ecc.).

Per le ragioni sopra esposte, si propone il parziale accoglimento dell'osservazione mediante riformulazione delle norme interessate nel senso prospettato.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 66 e 116

Data 03-12-2007**Prot. n°** 72769**Richiedenti** Paoli Spartaco**Riferimenti catastali****Ubicazione** Via Firenze

Contenuto osservazione modifica dell'art. 66 relativamente al calcolo del volume degli edifici, mantenendo la normativa vigente prevista dall'art. 13, comma "f" ;
 modifica dell'art. 116 mantenendo il rapporto di copertura pari al 50%, anziché il 40%, come previsto dalla normativa vigente;

Riferimenti R.U.C. Art. 66 e 116 N.T.A.**Tipo** NTA parametri urbanistici**Parere** **parzialmente accolta**

Motivazione Il criterio dell'altezza virtuale è stato introdotto per semplificare il calcolo del volume urbanistico delle costruzioni (che, si ricorda, rimane dato convenzionale che si differenzia sempre e comunque da quello reale) senza, con ciò, alcuna intenzione di ridurre artificiosamente la potenzialità edificatoria dei singoli lotti. La semplificazione e certezza del nuovo metodo non è rinunciabile, mentre è possibile, come richiesto anche da altre osservazioni di analogo contenuto, rivedere il valore dell'altezza virtuale riducendole al valore di ml. 3,00 in modo tale da non introdurre alcuna riduzione della concreta edificabilità dei lotti di minore dimensione.

Per quanto attiene il ripristino del rapporto di copertura al precedente valore del 50%, si fa presente come tale limite fosse stato ridotto in quanto ritenuto, in concreto, difficilmente conseguibile. Nulla osta, comunque, ad un suo ripristino, ferme restando le altre disposizioni a tutela della qualità igienica ed urbanistica dell'edificato (distanze da edifici e confini, percentuali di aree permeabili, ecc.).

Per le ragioni sopra esposte, si propone il parziale accoglimento dell'osservazione mediante riformulazione delle norme interessate nel senso prospettato.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 66 e 116

Data 03-12-2007

Prot. n° 72717

Richiedenti Ducci Fabio per Malo Spa

Riferimenti catastali foglio di mappa 3 particelle 264 e 268

Ubicazione Via Gattinella

Contenuto osservazione eliminazione dell'indice di fabbricabilità per le zone produttive "zone D1 - aree da consolidare" introdotto dall'art. 121, ripristinando la precedente normativa che limita i parametri urbanistici per dette zone al rapporto di copertura 50% ed all'altezza massima pari a 12 ml.

Riferimenti R.U.C. Art. 121 N.T.A.

Tipo NTA parametri urbanistici

Parere non accolta

Motivazione Il criterio di calcolo introdotto dalla variante adottata non penalizza minimamente gli edifici produttivi in funzione delle maggiori altezze necessarie per tale tipo di costruzioni, posto che l'altezza da considerare ai fini del calcolo del volume è convenzionale e prescinde da quella reale, che può essere anche notevolmente maggiore. Unico effetto della norma è quello di limitare la realizzazione di un numero elevato di piani di ridotta altezza e cioè di una tipologia edilizia di rilevante carico urbanistico, assolutamente impropria nelle zone produttive e del tutto divergente rispetto a quella che si intenderebbe favorire con l'osservazione.

Si rileva inoltre come, per quanto desumibile dall'osservazione, la norma adottata non sia minimamente ostativa alla realizzazione dell'intervento prospettato, ferma restando ovviamente la necessità di verificare la concreta conformità del progetto al complesso normativo ad esso applicabile.

Per le ragioni sopra esposte si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72821**Richiedenti** Gestione del Territorio**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione

1. Sono presenti negli elaborati adottati ed in particolare nelle NTA alcuni errori materiali come ripetizioni nella numerazione dei commi e dei capoversi, errori di punteggiatura ed ortografici per quanto riguarda le NTA ed errori che riguardano i riferimenti agli articoli delle NTA nella legenda delle tavole.
Nella stesura definitiva degli elaborati dovranno essere eliminate tutte le varie, irrilevanti imprecisioni.

2. Nelle NTA adottate sono presenti alcune imprecisioni nella citazioni di norme e leggi in genere: nella stesura definitiva delle norme da approvarsi dovranno essere eliminati.

Riferimenti R.U.C. Art. vari N.T.A.**Tipo** NTA altro**Parere** **accolta**

Motivazione

Il testo delle NTA contiene effettivamente alcuni refusi o errori materiali che necessitano di correzione.
Si propone pertanto l'accoglimento dell'osservazione con conseguente correzione di refusi ed errori materiali.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. vari

Data 04-12-2007

Prot. n° 72821

Richiedenti Gestione del Territorio

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione 3. La cartografia, da approvarsi nella stesura definitiva dovrà essere resa omogenea; le modifiche riguardanti la cartografia (nuova perimetrazione dei centri abitati, perimetrazione delle zone "BC" e "BR", modifica area delle Piaggiole) dovranno essere riportate sulla cartografia 1: 5.000 e 1: 2.000. Correzione della legenda con l'adeguamento alle modifiche apportate e ripulitura delle imprecisioni attualmente presenti.

4. Perimetrazione Centri abitati: la cartografia nella sua stesura definitiva deve essere adeguata a quanto stabilito dall'art.40 presumibilmente modificato in seguito alle presenti osservazioni; il perimetro dei centri abitati riportato nelle tavole vigenti del RUC deve diventare quello delle "Aree previste come edificabili" ai sensi del Codice della Strada.

Riferimenti R.U.C.

Tipo altro

Parere **accolta**

Motivazione Le variazioni cartografiche e la relativa legenda contengono effettivamente alcuni refusi o errori materiali che necessitano di correzione.

Risulta condivisibile la distinzione proposta tra il "perimetro dei centri abitati", ridefinito in base alla sopravvenuta L.R. 1/2005, ed il "perimetro delle aree edificabili", previsto dal RUC vigente in base al Codice della Strada.

Si propone pertanto l'accoglimento dell'osservazione con conseguente correzione dei grafici interessati.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alla cartografia

Data 04-12-2007

Prot. n° 72821

Richiedenti Gestione del Territorio

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione 5.Anticipazione al 2010 della quantità di volumetria destinata al recupero di siti degradati o dismessi aventi destinazione produttiva e ricadenti in zone B

Riferimenti R.U.C.

Tipo altro

Parere **accolta**

Motivazione L'impostazione generale della Variante al RUC è fondata proprio su una graduazione nel tempo degli interventi incidenti sul dimensionamento che intende privilegiare proprio gli interventi di recupero e, seppur in subordine, quelli di completamento. Anche alla luce degli indirizzi nel frattempo espressi dal Consiglio Comunale con l'ordine del giorno approvato in data 08/11/2007 (che, in sintesi, propone un nuovo orientamento indirizzando l'attività edilizia verso il recupero e gli interventi di completamento), nulla osta a rendere ancora più marcata l'originaria scelta di fondo, anticipando una ulteriore quota del recupero e del completamento e rimandando a futuri RUC una corrispondente quota di volumetria da realizzare nelle zone di espansione. Ciò, ovviamente, nel rispetto dei valori massimi ammessi dal PS, sia complessivi che ripartiti per tipo di intervento. Per tali ragioni si propone l'accoglimento dell'osservazione con conseguente riformulazione sia delle norme interessate che della relazione generale e della relazione di valutazione integrata, limitatamente alle loro parti che trattano detta questione.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 157

Data 04-12-2007

Prot. n° 72821

Richiedenti Gestione del Territorio

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione 6. Eliminazione delle incongruenze riscontrate fra Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico: in relazione al PMU 5.1 di via Don Gnocchi. Va chiarita al fine di evitare ulteriori problematiche e contenziosi l'esatta capacità edificatoria di tale comparto.

Riferimenti R.U.C.

Tipo rettifica perimetrazione PMU o scorpori

Parere **accolta**

Motivazione L'area oggetto dell'osservazione presenta in effetti caratteri del tutto peculiari, sia per l'ubicazione e le potenzialità di riqualificazione del tessuto insediativo che per i contenziosi su di essa gravanti.

Si conviene quindi sull'opportunità di trattare l'area in modo adeguato, specificandone missione e potenzialità, pur senza introdurre eccezioni al criterio di fondo che informa la Variante adottata. In particolare pare opportuno esplicitare la missione dell'area indirizzandola esplicitamente alla definizione di un polo di funzioni pubbliche strettamente connesso con le proprietà comunali contermini. In tale contesto l'edificabilità privata, già prevista dal PS e dal RUC, dovrà essere orientata a costruire gli elementi di ricucitura con i tessuti contigui e a ridefinire l'immagine della città, oltre che a sostenere, anche economicamente, la complessa riqualificazione urbana.

Poichè la trasformazione sopra prospettata richiede l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati in conformità col piano strutturale, pare opportuno prevedere per questa area uno strumento di iniziativa pubblica di forte valenza di governo e quindi assoggettarla alla preventiva approvazione di un piano complesso di intervento ai sensi degli artt. 56 e 57 della L.R. 1/2005 esteso alle aree di proprietà pubblica contermini.

In tale senso, si propone l'accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche sia alla cartografia che alle N.T.A.

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72821**Richiedenti** Gestione del Territorio**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione 7. Chiarimenti circa l'area di proprietà comunale di San Piero a Ponti, che pur di notevole estensione, non risulta perimetrata per cui non si applica l'indice 1 esteso a tutta l'area. Indicare se:

- inserirla nelle aree perimetrare escludendola dai bandi;
- lasciarla fuori dei perimetri con però i limiti a 750 mc.;

Riferimenti R.U.C.**Tipo** variazione della destinazione urbanistica**Parere** **accolta**

Motivazione L'area in questione ha tutte le caratteristiche delle zone B complesse ed appare opportuno classificarla come tale, utilizzando lo stesso criterio adottato per le altre aree di completamento di analoga complessità urbanistica. Si propone pertanto l'accoglimento dell'osservazione perimetrando l'area in zona Bc con la conseguente rettifica cartografica.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alla cartografia

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72821**Richiedenti** Gestione del Territorio**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione 8. Valutare la possibilità di realizzare impianti fotovoltaici non solo nelle zone agricole, ma anche in altre zone urbanistiche, (ad esempio nella destinazione ad orti urbani), al limite normandone le modalità di realizzazione.

Riferimenti R.U.C.**Tipo** NTA energia**Parere** **accolta**

Motivazione L'osservazione propone un problema particolarmente attuale e sentito, che merita una esplicitazione normativa senza restringerlo necessariamente alle sole zone agricole. Per le ragioni sopra esposte, si propone l'accoglimento dell'osservazione mediante apposita integrazione alla normativa di attuazione.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72821**Richiedenti** Gestione del Territorio**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione 9. In alcune differenti zone urbanistiche è ammessa la possibilità di realizzare in taluni casi un 5% di volumetria ed in altri casi un 10% . Non è chiaro se questa differenza nella quantità sia un "refuso" oppure sia una scelta. Sarebbe utile una rilettura al fine di pervenire all'approvazione di norme definitive.

Riferimenti R.U.C. Art. vari N.T.A.**Tipo** NTA premi edificatori**Parere** **accolta**

Motivazione La differenza riscontrata è dovuta ad un mero rifiuto. L'evoluzione legislativa degli ultimi due anni ha reso obbligatori - e quindi comunque dovuti - una serie di accorgimenti costruttivi finalizzati all'ecoefficienza e sostenibilità delle costruzioni in precedenza scarsamente praticati e che, giustamente, erano incentivati dal RUC previgente mediante il riconoscimento di premi edificatori dell'ordine del 10%. Oggi che una parte significativa di tali accorgimenti è obbligatoria, pare corretto ridurre l'entità dell'incentivo ed escludere dall'agevolazione quanto è comunque dovuto in forza di legge. Si propone pertanto l'accoglimento dell'osservazione, uniformando i premi edificatori alla percentuale del 5%.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 144 e 145

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72821**Richiedenti** Gestione del Territorio**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione Art. 5 Piani di Settore in rapporto al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico
 Il comma 4: "4. Il Consiglio Comunale, nell'approvare il piano di settore, adotta contestualmente la variante al Regolamento Urbanistico" potrebbe essere così sostituito: "Il Consiglio Comunale, nell'adottare il piano di settore, adotta contestualmente la variante al Regolamento Urbanistico."

Riferimenti R.U.C. Art. 5 comma 4 N.T.A.**Tipo** altro**Parere** **accolta**

Motivazione L'osservazione è condivisibile in quanto finalizzata ad un accorciamento dei tempi della procedura.
 Se ne propone pertanto l'accoglimento con conseguente rettifica delle norme interessate.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 5

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72821**Richiedenti** Gestione del Territorio**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione Art. 7 Validità del regolamento urbanistico comunale
 Comma 2 e 3: Va specificato se il quinquennio di validità dei vincoli espropriativi riparte dall'approvazione definitiva della presente variante e quindi hanno validità fino al 2012 oppure fino al 2010 se si considerano dall'approvazione del RUC del 2005.

Riferimenti R.U.C. Art. 7 commi 2 e 3 N.T.A.**Tipo** NTA altro**Parere** **accolta**

Motivazione Stante la complessità delle situazione venutasi a creare a seguito delle parziali innovazioni introdotte con la variante al RUC, per cui la decadenza quinquennale è oggi diversificata per le aree oggetto di variante e quelle non interessate da alcuna variazione, pare effettivamente opportuna una norma che espliciti i termini temporali relativi alle diverse fattispecie.
 Si propone pertanto l'accoglimento dell'osservazione con conseguente inserimento di specifica precisazione nelle norme tecniche di attuazione.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 7

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72821**Richiedenti** Gestione del Territorio**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione Art. 10 Procedura competitiva e comparativa
 Inserimento di un nuovo comma in questo articolo così formulato: "Non sono soggetti a procedura comparativa gli interventi da eseguirsi su terreni di proprietà comunale. Dette aree sono soggette esclusivamente alle norme relative alla zona urbanistica in cui ricadono", con conseguente modifica di tutti gli articoli collegati

Riferimenti R.U.C. Art. 10 N.T.A.**Tipo** bandi**Parere** **accolta**

Motivazione L'osservazione è fondata perchè la possibilità ivi prevista, per quanto ragionevole e sottintesa, non ha una esplicita conferma nella normativa di attuazione.
 Si propone pertanto l'accoglimento dell'osservazione con conseguente integrazione delle norme interessate.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 6

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72821**Richiedenti** Gestione del Territorio**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione Art. 11 Piani attuativi
 Comma 5: specificare in dettaglio quando si possano scorporare porzioni di terreni interni alla perimetrazione del comparto dall'obbligo di P.M.U. e soprattutto quando non debbano essere richieste le firme dei proprietari interessati.
 Comma 5: eliminare le discrepanze esistenti tra questo articolo e l'art. 13 relativo ai PMU. Infatti nell'art. 13 sono richiesti i $\frac{3}{4}$ dell'imponibile catastale per la presentazione dell'ipotesi di PMU. Gli articoli devono essere uniformati, ritenendo per maggioranza assoluta i pur richiedendo la L.R.1/95 la maggioranza i $\frac{3}{4}$ in quanto valore più vicino alla totalità della proprietà per cui alla proposta almeno una gran parte è già d'accordo. Chiarire cosa si intende per consorzio e quando si intende costituito

Riferimenti R.U.C. Art. 11 N.T.A.**Tipo** NTA altro**Parere** **accolta**

Motivazione La materia dei comparti forzosi e della ricorrenza delle condizioni perchè il comune possa ammettere piani non estesi all'intera consistenza perimetrata è oggettivamente complessa e, stante la novità della disposizione, priva di una casistica di precedenti cui fare riferimento. Per tale ragione appare giustificata la richiesta di una riformulazione normativa di maggior dettaglio, al fine di agevolare l'Ufficio ed i cittadini quanto meno nel primo periodo di applicazione delle norme richiamate.
 Per tale ragione si propone l'accoglimento dell'osservazione con conseguente riformulazione del testo delle norme interessate.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 11

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72821**Richiedenti** Gestione del Territorio**Riferimenti catastali****Ubicazione****Contenuto osservazione** Art. 12 Elaborati dei piani attuativi
Comma 3: errore materiale: sostituire piani particolareggiati con piani attuativi**Riferimenti R.U.C.** Art. 12 comma 3 N.T.A.**Tipo** NTA altro**Parere** **accolta****Motivazione** Si prende atto del refuso e si propone l'accoglimento dell'osservazione con conseguente rettifica del testo interessato.**Modifiche connesse** l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 12

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72821**Richiedenti** Gestione del Territorio**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione Art. 13 Piano di Massima Unitario
 Comma 1: Sembra che il PMU sia richiesto esclusivamente quando è prevista la procedura competitiva mentre è richiesto anche per le zone di espansione produttiva dove invece non è richiesto.
 Comma 6 : Vedi osservazione art.11. Gli articoli devono essere uniformati. Pur richiedendo la L.R.1/95 almeno la maggioranza assoluta, per esperienza, sarebbe opportuno richiedere il $\frac{3}{4}$ in quanto valore più vicino alla totalità per cui, alla proposta, è maggiore la percentuale d'intesa fra la proprietà.

Riferimenti R.U.C. Art. 12 comma 3, 13 comma 1 e comma 6, 29 N.T.A.**Tipo** NTA altro**Parere** **accolta**

Motivazione La formulazione dell'art. 13 lascia effettivamente alcuni dubbi e favorisce l'equivoco segnalato. Appare senz'altro opportuno precedere ad una sua riformulazione al fine di eliminare qualsiasi difficoltà applicativa sia in relazione ai casi nei quali è prescritto il PMU che alla diversa declinazione del principio del consorzio forzoso prevista per le aree già concretamente edificabili e per quelle sottoposte a procedura competitiva e comparativa. Si propone pertanto l'accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 13

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72821**Richiedenti** Gestione del Territorio**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione Art. 29 Destinazioni d'uso
 Comma 1: inserire le lettere ai capoversi, in quanto lettere richiamate al successivo comma 2

Riferimenti R.U.C. Art. 29 N.T.A.**Tipo** NTA altro**Parere** **accolta**

Motivazione Si prende atto del refuso e si propone l'accoglimento dell'osservazione con conseguente rettifica del testo interessato.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 29

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72821**Richiedenti** Gestione del Territorio**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione Art. 32 Destinazione d'uso commerciale
 inserire una norma che specifichi a quale categoria assimilare un insieme di esercizi di vicinato con un unico accesso da una pubblica via evitando che si configuri come centro commerciale o media struttura.

Riferimenti R.U.C. Art. 32 N.T.A.**Tipo** NTA destinazioni**Parere** **non accolta**

Motivazione Pur essendo la materia regolata dalle disposizioni regionali in materia di commercio in sede fissa, appare comunque opportuna una esplicitazione del tema al fine di evitare qualsiasi difficoltà applicativa.

Si propone pertanto l'accoglimento dell'osservazione con conseguente integrazione della normativa tecnica di attuazione.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 32

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72821**Richiedenti** Gestione del Territorio**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione Art. 38 Edifici destinati ad usi diversi da quelli ammessi
Inserire una norma che consenta per gli edifici esistenti all'interno dei PMU, fermo restando la destinazione urbanistica finale, la sostituzione edilizia.

Riferimenti R.U.C. Art. 38 N.T.A.**Tipo** NTA edifici esistenti nei PMU**Parere** **parzialmente accolta**

Motivazione La modifica proposta appare solo parzialmente compatibile con l'impostazione del RUC, in quanto la possibilità di indiscriminato spostamento dei volumi esistenti all'interno del comparto potrebbe risultare di pregiudizio alla sua futura attuazione, condizionandone negativamente l'assetto urbanistico. Per tale ragione appare opportuno limitare la possibilità di intervento alla ristrutturazione edilizia e quindi sino alla possibilità di demolizione e successiva fedele ricostruzione nell'area di sedime.
Se ne propone pertanto il parziale accoglimento dell'osservazione con conseguente riformulazione delle norme interessate.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 38

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72821**Richiedenti** Gestione del Territorio**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione Art. 40 Perimetro dei centri abitati
 Inserire un nuovo comma: "La cartografia del RUC riporta altresì il perimetro delle zone previste come edificabili ai sensi del Codice della strada" Infatti il perimetro dei centri edificati presente nelle tavole del Ruc vigente è assimilabile alla perimetrazione delle "aree previste come edificabili" così come definita dal codice della strada. Nella soluzione definitiva avremo, quindi 2 differenti perimetrazioni:
 - Centri abitati
 - Aree previste come edificabili

Riferimenti R.U.C. Art. 40 N.T.A.**Tipo** NTA altro**Parere** **accolta**

Motivazione La richiesta integrazione normativa verte sulla stessa questione già valutata positivamente in relazione ad altro punto della stessa osservazione e ne costituisce la specificazione normativa.
 Per tali ragioni si propone l'accoglimento dell'osservazione con conseguente integrazione delle norme tecniche di attuazione.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 40

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72821**Richiedenti** Gestione del Territorio**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione	Art. 41 Distanza fra i fabbricati Il comma 1 che rimanda a distanze fissate per ciascuna zona genera perplessità e difficoltà perché, salvo quanto stabilito per le zone di espansione, per le altre non sono indicate distanze diversificate o comunque quantificate.
	Art. 42 Distanza dai confini. Per le valutazioni di cui al precedente punto chiarire il valore della distanza minima dai confini, da applicarsi di norma, ma anche quella convenzionalmente ammissibile, alla quale debbano attestarsi le costruzioni nel caso non si costruisca sul confine. Secondo un'interpretazione dovrebbe essere 5 mt. e non 3 mt come dice il C.C. Si ritiene opportuno inserirei quindi un comma specifico da cui sia desumibile senza ombra di dubbio quale sia tale distanza. Naturalmente tale distanza si applica anche da tutte le aree "pubbliche", sia realizzate che di previsione. Comma 3: Rispetto alle problematiche che si sono già evidenziate dall'entrata in vigore del RUC è necessario precisare in modo più puntuale quale debba essere la distanza minima obbligatoria (non derogabile) da aree pubbliche esistenti o di nuova previsione
Riferimenti R.U.C.	Art. 41 e 42 N.T.A.
Tipo	NTA distanze

Parere **accolta**

Motivazione Nulla osta ad introdurre nelle norme richiamate le specificazioni e precisazioni richieste al fine di favorirne l'immediata ed inequivoca applicazione.
Si propone pertanto l'accoglimento dell'osservazione con conseguente integrazione delle norme interessate.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 41 e 42

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72821**Richiedenti** Gestione del Territorio**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione Art. 46 Messa a dimora di alberature di alto fusto
Rivedere la quantità degli alberi da mettere a dimora negli interventi industriali, prevedendo anche la possibilità di mettere siepature.

Riferimenti R.U.C. Art. 46 N.T.A.**Tipo** NTA altro**Parere** **accolta**

Motivazione L'osservazione, assieme ad altre di contenuto analogo, solleva una questione interessante e condivisibile in relazione alla necessità di corredare il tessuto insediativo di una elevata quantità di aree alberate senza con ciò introdurre elementi di rigidità normativa che potrebbero precludere soluzioni migliori dal punto di vista botanico ed ambientale. Si conviene quindi sulla necessità di introdurre elementi di flessibilità nella norma, orientandone le prescrizioni più sul risultato desiderato che non sulle modalità per conseguirlo, lasciando più spazio all'approfondimento progettuale dei casi specifici. Per tali ragioni si propone l'accoglimento dell'osservazione con conseguente riformulazione delle norme interessate.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 46

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72821**Richiedenti** Gestione del Territorio**Riferimenti catastali****Ubicazione****Contenuto osservazione** Art. 56 Ristrutturazione edilizia
vedi nota all'art. 106**Riferimenti R.U.C.** Art. 46, 56 e 61 N.T.A.**Tipo** NTA edifici o areali negli elenchi**Parere** non accolta

Motivazione L'art. 56 comprende tra gli interventi di ristrutturazione edilizia anche "la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità, o in quantità inferiore, anche in diversa collocazione sul lotto di pertinenza". Ciò in coerenza con quanto disposto dall'art. 79, comma 2, della L.R. 1/2005. L'art. 106, invariato rispetto al RUC previgente, pone una limitazione a tale possibilità generale, disponendo che, nei soli edifici classificati C, l'entità della ricostruzione dei corpi secondari legittimati a seguito di condono edilizio non possa eccedere il 5% del volume preesistente. Si tratta di una limitazione che è stata a suo tempo posta all'evidente fine di non consentire addizioni di dimensione eccessiva, che potrebbero risultare incompatibili con la, seppur blanda, tutela cui sono sottoposti gli edifici classificati C. Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 116 e 10

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72821**Richiedenti** Gestione del Territorio**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione Art. 61 Pertinenze
Prevedere e normare (con misure molto limitate ed escludendo la possibilità di allacci idrici o scarichi) i cosiddetti "casottini", di legno prefabbricati per rimessaggio, da realizzarsi nei giardini o resedi privati.

Riferimenti R.U.C. Art. 61 N.T.A.**Tipo** NTA altro**Parere** **accolta**

Motivazione L'osservazione è condivisibile nella misura in cui, oltre a rispettare specifici limiti dimensionali e funzionali, i manufatti autorizzati non vengano a costituire diritto edificatorio riutilizzabile.
Se ne propone pertanto l'accoglimento con conseguente integrazione normativa nel senso sopra prospettato.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 61

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72821**Richiedenti** Gestione del Territorio**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione Art. 66 Volume (V)
 Ci si chiede, sebbene l'interpretazione prevalente sia nel senso di conteggiare sia l'esistente che il nuovo con l'altezza virtuale a 3,30 ml, se il volume esistente debba invece essere calcolato secondo la nuova modalità oppure può essere assunto il valore legittimato dalle concessioni edilizie precedenti. Molti professionisti hanno evidenziato questa problematica, instaurando un vero e proprio contenzioso con il Servizio Edilizia Privata. La questione in ogni caso va chiarita. Inoltre la sua definizione diventa di primaria importanza - diventando una vera e propria scelta di merito - anche per quanto riguarda gli interventi di sostituzione edilizia: per la residenza il volume ricostruito sarebbe inferiore a quello preesistente mentre per il produttivo sarebbe superiore.

Riferimenti R.U.C. Art. 66 N.T.A.**Tipo** NTA parametri urbanistici**Parere** **accolta**

Motivazione Non vi è dubbio che il criterio di calcolo debba essere il medesimo sia per determinare la consistenza degli edifici esistenti che di quelli di nuova realizzazione, ricordando inoltre come il vero parametro rilevante sia la SUL (e cioè la consistenza planimetrica della costruzione) ed il volume altro non sia che la sua traduzione convenzionale in metri cubi mediante l'applicazione di una misura fissa (l'altezza convenzionale, inizialmente stabilita in ml. 3,30 e poi proposta in ml. 3,00 a seguito dell'accoglimento di alcune osservazioni). Nulla osta comunque ad esplicitare quanto sopra precisato direttamente nel testo delle norme attuazione. Si propone pertanto l'accoglimento dell'osservazione con conseguente integrazione normativa.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 66

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72821**Richiedenti** Gestione del Territorio**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione Art. 69 Area coperta (AC)
 E' stata evidenziata difficoltà di lettura nel raffronto con l'art. 65: ad esempio, non si comprende bene se parti condominiali, pozzi scale ecc. concorrano nel calcolo della AC. Inoltre nelle zone D (ma l'osservazione vale per tutte le altre zone) è diffusissima l'installazione di pensiline che, non essendo comprese tra i casi di esclusione di cui all'art. 65 non è chiaro se si computino nella AC

Riferimenti R.U.C. Art. 69 N.T.A.**Tipo** NTA parametri urbanistici**Parere** **accolta**

Motivazione La norma esclude dal calcolo della AC solo le parti aggettanti della costruzione e gli eventuali elementi decorativi a rilievo. Ad ogni buon conto, nulla osta a riformulare la norma la fine di renderla di immediata ed inequivoca comprensione.
 Si propone pertanto l'accoglimento dell'osservazione con conseguente riformulazione della norma interessata.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 69

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72821**Richiedenti** Gestione del Territorio**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione Art. 73 Altezza degli edifici (H)
 Comma 3: in caso di zona a rischio idraulico, il riferimento in basso per la determinazione dell'altezza non è, in ogni caso, la quota di massima esondazione, ma la quota di messa in sicurezza cioè 50 cmt. sopra al battente idraulico.
 Nelle norme "abbandonate" lo spazio compreso fra il piano di campagna e la quota di messa in sicurezza non era conteggiato nell'altezza nel caso fosse destinato a vespaio, gattaiolato o garages. Credo sarebbe necessario ripristinare tale norma perché in alcuni casi si parla anche di 4 mt per cui sicuramente un piano in più.

Riferimenti R.U.C. Art. 73 N.T.A.**Tipo** NTA parametri urbanistici**Parere** **accolta**

Motivazione Nulla osta a rettificare la norma nel senso prospettato dall'osservazione.
 Se ne propone pertanto l'accoglimento con conseguente riformulazione della norma interessata.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 73

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72821**Richiedenti** Gestione del Territorio**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione Art. 79 Superficie di trasformazione morfologica
 Inserire a chiarimento " non pavimentate" in questo punto: "..... degli impianti tecnologici, agli allacciamenti, ecc., restando escluse le sole superfici " non pavimentate" che potrebbero non essere a corredo della costruzione senza che ciò comporti impedimento alla sua realizzazione ed alla sua funzionalità.

Riferimenti R.U.C. Art. 79 N.T.A.**Tipo****Parere** **accolta**

Motivazione La precisazione richiesta appare opportuna. Si propone pertanto l'accoglimento dell'osservazione mediante riformulazione della norma interessata in coerenza con le modifiche conseguenti altre osservazioni parzialmente accolte.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 79

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72821**Richiedenti** Gestione del Territorio**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione Art. 87 Grande viabilità di tipo "ABC
Non è specificato in modo chiaro che sono soggette ad esproprio così come tutte le aree destinate alle infrastrutture per la mobilità e servizi e le loro fasce di rispetto.

Riferimenti R.U.C. Art. 87 N.T.A.**Tipo** NTA altro**Parere** **accolta**

Motivazione Sono soggette ad esproprio le sole aree interessate direttamente dalla realizzazione della viabilità (comprese le eventuali rettifiche al tracciato apportabili in sede di progettazione senza che ciò costituisca variante al RUC).
Non sono invece soggette ad esproprio le fasce di rispetto stradale, che ben possono rimanere di proprietà privata quando ne sia garantita l'inedificabilità a protezione del nastro stradale.
Nonostante la norma non abbia subito variazioni rispetto al RUC previgente, pare comunque opportuna una specificazione a livello generale finalizzata a chiarire quali aree siano soggette ad esproprio (con conseguente decadenza quinquennale del vincolo).

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 87

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72821**Richiedenti** Gestione del Territorio**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione Art. 88 Rete ferroviaria e tranviaria
 Specificare in modo chiaro che sono soggette ad esproprio così come tutte le aree destinate alle infrastrutture per la mobilità e servizi e le loro fasce di rispetto.
 Comma 5: aggiungere ... "fermo restando il parere dell' ente a tutela del vincolo".

Riferimenti R.U.C. Art. 88 N.T.A.**Tipo** NTA altro**Parere** **parzialmente accolta**

Motivazione Nonostante la norma non abbia subito variazioni rispetto al RUC previgente, pare comunque opportuna una specificazione a livello generale finalizzata a chiarire quali aree siano soggette ad esproprio (con conseguente decadenza quinquennale del vincolo).
 Per quanto attiene la modifica richiesta al comma 5, la stessa precisazione è stata inserita all'art. 102, comma 2, lettera "f" che tratta espressamente delle fasce di rispetto.
 Si propone pertanto una riformulazione dell'intero articolo al fine di armonizzarne il testo, fermi restando i contenuti.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 88

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72821**Richiedenti** Gestione del Territorio**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione Art. 97 Impianti per reti di adduzione e di scarico
Non è prevista la possibilità di esproprio. Aggiungere: " Le aree destinate alla realizzazione di tali impianti possono essere espropriate dagli enti autorizzati".

Riferimenti R.U.C. Art. 97 N.T.A.**Tipo** NTA altro**Parere** **accolta**

Motivazione Nonostante la norma non abbia subito variazioni rispetto al RUC previgente, pare comunque opportuna una specificazione a livello generale finalizzata a chiarire quali aree siano soggette ad esproprio (con conseguente decadenza quinquennale del vincolo). Condivisibile la precisazione proposta, da inserire al comma 2, della quale si propone l'accoglimento.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 97

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72821**Richiedenti** Gestione del Territorio**Riferimenti catastali****Ubicazione****Contenuto osservazione** Art. 100 Elettrodotti, metanodotti e oleodotti
Comma 2: Inserire "salvo parere dell'ente a tutela del vincolo"**Riferimenti R.U.C.** Art. 100 N.T.A.**Tipo** NTA altro**Parere** **accolta****Motivazione** Condivisibile la precisazione proposta al comma 2, della quale si propone l'accoglimento.**Modifiche connesse** l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 100

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72821**Richiedenti** Gestione del Territorio**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione Art. 102 Aree sottoposte a totale inedificabilità
 Il comma 2 lettera a) recita: "Tutti gli edifici esistenti ricadenti nelle aree sottoposte alla totale inedificabilità non sottoposti a restauro "a" e "b" possono essere oggetto di ampliamento massimo del 10% della volumetria esistente, ... quanto sopra è condizionato al conseguimento della certificazione ambientale".
 Probabilmente c'è un refuso in quanto l'incentivo per la certificazione ambientale è in ogni zona del 5%. Chiarire o eventualmente correggere.

Riferimenti R.U.C. Art. 102 N.T.A.**Tipo** NTA altro**Parere** **accolta**

Motivazione L'indicazione del premio edificatorio al 10% è dovuta a mero refuso. Si propone pertanto l'accoglimento dell'osservazione con conseguente rettifica dell'incongruenza.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 102

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72821**Richiedenti** Gestione del Territorio**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione Art. 102 - La lettera d) riferita "alle aree intorno agli impianti con rischio di incidente rilevante" non è appropriata in quanto la legge di riferimento non parla di una inedificabilità assoluta ma di una normativa appropriata da redigere dopo l'apposito studio denominato RIR").

In ogni caso non è chiaro a quale distanza si riferisca l'articolo in quanto i piani di sicurezza predisposti in base alla legge prevedono 2 fasce: una più stretta ed una più ampia che variano nella dimensione a seconda del grado di rischio presente.

Riferimenti R.U.C. Art. 102 comma 2 lettera "d" N.T.A.**Tipo** NTA altro**Parere** **accolta**

Motivazione La norma non ha subito variazioni rispetto al RUC previgente e riflette una scelta pregressa di adottare cautele (l'inedificabilità) anche maggiori rispetto a quelle disposte dalle disposizioni sovraordinate.

Nonostante ciò, l'osservazione appare fondata in relazione all'indeterminatezza della fascia soggetta a tale disposizione, ragion per cui se ne propone l'accoglimento con conseguente rettifica della norma interessata.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 102

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72821**Richiedenti** Gestione del Territorio**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione Art. 102 - Alla lettera e): " aree adiacenti la viabilità " rivedere quanto stabilito per le fasce di rispetto dell'Autostrada visto che la modifica apportata ai centri abitati comporta conseguentemente una modifica di questo paragrafo che va adeguato al fatto che è stata inserita una perimetrazione riguardante "le aree previste come edificabili".

I commi da 3 ad 8 vanno rivisti in quanto trattandosi di vincoli diversi non si possono uniformare le tipologie delle opere che vi si possono realizzare: ad esempio non è opportuno realizzare parcheggi privati nella fascia dei 10 mt dei corsi d'acqua in quanto creano ostacolo alla manutenzione degli argini e comunque non senza il nulla osta dell'ente che tutela il vincolo: Provincia, consorzio, Genio civile ecc.

Comma 7 Quanto previsto per gli aumenti di volume è in contraddizione con la precedente lettera a) del comma 2.

Riferimenti R.U.C. Art. 142 N.T.A.**Tipo** NTA altro**Parere** **accolta**

Motivazione Le norme interessate non hanno subito variazioni rispetto al RUC previgente, nei confronti del quale vi è totale continuità.

Nonostante ciò, l'osservazione appare fondata e finalizzata ad evitare incertezze in fase applicativa, ragion per cui se ne propone l'accoglimento con conseguente rettifica delle norme interessate.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 142

Data 04-12-2007

Prot. n° 72821

Richiedenti Gestione del Territorio

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione Art. 106 Edifici classificati "C"
 Comma 3: stante quanto definito al comma 1 è evidente che trattasi di interventi rientranti nella categoria della ristrutturazione edilizia, allora perché non prevederli in via generale nell'articolo che la definisce (cioè nel 56??)
 Art. 109 Edifici classificati R
 L'articolo per come è formulato, ha creato problematiche nell'applicazione. Servirebbe chiarire quando è possibile intervenire e quando no con specifico riguardo alla possibilità di realizzare incrementi volumetrici. Come è formulata oggi la norma sembra consentire solo addizioni funzionali e quindi tali edifici appaiono più tutelati di quelli classificati "C" sui quali sono ammessi incrementi volumetrici. Ci si chiede se vi sia un motivo particolare.

Riferimenti R.U.C. Art. 106 e 109 N.T.A.

Tipo NTA edifici o areali negli elenchi

Parere **non accolta**

Motivazione Per quanto attiene l'osservazione relativa all'art. 106, si rimanda all'osservazione 109/v, pertinente lo stesso argomento.
 Per quanto riguarda l'osservazione relativa all'art. 109, si comprende la perplessità segnalata, ma essa deriva dalla scelta dell'originario pianificatore che, sulla base delle valutazioni ed indagini dell'epoca, ha inteso effettivamente disporre una disciplina di maggior tutela sugli edifici classificati "R" (nei quali sono vietati sia gli ampliamenti eccedenti le addizioni funzionali proprie della ristrutturazione edilizia nonchè gli interventi di demolizione e ricostruzione, ancorchè fedele) rispetto agli edifici classificati "C" (nei quali tali limitazioni non sono previste). Una eventuale revisione di tale disciplina non può essere affrontata in questa sede sia perchè non pertinente con l'oggetto della variante adottata sia perchè la stessa, altrimenti orientata, non è supportata da una adeguata indagine di dettaglio che possa giustificare modifiche alla classificazione di valore degli edifici o alla connessa disciplina degli interventi.
 Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 109

Data 04-12-2007

Prot. n° 72821

Richiedenti Gestione del Territorio

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione Art. 104 Edifici classificati "A"
 Comma 5: l'art. 79 comma 4 della L.R. 1/2005, parlando di preventiva acquisizione di atto di assenso, non muta il titolo edilizio, che rimane appunto la DIA, pertanto è necessario togliere l'errato riferimento al permesso di costruire ed inserire il più corretto termine "nulla-osta" o atto di assenso comunque denominato.

Riferimenti R.U.C. Art. 104, 106 e 109 N.T.A.

Tipo NTA edifici o areali negli elenchi

Parere non accolta

Motivazione L'art. 79, comma 4, della L.R. 1/2005 parla genericamente di "atti di assenso comunque denominati" e "rilasciati dalle competenti autorità" in quanto quel comma tratta di una pluralità di atti relativi a fattispecie anche molto diverse tra loro e di competenza di enti anche diversi dal comune.

Per quanto qui interessa, ricorre il caso di cui alla lettera "d" del comma 4 (zone A di cui al d.m. 1444/1968, o ad immobili siano giudicati meritevoli di analoga tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico) la cui competenza è comunale ed il relativo atto di assenso (dopo l'abrogazione dell'istituto della autorizzazione edilizia) non può essere altro che il permesso di costruire.

Nè si comprende per quale ragione si dovrebbe prima espletare una procedura (la concessione del nulla osta) per poi innescare una nuova procedura (la DIA) presso lo stesso ente, con lo stesso progetto e finalizzata allo stesso scopo. Per ragioni di economia ed efficienza dell'azione amministrativa pare senz'altro preferibile la soluzione proposta nella norma adottata.

Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72821**Richiedenti** Gestione del Territorio**Riferimenti catastali****Ubicazione****Contenuto osservazione** Art. 115

Comma 1: Il verde privato è anche esterno al perimetro dei centri abitati.

Riferimenti R.U.C. Art. 115**Tipo** NTA altro**Parere** **accolta****Motivazione** L'osservazione è pertinente e condivisibile. Se ne propone pertanto l'accoglimento.**Modifiche connesse** l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 115

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72821**Richiedenti** Gestione del Territorio**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione Art. 116 Zone residenziali da consolidare (zona B)
 Comma 4: Errata la numerazione, si tratta del comma 5.
 Si suggerisce di sostituire il secondo paragrafo con il seguente: "Fatti salvi tutti gli interventi già di proprietà comunale, nelle zone B è sempre ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione, attrezzature pubbliche o di interesse pubbliche". Vedi art. 10.

Riferimenti R.U.C. Art. 116 N.T.A.**Tipo** NTA altro**Parere** **accolta****Motivazione** L'osservazione è pertinente e condivisibile. Se ne propone pertanto l'accoglimento.**Modifiche connesse** l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 6

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72821**Richiedenti** Gestione del Territorio**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione Art. 120 Zone residenziali del Peep vigente e per la residenza sociale (zona Bp)
L'area di proprietà comunale di San Piero a Ponti non essendo perimetrata ha un indice 1 che si applica solo sul rosso e non sull'intera area di proprietà.

Riferimenti R.U.C. Art. 116, 120 e 121 N.T.A.**Tipo** variazione della destinazione urbanistica**Parere** **accolta**

Motivazione L'accoglimento dell'osservazione 109/e (pertinente ad una variazione cartografica relativa alla stessa area in funzione della quale viene avanzata l'osservazione) elimina l'incongruenza e rende coerente il rapporto tra cartografia e disciplina.
L'accoglimento dell'osservazione 109/e comporta pertanto l'implicito accoglimento anche della presente.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alla cartografia

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72821**Richiedenti** Gestione del Territorio**Riferimenti catastali****Ubicazione****Contenuto osservazione** Art. 121

In base alle norme "abbandonate" la realizzazione di doppi volumi era assoggettata a Permesso a Costruire al fine di consentire la verifica della quantità di parcheggi pertinenziali necessaria. Controllare se con l'introduzione dell'indice di fabbricabilità si può intendere superata tale procedura.

Riferimenti R.U.C. Art. 116, 120 e 121 N.T.A.**Tipo** NTA zone produttive**Parere** non accolta

Motivazione Il meccanismo di calcolo del volume in funzione della SUL comporta che qualsiasi intervento che preveda incremento di superficie (quale, ad esempio, la realizzazione di doppi volumi) implica anche un corrispondente incremento di volume urbanistico e quindi la necessità di prevedere un proporzionale incremento della superficie per parcheggi. Non pare quindi necessario confermare la soluzione in precedenza adottata in quanto la verifica dei parcheggi è insita nel nuovo meccanismo di calcolo.

Modifiche connesse nessuna

Data 04-12-2007

Prot. n° 72821

Richiedenti Gestione del Territorio

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione Art. 128 Addizioni del tessuto insediativo ad uso prevalentemente residenziale
 Comma 6: Aggiustare il paragrafo "...cui il Regolamento Urbanistico ne indichi una diversa al fine di conseguire specifiche soluzioni di allineamento o particolari scenari urbani" con il fatto che il PMU può fare variante al RUC.
 Comma 7: Si rileva la necessità di riferire la quantità del 10% da destinare a residenza sociale non alla superficie ma al volume in quanto sono state rilevate delle difficoltà ad effettuare il calcolo con questo parametro.

Riferimenti R.U.C. Art. 128 e 135 N.T.A.

Tipo NTA altro

Parere **non accolta**

Motivazione L'art. 13 dispone che i PMU devono essere conformi al RUC (e quindi anche alle norme in materia di distanze dalle strade) mentre non sono prescrittive le sue indicazioni grafiche in ordine alla sistemazione delle aree ed al posizionamento degli edifici.
 Il disegno urbano indicato sulle tavole grafiche ha quindi valore solo indicativo e può essere modificato dal PMU senza che ciò costituisca variante al RUC. Rimangono però vincolanti le prescrizioni di altra natura, ivi comprese quelle in materia di distanze, che debbono essere rispettate dalle eventuali diverse soluzioni progettuali.
 Per quanto attiene la richiesta di calcolare la quota di edilizia sociale in riferimento al volume anziché alla superficie utile, si ritiene che quest'ultimo parametro sia maggiormente rappresentativo della reale consistenza degli alloggi vincolati a residenza sociale, considerando come anche le vigenti disposizioni regionali in materia di edilizia sociale facciano riferimento proprio alla superficie utile. E' appena il caso di ricordare come la Su (definita dal D.M. 10/05/1997 e calcolata come prescritto dal medesimo) sia uno dei parametri propri di ogni progetto di nuova costruzione in quanto necessaria al calcolo del contributo sul costo di costruzione e quindi dovrebbe consentire una facile ed immediata applicazione della disposizione.

Modifiche connesse nessuna

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72821**Richiedenti** Gestione del Territorio**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione Art. 128 Addizioni del tessuto insediativo ad uso prevalentemente residenziale Comma 9 lett. C): Mentre per lo standard a parcheggio ho delle quantità indicate ben precise per lo standard di verde potrei mettere una quantità minima richiesta considerato che una parte del verde richiesto è già localizzata di piano e comunque sarebbe maggiormente chiaro ed automatico.

Riferimenti R.U.C. Art. 128 N.T.A.**Tipo** NTA standard**Parere** **parzialmente accolta**

Motivazione La richiesta di esplicitare le dotazioni minime di verde pubblico da garantire nelle aree di espansione appare comprensibile al fine di agevolare quanto più possibile l'opera sia dei progettisti che dell'Ufficio.
Se ne propone pertanto l'accoglimento mediate apposita integrazione normativa.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 128

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72821**Richiedenti** Gestione del Territorio**Riferimenti catastali****Ubicazione****Contenuto osservazione**

Art. 135 Aree per l'istruzione

Comma 1 Si evidenzia il fatto che la norma non prevede parametri urbanistici pur prevedendo la possibilità di realizzare tali strutture da parte di soggetti privati.

Comma 2: chiarire le possibilità di esproprio in quanto il comma è confuso

Riferimenti R.U.C. Art. 135 N.T.A.**Tipo** NTA standard**Parere** **accolta****Motivazione**

L'edificazione sulle aree per l'istruzione avviene in forza della esigenza da soddisfare (cosiddetto "indice funzionale"). Se ciò è ragionevole nel caso di interventi da parte dell'ente pubblico (l'imposizione di un indice si limiterebbe ad obbligarlo ad espropriare più area del necessario), nel caso di interventi eseguiti da privati pare effettivamente opportuno introdurre dei parametri urbanistici inequivoci, fermo restando l'obbligo del convenzionamento affinché siano soddisfatte quelle esigenze di carattere collettivo che sono alla base della previsione urbanistica. Lo stesso principio è opportuno sia esteso alle altre zone destinate ad attrezzature.

Per quanto attiene il comma 2, si condivide l'opportunità di introdurre di una specificazione finalizzata a chiarire quali aree siano soggette ad esproprio (con conseguente decadenza quinquennale del vincolo). Come per l'altro punto dell'osservazione, appare poi opportuno estendere il principio alle altre zone destinate ad attrezzature.

Si propone pertanto l'accoglimento dell'osservazione nel senso sopra indicato.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 135

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72821**Richiedenti** Gestione del Territorio**Riferimenti catastali****Ubicazione****Contenuto osservazione**

Art. 137 Aree per attrezzature di interesse comune

Le aree ricomprese in questa destinazione sono in alcuni casi di proprietà pubblica, ma nella maggior parte dei casi sono di proprietà privata e le relative previsioni sono state attuate in base ad una convenzione con il comune in quanto il vecchio PRG prevedeva questa modalità.

Di conseguenza si tratta di regimi giuridici diversi e pertanto l'articolo dovrebbe essere riformulato tenendo conto di questa realtà "storica".

Si rileva altresì che fra le aree per attrezzature d'interesse generale, che hanno un indice ben preciso, sono ricomprese anche le aree cimiteriali. Si ritiene necessario, al contrario, che dette aree abbiano una normativa a se stante senza previsione di indice dalle aree cimiteriali in quanto pone dei limiti ad una necessità pubblica.

Riferimenti R.U.C. Art. 137 N.T.A.**Tipo****Parere** **accolta****Motivazione**

Nonostante la norma non abbia subito variazioni rispetto al RUC previgente, paiono comunque opportune le precisazioni richieste.

Si propone pertanto l'accoglimento dell'osservazione con conseguente rettifica delle norme interessate.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 137

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72821**Richiedenti** Gestione del Territorio**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione Art. 138 Parcheggi pubblici
 Il RUC prevede moltissimi casi in cui l'accesso principale di edifici produttivi ma soprattutto residenziali è da aree destinate a parcheggio pubblico; si ritiene che tali tipi di aree debbano essere disegnate quali "piazzette" o spazi pubblici di aggregazione e comunque dovranno tenere conto di tale fattispecie.

Riferimenti R.U.C. Art. 138 N.T.A.**Tipo** NTA standard**Parere** **parzialmente accolta**

Motivazione L'utilizzo dei parcheggi pubblici come spazi di accesso ad edifici privati è pratica sicuramente non consueta e non priva di controindicazioni che sarebbe preferibile non incentivare nella pianificazione attuativa.
 Quando essa risultasse inevitabile, è senz'altro opportuno introdurre un'obbligo nel senso indicato dall'osservazione ma ciò comporta un, seppur contenuto, ridimensionamento dello spazio per parcheggi pubblici con conseguente necessità di introdurre correttivi al fine di non pregiudicare la dotazione di aree a standard.
 Si propone pertanto il parziale accoglimento dell'osservazione mediante riformulazione delle norme interessate.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 138

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72821**Richiedenti** Gestione del Territorio**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione Art. 144 Area Naturalistica Protetta di Interesse Locale (ANPIL)
 Comma 4: sembra ci sia un refuso riguardo alla percentuale dell'incentivo: è il 5% nelle altre zone mentre qui è il 10%
 Il seguente articolo è stato visto con dott. Scoccianti del WWF che ha evidenziato e suggerito le seguenti modifiche:
 Comma 6 : Sostituire così: "Nelle zone umide possono essere attuati movimenti di terra per costruire nuovi argini e dune e ristrutturare quelli esistenti al fine di creare nuovi laghetti palustri e modificare quelli esistenti che non possono essere decrementati per superficie se no per casi particolari documentati ed espressamente autorizzati dall'A.C. I lavori di modifica delle zone umide esistenti dovranno essere eseguiti al di fuori del periodo di nidificazione delle specie e quindi non nei mesi da aprile a luglio."
 Comma 7: Le alberature esistenti, i filari, le siepi e quanto altro di naturalità è stato rilevato nella ricerca conoscitiva del PS e successivi studi scientifici non devono essere asportati o danneggiati. Qualunque intervento possa modificare i luoghi deve essere autorizzato dall'A.C.

Riferimenti R.U.C. Art. 144 N.T.A.**Tipo** NTA altro**Parere** **accolta**

Motivazione Nonostante la norma non abbia subito variazioni rispetto al RUC previgente, l'osservazione propone rettifiche del tutto condivisibili e coerenti con la tutela della ANPIL. Se ne propone pertanto l'accoglimento.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 144

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72821**Richiedenti** Gestione del Territorio**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione Art. 146 Perimetro del Sito di Interesse Comunitario (SIC)
La perimetrazione dei SIC riportata nelle tavole del RUC in alcuni casi si discosta da quelli della regione toscana.

Riferimenti R.U.C. Art. 144 N.T.A.**Tipo** altro**Parere** non accolta

Motivazione Modeste rettifiche di perimetrazione rispetto agli atti regionali appaiono compatibili con i medesimi in conseguenza del maggior livello di approfondimento che, inevitabilmente, deve caratterizzare il RUC. Per tale ragione non appare indispensabile procedere a rettifiche. L'osservazione appare comunque non pertinente in quanto la Variante adottata non ha introdotto alcuna modifica la perimetro del Sito di Interesse Comunitario.

Modifiche connesse nessuna

Art. 116

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72821**Richiedenti** Gestione del Territorio**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione Art. 152 Interventi sugli edifici esistenti con destinazione d'uso agricola
 Comma 5 Valutare meglio la possibilità di realizzare autorimesse negli edifici a destinazione agricola: per quanto riguarda il territorio del Comune di Campi non mi sembra necessario: si suggerisce di eliminare tale possibilità.

Riferimenti R.U.C. Art. 152 N.T.A.**Tipo** NTA attività agricole**Parere** **accolta**

Motivazione Condivisibile il timore rappresentato nell'osservazione, anche in ragione della modesta richiesta di autorimesse negli edifici con destinazione agricola e, soprattutto, del carattere più propriamente di annesso che le medesime assumono quando a servizio di costruzioni rurali.

Appare pertanto opportuno accogliere l'osservazione con conseguente riformulazione della norma interessate e rimando alle norme generali relative agli annessi agricoli.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 152

Data 04-12-2007

Prot. n° 72821

Richiedenti Gestione del Territorio

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione Art. 153 Interventi sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola
 Commi 1 e 2: valutare la possibilità di rivedere la norma in modo da permettere la ristrutturazione edilizia e la sostituzione anche del patrimonio non abitativo, tipo capannoni, in quanto spesso sono dimessi.
 Comma 3: Valutare meglio se sia opportuna la possibilità di realizzare autorimesse.
 Comma 4: Si ritiene opportuno prevedere, al contrario di quanto stabilito, la possibilità di consentire interventi di ristrutturazione urbanistica esclusivamente nell'ambito di un piano di recupero.

Riferimenti R.U.C. Art. 153 N.T.A.

Tipo NTA attività agricole

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione La prima parte dell'osservazione è fondata in quanto il comma 2 dell'art. 153 contiene un errore materiale là dove indica "edifici rurali ad uso abitativo" in luogo di "edifici con destinazione non agricola", in coerenza con quanto previsto dalla legislazione regionale e come peraltro confermato dal tenore del comma 4. Si propone pertanto l'accoglimento di tale punto dell'osservazione con conseguente correzione della norma interessata.
 Per quanto attiene le autorimesse, pur valendo le considerazioni generali di cui alla precedente osservazione 109/zzf, per gli edifici a destinazione non agricola non vi è possibilità di qualificare diversamente le autorimesse e rimandarle ad una casistica generale come quella degli annessi, ragion per cui occorre comunque un disciplina specifica. Questa, ove si tema di consentire trasformazioni troppo pesanti nel territorio rurale, può essere integrata da prescrizioni specifiche sulla qualità dell'inserimento architettonico e paesaggistico. Si propone pertanto il parziale accoglimento di questo punto dell'osservazione nel senso appena prospettato.
 Non appare invece opportuno ammettere interventi di ristrutturazione urbanistica (e cioè trasformazioni talmente radicali da comportare il ridisegno delle rete stradale o da incidere sulla dotazione di opere di urbanizzazione) in quanto la sostituzione edilizia appare intervento più che sufficiente per far fronte ad esigenze di riqualificazione o conversione edilizia. Casi estremamente particolari, ove si presentassero, potranno avere risposta mediante una variante al RUC che potrà essere anche contestuale all'eventuale Piano di Recupero.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 153

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72821**Richiedenti** Gestione del Territorio**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione Art. 157 Limiti allo sviluppo edilizio ed urbanistico
 Comma 7: Il contingentamento volumetrico previsto da tale comma risulta particolarmente penalizzante per i piccoli interventi che non comportano realizzazioni di nuove unità immobiliari e quindi non incrementano il carico urbanistico. Nell'intento di soddisfare esigenze sociali di questo tipo potrebbe essere utile riservare una quota dei 25.000 mc a tali scopi.

Riferimenti R.U.C. Art. 157 N.T.A.**Tipo** NTA altro**Parere** **accolta**

Motivazione Come anticipato nella proposta di controdeduzione all'osservazione 109/c, l'impostazione generale della Variante al RUC è fondata proprio su una graduazione nel tempo degli interventi incidenti sul dimensionamento che intende privilegiare, nell'immediato, proprio gli interventi di recupero e quelli di completamento e nulla osta a rendere ancora più marcata l'originaria scelta di fondo, anticipando una ulteriore quota del completamento e rimandando a futuri RUC una corrispondente quota di volumetria da realizzare nelle zone di espansione.
 Per tali ragioni si propone l'accoglimento dell'osservazione con conseguente riformulazione delle norme interessate.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 157

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72821**Richiedenti** Gestione del Territorio**Riferimenti catastali****Ubicazione****Contenuto osservazione**

OSSERVAZIONI ALLE VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Perimetrazioni dei centri abitati

Verificare che nella perimetrazione adottata siano ricompresi gli ultimi interventi realizzati che presumibilmente non sono ancora riportati nella aerofotogrammetria

Perimetrazioni zone "B"

La legenda riporta varie imprecisioni

TAV. 03: All'interno del perimetro è presente un'area di differente colore (rosa). Dovrà essere eliminata l'incongruenza.

TAV. 04: Gli interventi previsti in tale area risultano di fatto in gran parte già autorizzati e in fase di realizzazione: valutare la necessità o meno di mantenere tale perimetrazione.

TAV. 20: All'interno di tale area è presente un edificio (rudere); valutare l'opportunità di escludere tale immobile dal perimetro al fine consentirne il recupero evitando contenziosi.

TAV. 30: Si tratta di un'area inedificata e in quanto tale non può essere inserita in una zona BR ma in una BC.

Riferimenti R.U.C.**Tipo** altro**Parere** **accolta****Motivazione**

L'osservazione relativa a variazioni cartografiche evidenzia elementi già trattati in relazione ad altri punti della stessa osservazione e ad errori materiali o refusi, alcuni dei quali già evidenziati in relazione ad altre osservazioni, che necessitano certamente di correzione. Si propone pertanto l'accoglimento dell'osservazione con conseguente rettifica dei grafici interessati.

Modifiche connesse

l'osservazione comporta modifiche alla cartografia

Art. 111

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72826**Richiedenti** Vannacci Piero**Riferimenti catastali** foglio di mappa 14, particelle 401, 635, 636**Ubicazione** Via di Limite

Contenuto osservazione esclusione della proprietà dalla perimetrazione dei PMU 3.1 e 3.2., rendendone l'attuazione e la realizzazione autonoma, con formazione di un nuovo comparto a sé stante o in via subordinata l'inclusione dell'intera area di proprietà nel comparto a sud e cioè il 3.2.

Riferimenti R.U.C.**Tipo** rettifica perimetrazione PMU o scorpori**Parere** **non pertinente la variante adottata**

Motivazione La variante adottata non ha innovato alcunchè in ordine alle previgenti previsioni del RUC per quanto attiene l'area o immobile oggetto dell'osservazione. L'osservazione medesima deve pertanto ritenersi non pertinente in quanto non riguarda una innovazione introdotta con la variante adottata. Ciò non toglie che della medesima possa tenersi conto in occasione di future varianti al RUC.

Modifiche connesse nessuna

Art. 12 e 18

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72836**Richiedenti** Settecase Salvatore**Riferimenti catastali** foglio di mappa 13 particella 881**Ubicazione** Via Venezia/Via Brescia**Contenuto osservazione** modifica della destinazione urbanistica da verde pubblico a zona edificabile**Riferimenti R.U.C.****Tipo** variazione della destinazione urbanistica**Parere** non pertinente la variante adottata

Motivazione La variante adottata non ha innovato alcunchè in ordine alle previgenti previsioni del RUC per quanto attiene l'area o immobile oggetto dell'osservazione. L'osservazione medesima deve pertanto ritenersi non pertinente in quanto non riguarda una innovazione introdotta con la variante adottata. Ciò non toglie che della medesima possa tenersi conto in occasione di future varianti al RUC.

Modifiche connesse nessuna

Art. 42

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72832**Richiedenti** Troni Laila Maria**Riferimenti catastali** foglio di mappa 6 particella 1202 e 1204**Ubicazione** Via Giotto - Capalle

Contenuto osservazione modifica dell'art. 116 sulla limitazione dell'edificabilità e inserimento di una normativa transitoria che faccia salve le istanze di permesso di costruire che hanno già ottenuto parere favorevole da parte dell'Amministrazione Comunale

Riferimenti R.U.C. Art. 116 N.T.A.**Tipo** NTA limite mc. 750**Parere** **non accolta**

Motivazione Il limite di mc. 750 è stato introdotto, come noto, al fine di ripartire la ridotta volumetria disponibile tra il maggior numero possibile di aree edificabili, così da non limitare oltre misura la possibilità di dare soddisfazione alle esigenze abitative primarie dei cittadini. Eliminare tale limite volumetrico significherebbe ridurre enormemente il numero di cittadini che possono accedere all'edificazione, senza con ciò garantire alcun esito positivo alle altre istanze, in quanto i limiti massimi stabiliti dal PS potrebbero essere raggiunti prima del loro rilascio.

Nè risulta condivisibile l'ulteriore richiesta di introdurre un'eccezione alle misure di salvaguardia per consentire il rilascio dei permessi di costruire relativi ai progetti giacenti, considerato che tale possibilità non è prevista dall'art. 61 della L.R. 1/2005, che appunto disciplina la materia delle misure di salvaguardia.

Per le ragioni sopra esposte si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 43

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72833**Richiedenti** Moretti Umberto ed altri**Riferimenti catastali** foglio di mappa 9 part. 75, 357 e 358 (ex. part. 78) 183, 250 , 9, 71,**Ubicazione** Via Tosca Fiesoli

Contenuto osservazione

1°) possibilità di ampliare gli edifici esistenti, condonati, nel PMU 4.14;
 2°) modifica dell'art. 124 che consenta l'ampliamento degli edifici esistenti, fino ad una superficie coperta max 20% del lotto, con altezza max 9,00 mt.;
 3°) ampliamento della superficie destinata ad uffici fino ad un minimo di 75 mq. anziché 25 mq.;
 4°) ampliamento della superficie coperta delle tettoie fino ad almeno il 20%% con altezza massima fino a 9,00 mt, anziché 6,00 mt.;
 5°) unificazione dei due comparti 4.15 e 4.14 con la modifica della destinazione urbanistica per il comparto 4.14 a D1.

Riferimenti R.U.C. Art. 124 N.T.A.**Tipo** NTA zone produttive**Parere** non accolta

Motivazione

Le aree D4 sono disciplinate in maniera compiuta dalla norma adottata, in continuità con le disposizioni del RUC vigente, per dare risposta a particolari attività produttive che necessitano di ampi spazi scoperti e di una ridotta quantità di volumi chiusi nel contesto di una procedura approvativa che consente un minimo controllo qualitativo. L'osservazione appare quindi da un lato non pertinente e dall'altro non condivisibile in quanto tende ad incrementare le possibilità di edificazione su tali aree oltre le necessità del tipo di attività cui intende dare risposta.

La richiesta relativa a modifica dei perimetri di PMU appare invece non pertinente, dato che variante adottata non ha innovato alcunchè in ordine ai perimetri medesimi. Nè risulta condivisibile la richiesta di ampliamento di edifici condonati

Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione

Modifiche connesse nessuna

Art. 44

Data 04-12-2007

Prot. n° 72834

Richiedenti Moretti Umberto

Riferimenti catastali foglio di mappa 9 part. 70

Ubicazione Via Tosca Fiesoli

Contenuto osservazione modifica della destinazione urbanistica da E - agricola a D1 all'interno della perimetrazione del PMU 4.14

Riferimenti R.U.C.

Tipo variazione della destinazione urbanistica

Parere **non pertinente la variante adottata**

Motivazione La variante adottata non ha innovato alcunchè in ordine alle previgenti previsioni del RUC per quanto attiene l'area o immobile oggetto dell'osservazione. L'osservazione medesima deve pertanto ritenersi non pertinente in quanto non riguarda una innovazione introdotta con la variante adottata. Ciò non toglie che della medesima non possa tenersi conto in occasione di future varianti al RUC.

Modifiche connesse nessuna

Data 04-12-2007

Prot. n° 72835

Richiedenti Eurocommercial Properties

Riferimenti catastali

Ubicazione Lotto C - I Gigli

Contenuto osservazione ripristino dei parametri urbanistici del Regolamento Urbanistico Comunale vigente, per il lotto C "Centro Auto" del Piano Particolareggiato 3B

Riferimenti R.U.C. Art. 133 N.T.A.

Tipo NTA zone produttive

Parere **non pertinente la variante adottata**

Motivazione L'osservazione verte, sostanzialmente, sulla apparente riduzione dell'indice If nelle zone D5.

In realtà il nuovo criterio di calcolo del volume introdotto dalla variante adottata non penalizza minimamente gli edifici produttivi in funzione delle maggiori altezze necessarie per tale tipo di costruzioni, posto che l'altezza da considerare ai fini del calcolo del volume è convenzionale e prescinde da quella reale, che può essere anche notevolmente maggiore. Unico effetto della norma è quello di limitare la realizzazione di un numero elevato di piani di ridotta altezza e cioè di una tipologia edilizia di rilevante carico urbanistico, assolutamente impropria nelle zone produttive e del tutto divergente rispetto a quella che (secondo quanto è rilevabile dall'osservazione ed a prescindere dalla conformità o meno del progetto presentato) si intenderebbe conseguire e cioè una struttura essenzialmente ad un solo piano.

Per tali ragioni l'osservazione appare non pertinente e se propone il non accoglimento.

Modifiche connesse nessuna

Data 04-12-2007

Prot. n° 72836

Richiedenti Eurocommercial Properties

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione ripristino dei parametri previsti nel vigente RUC per le aree a prevalente destinazione terziaria;

Riferimenti R.U.C. Art. 133 N.T.A.

Tipo NTA parametri urbanistici

Parere **non accolta**

Motivazione La riformulazione degli indici nelle zone produttive è conseguenza, a livello generale, del nuovo metodo di calcolo del volume introdotto dalla variante adottata, che introduce variazioni anche sostanziali per gli edifici di rilevante altezza. In particolare per le zone commerciali tale riduzione trova poi giustificazione nei limiti posti dal PS alle strutture di media e grande distribuzione, le cui superfici di vendita complessive sono contenute in limiti assai ridotti su tutto il territorio comunale. In funzione delle superfici consentite l'indice If ammesso appare quindi del tutto coerente. Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 48

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72836**Richiedenti** Eurocommercial Properties**Riferimenti catastali****Ubicazione****Contenuto osservazione** reinserimento nell'art. 133 dell'indirizzo del Piano Strutturale, con rapporto di copertura del 60% per gli insediamenti produttivi esistenti;**Riferimenti R.U.C.** Art. 133 N.T.A.**Tipo** NTA parametri urbanistici**Parere** **accolta**

Motivazione Il massimo rapporto di copertura stabilito dal RUC nella misura del 50% appare più che proporzionato per la generalità degli interventi nelle zone produttive, anche al fine di evitare densificazioni diffuse ed eccessive.

E' però vero che il PS stabilisce il limite massimo al 60% e che possono presentarsi casi particolari che, in virtù della loro complessità funzionale, possono richiedere occasionali concentrazioni edificatorie sino a tale limite.

Al fine di dare risposta anche a tali esigenze particolari è possibile elevare il valore del rapporto di copertura ai livelli massimi ammessi dal PS quando lo sfruttamento di tale possibilità sia accompagnato da adeguamenti approfondimenti progettuali che garantiscano la qualità urbanistica delle trasformazioni e siano capaci di compensare il peso di locali concentrazioni volumetriche con un assetto complessivo dell'urbanizzazione improntato comunque ad elevati livelli qualitativi. Simile risultato si ritiene conseguibile solo nei casi in cui ad un elevato rapporto di copertura fondiario faccia riscontro un contenuto rapporto di copertura territoriale e l'assetto d'insieme sia garantito dalla preliminare approvazione di un piano attuativo.

Si propone pertanto l'accoglimento dell'osservazione con conseguente riformulazione delle norme interessate nel senso sopra indicato.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 133

Data 04-12-2007

Prot. n° 72836

Richiedenti Eurocommercial Properties

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione Correzione del perimetro della zona D5 che interessa il centro commerciale in modo che vi sia corrispondenza tra il perimetro e la proprietà della società osservante, con particolare riferimento alla particella 318 sub. 502 del foglio 3.

Riferimenti R.U.C. Art. 133 N.T.A.

Tipo NTA parametri urbanistici

Parere non pertinente la variante adottata

Motivazione La variante adottata non ha innovato alcunchè in ordine alle previgenti previsioni del RUC per quanto attiene l'area o immobile oggetto dell'osservazione. L'osservazione medesima deve pertanto ritenersi non pertinente in quanto non riguarda una innovazione introdotta con la variante adottata. Ciò non toglie che della medesima possa tenersi conto in occasione di future varianti al RUC.

Modifiche connesse nessuna

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72841**Richiedenti** Bilenchi Carlo e Andrea**Riferimenti catastali** foglio di mappa 23 particella 267 e 305**Ubicazione** Via Gramignano/Via Terracini - loc. San Martino

Contenuto osservazione deperimetrazione del lotto dall'area di ricucitura urbana;
 ripristino delle definizioni contenute nelle NTA vigenti circa le distanze dai confini di proprietà
 riduzione della distanza minima dalla viabilità ciclo-pedonale;
 modifica della destinazione urbanistica da Bc a B.

Riferimenti R.U.C. Tavola 19 - Scheda variante 18 - Art. 116 e 10 N.T.A.**Tipo** variazione da zona Bc a zona B ordinaria**Parere** **non accolta**

Motivazione L'introduzione delle zone B complesse è motivata dal fatto che le medesime, pur rispondendo formalmente ai limiti quantitativi imposti dal D.M. 1444/1968, appaiono urbanizzate in misura insufficiente o comunque tale da rendere necessaria la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione. Esse sono inoltre caratterizzate, in genere, da estensione significativa che ne rende necessaria la progettazione urbanistica unitaria (assicurata dalla procedura di piano attuativo per esse prevista in ottemperanza alle disposizioni del PTC e della stessa L.R. 1/2005). Lo stralcio di una o più aree dal perimetro della zona Bc, anche quando di piccola dimensione, le sottrarrebbe a tale visione unitaria e risulterebbe suscettibile di compromettere l'ordinato assetto dell'intero perimetro. L'area in oggetto non fa eccezione a tali regole di carattere generale e presenta evidenti elementi di complessità urbanistica che non possono consentire lo scorporo richiesto. Non risulta poi ragionevole ridurre ulteriore le distanze minime da confini e strade, peraltro invariate rispetto al RUC vigente, in quanto valori inferiori avrebbero certamente conseguenze pregiudizievoli per la qualità dell'abitato urbano. Per le ragioni sopra esposte si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 65

Data 04-12-2007

Prot. n° 72842

Richiedenti Falchi Maria, Fabrizio, Giulio

Riferimenti catastali foglio di mappa 19 particella 865, 1505,1506

Ubicazione Via Sacchetti

Contenuto osservazione modifica della destinazione urbanistica da D1 a B

Riferimenti R.U.C.

Tipo variazione della destinazione urbanistica

Parere **non pertinente la variante adottata**

Motivazione La variante adottata non ha innovato alcunchè in ordine alle previgenti previsioni del RUC per quanto attiene l'area o immobile oggetto dell'osservazione. L'osservazione medesima deve pertanto ritenersi non pertinente in quanto non riguarda una innovazione introdotta con la variante adottata. Ciò non toglie che della medesima possa tenersi conto in occasione di future varianti al RUC.

Modifiche connesse nessuna

Art. 66

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72843**Richiedenti** Cherubini Carlo Eugenio e Farini Clementina**Riferimenti catastali** foglio di mappa 37 particella 650**Ubicazione** Via dei Platani/Via Erbosa

Contenuto osservazione inserimento di una norma transitoria che permetta di poter concretizzare le potenzialità di utilizzazione edilizia per i progetti già approvati dagli uffici comunali, ripristinando la possibilità di realizzare volumetrie analoghe a quelle già assentite;
deperimetrazione del lotto dall'area di ricucitura urbana;
reinserimento del lotto all'interno della perimetrazione del centro abitato.

Riferimenti R.U.C. Scheda variante 10 -**Tipo** variazione da zona Bc a zona B ordinaria**Parere** **non accolta**

Motivazione L'introduzione delle zone B complesse è motivata dal fatto che le medesime, pur rispondendo formalmente ai limiti quantitativi imposti dal D.M. 1444/1968, appaiono urbanizzate in misura insufficiente o comunque tale da rendere necessaria la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione. Esse sono inoltre caratterizzate, in genere, da estensione significativa che ne rende necessaria la progettazione urbanistica unitaria (assicurata dalla procedura di piano attuativo per esse prevista in ottemperanza alle disposizioni del PTC e della stessa L.R. 1/2005).
Lo stralcio di una o più aree dal perimetro della zona Bc, anche quando di piccola dimensione, le sottrarrebbe a tale visione unitaria e risulterebbe suscettibile di compromettere l'ordinato assetto dell'intero perimetro.
L'area in oggetto non fa eccezione a tali regole di carattere generale e presenta evidenti elementi di complessità urbanistica che non possono consentire lo scorporo richiesto.
Per quanto attiene il richiesto ripristino della precedente perimetrazione del centro abitato, si fa rilevare come la materia sia stata innovata dalla L.R. 1/2005, entrata in vigore dopo l'approvazione del RUC, ed il perimetro della variante adottata discenda direttamente da dette disposizioni. Nè risulta condivisibile l'ulteriore richiesta di introdurre un'eccezione alle misure di salvaguardia per consentire il rilascio dei permessi di costruire relativi ai progetti giacenti, considerato che tale possibilità non è prevista dall'art. 61 della L.R. 1/2005, che appunto disciplina la materia delle misure di salvaguardia.
Per le ragioni sopra esposte si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 74 e 77

Data 04-12-2007 **Prot. n°** 72844**Richiedenti** Rugi Renzo in proprio e per conto di Renato, Alessandro e Fabrizio Rugi**Riferimenti catastali** foglio di mappa 31 particella 795**Ubicazione** Via Vingone 112**Contenuto osservazione** modifica della destinazione urbanistica da "verde privato" e "zona residenziale B" a "zona agricola";
riduzione del vincolo della totale inedificabilità di 100 metri dalla sede stradale**Riferimenti R.U.C.****Tipo** variazione della destinazione urbanistica**Parere** **non pertinente la variante adottata****Motivazione** La variante adottata non ha innovato alcunchè in ordine alle previgenti previsioni del RUC per quanto attiene l'area o immobile oggetto dell'osservazione. L'osservazione medesima deve pertanto ritenersi non pertinente in quanto non riguarda una innovazione introdotta con la variante adottata. Ciò non toglie che della medesima possa tenersi conto in occasione di future varianti al RUC.**Modifiche connesse** nessuna

Art. 81

Data 04-12-2007

Prot. n° 72846

Richiedenti Fabiano Francesco

Riferimenti catastali

Ubicazione Peep - La Villa

Contenuto osservazione

- a) conferma del perimetro del Peep vigente;
- b) rispetto di quanto previsto dall'art. 120 comma 1;
- c) utilizzo delle aree all'interno del perimetro del peep a verde, pubblico o privato e/o altri spazi pubblici come nel progetto originario;
- d) mantenimento a verde pubblico delle aree previste a parcheggio in via Colombina ed in via dell'Albero;
- e) eliminazione della viabilità di nuova previsione in prosecuzione dell'attuale via dell'Albero

Riferimenti R.U.C. Art. 120 N.T.A.

Tipo altro

Parere parzialmente accolta

Motivazione

La variante adottata non ha innovato alcunchè in ordine alle previgenti previsioni del RUC per quanto attiene l'area o gli immobili oggetto dell'osservazione. L'osservazione medesima deve pertanto ritenersi non pertinente in quanto non riguarda una innovazione introdotta con la variante adottata.

Si precisa peraltro come il la Variante abbia inteso riconfermare la disciplina del Piano Particolareggiato e dei singoli Piani di Lottizzazione con i quali trovò attuazione il PEEP. Ove ciò non risultasse sufficientemente chiaro, nulla osta ad una riformulazione delle norme al fine di evitare qualsiasi equivoco. In tal senso si propone il parziale accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 120

Data 04-12-2007

Prot. n° 72851

Richiedenti Atene spa

Riferimenti catastali foglio di mappa 4 particelle 489 e 491

Ubicazione Tomerello

Contenuto osservazione recepimento nel Regolamento Urbanistico Comunale delle indicazioni del Piano Strutturale ed in particolare sia consentita la realizzazione di strutture private e/o d'uso pubblico anche a servizio dell'intera zona circostante

Riferimenti R.U.C.

Tipo variazione della destinazione urbanistica

Parere non pertinente la variante adottata

Motivazione La variante adottata non ha innovato alcunchè in ordine alle previgenti previsioni del RUC per quanto attiene l'area o immobile oggetto dell'osservazione. L'osservazione medesima deve pertanto ritenersi non pertinente in quanto non riguarda una innovazione introdotta con la variante adottata.

Ciò non toglie che della medesima possa tenersi conto in occasione di future varianti al RUC così come potrebbe essere possibile dare attuazione operativa alla nuova previsione del PS anche mediante una variante puntuale da approvarsi contestualmente al necessario Piano Attuativo.

Modifiche connesse nessuna

Art. 121, 133

Data 04-12-2007

Prot. n° 72852

Richiedenti Filpucci spa

Riferimenti catastali

Ubicazione Fibbiana

Contenuto osservazione modifica della destinazione urbanistica, da produttiva di completamento ad area a destinazione terziaria, commerciale e direzionale

Riferimenti R.U.C.

Tipo variazione della destinazione urbanistica

Parere **non pertinente la variante adottata**

Motivazione La variante adottata non ha innovato alcunchè in ordine alle previgenti previsioni del RUC per quanto attiene l'area o immobile oggetto dell'osservazione. L'osservazione medesima deve pertanto ritenersi non pertinente in quanto non riguarda una innovazione introdotta con la variante adottata. Ciò non toglie che della medesima possa tenersi conto in occasione di future varianti al RUC.

Modifiche connesse nessuna

Art. 151

Data 04-12-2007

Prot. n° 72853

Richiedenti Atene spa

Riferimenti catastali foglio di mappa 4 particelle 20,21,97,99,488, 490

Ubicazione Tomerello

Contenuto osservazione modifica della destinazione urbanistica, da agricola a produttiva nel rispetto di quanto stipulato con l'accordo di pianificazione siglato da Regione, Provincia e Comune di Campi

Riferimenti R.U.C.

Tipo variazione della destinazione urbanistica

Parere **non pertinente la variante adottata**

Motivazione La variante adottata non ha innovato alcunchè in ordine alle previgenti previsioni del RUC per quanto attiene l'area o immobile oggetto dell'osservazione. L'osservazione medesima deve pertanto ritenersi non pertinente in quanto non riguarda una innovazione introdotta con la variante adottata. Ciò non toglie che della medesima possa tenersi conto in occasione di future varianti al RUC oppure conseguirla contestualmente alla approvazione del Piano Attuativo giusto quanto disposto dall'art. 65 della L.R. 1/2005.

Modifiche connesse nessuna

Art. 160

Data 04-12-2007

Prot. n° 72854

Richiedenti Atene spa

Riferimenti catastali foglio di mappa 8 particella 21 e 19

Ubicazione Tomerello

Contenuto osservazione modifica della destinazione urbanistica, attualmente agricola per la realizzazione di un campo "Pratica per il Golf"

Riferimenti R.U.C.

Tipo NTA altro

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione Seppur l'osservazione, così come formulata, non risulti pertinente (posto che la variante adottata non ha innovato alcunchè nella zona considerata), essa solleva comunque un problema di carattere generale in ordine alle attività di interesse comune ammissibili nel territorio rurale che merita di essere preso in considerazione ed adeguatamente disciplinato.

Per tale ragione si propone il parziale accoglimento dell'osservazione nel senso di introdurre una norma che disciplini in maniera compiuta l'ammissibilità nelle zone agricole di alcune attività di interesse comune che non comportano trasformazione permanente del territorio e che risultino compatibili con i caratteri delle zone medesime.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72855**Richiedenti** Rosati Fabrizio e Laura**Riferimenti catastali** foglio di mappa 10, particella 115, 950**Ubicazione** Via Colombina/Via dell'Albero**Contenuto osservazione** modifica della destinazione urbanistica da Bc a B**Riferimenti R.U.C.** Tavola 8 - Scheda variante 5 - Art. 116 N.T.A.**Tipo** variazione da zona Bc a zona B ordinaria**Parere** **non accolta**

Motivazione L'introduzione delle zone B complesse è motivata dal fatto che le medesime, pur rispondendo formalmente ai limiti quantitativi imposti dal D.M. 1444/1968 per quanto attiene densità volumetrica e di superficie coperta, appaiono urbanizzate in misura insufficiente o comunque tale da rendere necessaria la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione. La loro estensione significativa ne rende inoltre necessaria la progettazione urbanistica unitaria (assicurata dalla procedura di piano attuativo per esse prevista dalla variante adottata).

Lo stralcio di una o più aree dal perimetro della zona Bc, anche quando di piccola dimensione, le sottrarrebbe a tale visione unitaria e risulterebbe suscettibile di compromettere l'ordinato assetto dell'intero perimetro. Quanto sopra a maggior ragione nel caso in specie, ove la complessità della situazione urbanistica non può consentire lo scorporo richiesto (il lotto interessato risulterebbe addirittura intercluso).

Per tali ragioni si propone il non accoglimento di tali punti dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 111

Data 04-12-2007

Prot. n° 72856

Richiedenti Unione Industriale Pratese

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione

1) Inserimento nelle NTA di una norma che consenta la realizzazione di tunnel mobili per le operazioni di carico e scarico, presso gli edifici produttivi, che non costituisca né superficie coperta né volume e la cui realizzazione sia soggetta a denuncia di inizio attività, con la disciplina dettagliata nell'osservazione;

2) inserimento di una norma che consenta la funzione di deposito a cielo aperto di materiale edilizi in genere ed attrezzature di cantiere, con la disciplina dettagliata nell'osservazione

Riferimenti R.U.C.

Tipo NTA zone produttive

Parere parzialmente accolta

Motivazione

L'osservazione pare chiedere l'introduzione di una disposizione già presente nelle norme adottate. I dispositivi estensibili di raccordo per le operazioni di carico e scarico non si configurano come costruzioni e, anche nel caso, sarebbero da ricondursi alla nozione di volume tecnico, adeguatamente disciplinata dalle norme adottate ed ammessa in tutte le zone senza essere conteggiate ai fini della verifica dei parametri urbanistici. Seppur l'osservazione risulti sostanzialmente non pertinente, nulla osta ad introdurre una specificazione normativa al fine di eliminare qualsiasi dubbio applicativo. Le aree per depositi di materiale a cielo aperto sono specificamente previste dal RUC e disciplinate nel dettaglio dall'art. 124 NTA. Tale parte dell'osservazione risulta quindi non pertinente.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 85

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72857**Richiedenti** Tempesti Fabrizio e Fiorella**Riferimenti catastali****Ubicazione****Contenuto osservazione** rettifica della porzione ricompresa all'interno della zona Bc**Riferimenti R.U.C.** Tavola 8 - Scheda variante 5 -**Tipo** variazione della destinazione urbanistica**Parere** **accolta**

Motivazione La scheda grafica interessata riporta effettivamente l'errore materiale segnalato e del quale occorre procedere alla correzione.
Si propone pertanto l'accoglimento dell'osservazione con conseguente eliminazione del rifiuto.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alla cartografia

116,117118

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72845**Richiedenti** Cavalieri Maria Giuliana e Cavalieri Silvio**Riferimenti catastali** foglio di mappa 36 particella 310**Ubicazione** Via Pistoiese**Contenuto osservazione** reinserimento del lotto di cui trattasi, nella perimetrazione dei centri abitati, come previsto dal RUC vigente**Riferimenti R.U.C.****Tipo** NTA centri abitati**Parere** non accolta

Motivazione Come noto la variante prevede il riallineamento al PS ma anche l'adeguamento alla sopravvenuta L.R. 1/2005, la quale ha introdotto una nuova definizione di centro abitato (art. 55, comma 2, lettera "b"), modificando quella a suo tempo stabilita dalla L.R. 5/1995 (art. 28, comma 2, lettera "a"), in base alla quale fu redatto il PS. Ciò posto, la variante adottata si è, inevitabilmente, dovuta allineare alla nuova definizione di legge. Per tale ragione si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 42, 43 e

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72860**Richiedenti** Giuliani Alessandro**Riferimenti catastali** foglio di mappa 2 particelle 277,286.335,334, 285, 647, 648, 649, 275, 651, 655, 653,**Ubicazione** Via Cellerese- Il Rosi**Contenuto osservazione** ripristino dei parametri urbanistici del Regolamento Urbanistico Comunale vigente, per le zone residenziali B ed eliminazione dei commi 3 e 4 dell'art. 116 delle NTA di cui alla variante adottata**Riferimenti R.U.C.** Art. 116 comma 3 e 4 N.T.A.**Tipo** NTA limite mc. 750**Parere** **non accolta**

Motivazione Il limite di mc. 750 è stato introdotto, come noto, al fine di ripartire la ridotta volumetria che il PS mette a disposizione del RUC, per le aree di completamento, tra il maggior numero possibile di aree edificabili, così da non limitare oltre misura la possibilità di dare soddisfazione alle esigenze abitative primarie dei cittadini.

Eliminare tale limite volumetrico significherebbe ridurre enormemente il numero di cittadini che possono accedere all'edificazione, senza con ciò garantire alcun esito positivo neppure alle istanze già giacenti, in quanto i limiti massimi stabiliti dal PS potrebbero essere raggiunti ben prima del loro rilascio.

Per le ragioni sopra esposte si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 18 e 27

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72861**Richiedenti** Impresa Fratelli Maurizi**Riferimenti catastali** foglio di mappa 37 particelle 606 e 607**Ubicazione** Via dei Platani - San Donnino

Contenuto osservazione modifica della destinazione urbanistica da Bc a B con ripristino della destinazione prevista dal RUC vigente, o in subordine perimetrazione della zona Bc limitatamente ai soli terreni di proprietà dell'osservante;
eliminazione dalle zone B della limitazione della volumetria a 750 mc.

Riferimenti R.U.C. Tavola 24 - Scheda variante 13 - Art. 117 e 118 N.T.A.**Tipo** variazione da zona Bc a zona B ordinaria**Parere** **parzialmente accolta**

Motivazione La richiesta avanzata in via principale dall'osservazione (ripristino della zona B) non è condivisibile in quanto contrasta con la principale finalità della variante e cioè il controllo quantitativo dell'edificazione per intervento diretto nelle zone di completamento edilizio, come noto introdotto la fine di garantire la coerenza tra il dimensionamento del RUC e quello imposto dal PS nonché alle rispettive scadenze temporali.
Riscontrato come alcune delle aree ricomprese nella perimetrazione siano effettivamente già edificate, appare invece fondata e condivisibile la richiesta avanzata in via subordinata, della quale si propone l'accoglimento.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alla cartografia

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72861**Richiedenti** Impresa Fratelli Maurizi**Riferimenti catastali** foglio di mappa 37 particelle 606 e 607**Ubicazione** Via dei Platani - San Donnino**Contenuto osservazione** eliminazione dalle zone B della limitazione della volumetria a 750 mc.**Riferimenti R.U.C.** Tavola 24 - Art. 117 e 118 N.T.A.**Tipo** NTA limite mc. 750**Parere** **non accolta**

Motivazione Il limite di mc. 750 è stato introdotto, come noto, al fine di ripartire la ridotta volumetria disponibile tra il maggior numero possibile di aree edificabili, così da non limitare oltre misura la possibilità di dare soddisfazione alle esigenze abitative primarie dei cittadini. Eliminare tale limite volumetrico significherebbe ridurre enormemente il numero di cittadini che possono accedere all'edificazione, senza con ciò garantire alcun esito positivo alle altre istanze, in quanto i limiti massimi stabiliti dal PS potrebbero essere raggiunti prima del loro rilascio.

Per le ragioni sopra esposte si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 121

Data 04-12-2007

Prot. n° 72876

Richiedenti Cioni Luciana

Riferimenti catastali foglio di mappa 33 particella 499, 1\3 porzione

Ubicazione Via del Castellaccio 9- Gorinello

Contenuto osservazione modifica della destinazione urbanistica da Bc a B

Riferimenti R.U.C. Tavola 19 - Scheda variante 31 -

Tipo variazione da zona Bc a zona B ordinaria

Parere **non accolta**

Motivazione L'introduzione delle zone B complesse è motivata dal fatto che le medesime, pur rispondendo formalmente ai limiti quantitativi imposti dal D.M. 1444/1968 per quanto attiene densità volumetrica e di superficie coperta, appaiono urbanizzate in misura insufficiente o comunque tale da rendere necessaria la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione. Esse sono inoltre caratterizzate, in genere, da estensione significativa che ne rende necessaria la progettazione urbanistica unitaria (assicurata dalla procedura di piano attuativo per esse prevista).

Lo stralcio di una o più aree dal perimetro della zona Bc, anche quando di piccola dimensione, le sottrarrebbe a tale visione unitaria e risulterebbe suscettibile di compromettere l'ordinato assetto dell'intero perimetro.

Quanto sopra a maggior ragione nel caso in specie, ove la complessità della situazione urbanistica non può consentire lo scorporo richiesto (da un lato la perimetrazione comprende significative opere di urbanizzazione e infrastrutturazione e, dall'altro, il lotto oggetto dell'osservazione risulterebbe addirittura intercluso).

Per tale ragione si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 48

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72892**Richiedenti** Capaccioli Giuliano**Riferimenti catastali****Ubicazione** Via Colombina**Contenuto osservazione** modifica delle NTA con inserimento della possibilità di eseguire ampliamenti volumetrici sugli edifici inseriti negli elenchi - come previsto nel vecchio PRG**Riferimenti R.U.C.****Tipo** NTA edifici o areali negli elenchi**Parere** non pertinente la variante adottata**Motivazione** La variante adottata non ha innovato alcunchè in ordine alle previgenti previsioni del RUC per quanto attiene gli interventi ammessi sugli edifici e/o areali inseriti negli elenchi. L'osservazione deve pertanto ritenersi non pertinente in quanto non riguarda una innovazione introdotta con la variante adottata. Ciò non toglie che della medesima possa tenersi conto in occasione di future varianti al RUC.**Modifiche connesse** nessuna

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72896**Richiedenti** Maremmi Federico**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione Art. 12 Elaborati dei piani attuativi - aggiungere il seguente comma:
q) Norme Tecniche di Attuazione. Tali Norme, redatte in conformità al Regolamento urbanistico, avranno comunque prevalenza su di esso.

Riferimenti R.U.C. Art. 12 e 18**Tipo** NTA altro**Parere** non accolta

Motivazione L'osservazione risulta incongruente in quanto non pare aver senso la disposizione secondo cui avrebbero prevalenza sul RUC norme di attuazione redatte in conformità al medesimo (il fatto stesso che siano conformi esclude qualsiasi ipotesi di contrasto e quindi di necessità di stabilire prevalenze).

Ove l'osservazione intenda riferirsi alla possibilità che le norme di attuazione di un piano attuativo possano essere prevalenti su quelle del RUC, ciò presuppone la difformità del piano attuativo medesimo, che risulta approvabile solo con le procedure di cui all'art. 64, comma 4. della L.R. 1/2005 e cioè previa variante al RUC (caso nel quale la conformità è nuovamente assicurata dalla procedura di variante e quindi nuovamente non occorre stabilire alcun tipo di prevalenza).

Per le ragioni sopra esposte si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 128

Data 04-12-2007

Prot. n° 72896

Richiedenti Maremmi Federico

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione Art. 18 Disposizioni speciali per le attività commerciali - sopprimere i seguenti commi
 1. La realizzazione di nuove attività commerciali eccedenti le dimensioni dell'esercizio di vicinato (mq. 250) è subordinata, in ogni caso, alla partecipazione alla procedura competitiva e comparativa di cui all'art. 10 ed al suo favorevole esito. In assenza di tali requisiti, l'ammissibilità di nuove edificazioni, od ampliamenti, ad uso commerciale al dettaglio deve intendersi limitata agli esercizi di vicinato.

Riferimenti R.U.C. Art. 12 e 18 N.T.A.

Tipo bandi

Parere **non accolta**

Motivazione Il dimensionamento ad uso commerciale del PS è assai contenuto e non è possibile che il RUC ammetta in modo indiscriminato strutture che incidono su tale ristretto dimensionamento.
 Il ricorso alla procedura competitiva e comparativa per le strutture commerciali oltre l'esercizio di vicinato serve proprio a fornire uno strumento di controllo che da un lato garantisca il rispetto dei limiti imposti dal PS e dall'altro consenta la ripartizione del dimensionamento disponibile, nelle UTOE ove previsto, tra una pluralità di soggetti. Per le ragioni sopra esposte si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 128

Data 04-12-2007

Prot. n° 72896

Richiedenti Maremmi Federico

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione

Art. 42 Distanza dai confini - eliminare la frase:

"La distanza minima tra degli edifici dai confini di proprietà è stabilita, per ciascuna zona, dalle presenti norme. Essa è, di norma, pari alla metà della distanza minima prescritta tra edifici antistanti. Potranno essere accettate distanze inferiori solo in caso di esplicito accordo tra i confinanti, risultante da atto pubblico, in base al quale venga comunque assicurata la distanza minima prescritta tra edifici frontistanti."

Inserire:

"Dovranno comunque essere garantite le minime distanze prescritte dal Codice Civile"

Riferimenti R.U.C. Art. 42 N.T.A.

Tipo NTA distanze

Parere **non accolta**

Motivazione

La richiesta di completa sostituzione dell'articolo relativo alle distanze minime di confini non è supportata da alcuna motivazione che metta in grado di capire le ragioni della richiesta. Le norme adottate in materia di distanze dai confini confermano l'impostazione di fondo della norme vigenti ma introducendovi alcune modifiche essenzialmente finalizzate a tutelare i diritti di terzi ed evitare che la formulazione letterale della norma (per quanto legittima, in quanto il RUC fa sempre salvi i diritti di terzi) possa far intendere al cittadino che sono ammesse distanze che, per quanto regolari dal punto di vista urbanistico, possono invece essere contestate dal punto di vista civilistico. Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 48

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72896**Richiedenti** Maremmi Federico**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione Art. 43 Distanza dalla strada - dopo le parole siano espressamente previsti dal Piani Attuativi - aggiungere "o nel caso di preesistenti e consolidati allineamenti all'interno del perimetro dei centri abitati."

Riferimenti R.U.C. Art. 43 N.T.A.**Tipo** NTA altro**Parere** **non accolta**

Motivazione L'osservazione, sostanzialmente, chiede di introdurre una possibilità (eccezione alla distanza minima in funzione di allineamenti preesistenti che siano già stati riconosciuti dal RUC) già prevista dalla norma adottata, che consente tale scostamento per tutti gli interventi soggetti a piano attuativo previa dimostrazione delle ragioni che la giustificano. Non si ritiene che analoga possibilità debba essere concessa agli interventi diretti in quanto verrebbe a mancare quel controllo qualitativo che è invece garantito dalla procedura di piano attuativo. Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 128

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72896**Richiedenti** Maremmi Federico**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione Art. 44 Spazi per parcheggi privati - sopprimere il comma:
 "Le autorimesse da realizzarsi al piano terra dei fabbricati (o nei piani interrati limitatamente a quanto consentito all'art. 2 delle N.T.A. del Piano Strutturale) e/o nelle aree di pertinenza degli stessi, sono escluse dal computo dei valori urbanistici fino alla concorrenza della dotazione minima prescritta al comma 1. L'eccedenza è computata come volume e superficie coperta a tutti gli effetti."
 sostituirlo con il seguente:
 "Le autorimesse singole o collettive da realizzarsi al piano terra dei fabbricati (o nei piani interrati limitatamente a quanto consentito all'art. 2 delle N.T.A. del Piano Strutturale) e/o nelle aree di pertinenza degli stessi, non costituiscono in ogni caso volume (in quanto snr e sarebbe in contrasto con l'articolo 66 inerente il calcolo del volume ndr) mentre costituiscono altresì superficie coperta."

Riferimenti R.U.C. Art. 44 N.T.A.**Tipo** NTA parametri urbanistici**Parere** **non accolta**

Motivazione Non è condivisibile la proposta di eliminare qualsiasi limite di edificabilità per le costruzioni destinate a parcheggi, in quanto il loro indiscriminato proliferare sarebbe di sicuro pregiudizio per la qualità urbana, specie considerando che l'esigenza primaria del parcheggio degli autoveicoli ben può avvenire anche a cielo aperto, senza cioè che sia indispensabile procedere ad ulteriori nuove edificazioni.
 Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 116

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72896**Richiedenti** Maremmi Federico**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione Art. 44 Spazi per parcheggi privati per le autorimesse multipiano dopo le parole: "devono essere garantiti, in ogni caso" sopprimere "almeno un posto auto per gli alloggi con superficie utile fino a mq. 70 ed almeno due posti auto per gli alloggi con superficie utile superiore" ed aggiungere " un posto auto per alloggi con superficie fino a mq 45 ed almeno due posti auto per alloggi con superficie superiore. Nelle zone A e assimilate (zone B derivanti da ristrutturazione edilizia), è consentita la monetizzazione dei posti auto non reperiti nelle pertinenze previa oggettiva motivazione nella misura del prezzario per le opere pubbliche (oppure nella misura di 450 €/mq)"

Riferimenti R.U.C. Art. 44 N.T.A.**Tipo** NTA altro**Parere** non accolta

Motivazione La dotazione di un posto auto per ogni alloggio di superficie fino a mq. 45 e di due posti auto per i tagli superiori appare francamente eccessiva in quanto comporterebbe, di fatto, quasi un raddoppio rispetto alla dotazione minima prevista dalla legge. Appare preferibile la soluzione adottata (un posto per alloggi fino a mq. 70 e due posti per i tagli superiori) che, pur elevando la dotazione minima, la mantiene entro limiti non penalizzanti. Non è poi condivisibile la possibilità di monetizzare l'onere per la realizzazione dei parcheggi pertinenziali, in quanto l'obbligo della loro realizzazione (ovviamente nei soli casi nei quali è previsto) è disposto direttamente dalla legge e non è superabile da una disposizione del RUC. Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 116

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72896**Richiedenti** Maremmi Federico**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione Art. 44 Spazi per parcheggi privati
 Dopo il comma "Le pavimentazioni degli spazi di sosta scoperti devono essere realizzate con materiale drenante, limitando alle sole corsie di manovra le superfici impermeabili. E' fatta eccezione per casi particolari, nei quali potranno essere ammessi maggiori livelli di impermeabilizzazione superficiale previa documentata dimostrazione delle ragioni tecniche od ambientali che motivano la scelta nonché delle soluzioni tecniche alternative che si adottano per compensare la ridotta permeabilità." – aggiungere:
 "Per le destinazioni direzionali superiori a mq 250 anche all'interno dei centri urbani è richiesta la dotazione minima di parcheggi nella misura di 40 mq ogni 100 mq di SUL."

Riferimenti R.U.C. Art. 44 N.T.A.**Tipo** NTA altro**Parere** **accolta**

Motivazione La proposta di prevedere un contenuto incremento della dotazione di parcheggi per gli edifici direzionali di media o grande dimensione appare condivisibile. Per coerenza detta disposizione deve essere estesa ai pubblici esercizi di analoga consistenza. Se ne propone pertanto l'accoglimento con conseguente riformulazione della norma interessata.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 44

Data 04-12-2007

Prot. n° 72896

Richiedenti Maremmi Federico

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione Art. 48 Incentivi per la qualità edilizia sostenibile- aumentare dal 5 al 10% l'incremento della superficie utile lorda ammissibile

Riferimenti R.U.C. Art. 48 N.T.A.

Tipo NTA premi edificatori

Parere non accolta

Motivazione L'evoluzione legislativa degli ultimi due anni ha reso obbligatori - e quindi comunque dovuti - una serie di accorgimenti costruttivi finalizzati all'ecoefficienza e sostenibilità delle costruzioni in precedenza scarsamente praticati e che, giustamente, erano incentivati dal RUC previgente mediante il riconoscimento di premi edificatori dell'ordine del 10%. Oggi che una parte significativa di tali accorgimenti è obbligatoria, pare corretto ridurre l'entità dell'incentivo ed escludere dall'agevolazione quanto è comunque dovuto in forza di legge. Si ricorda poi come le criticità del dimensionamento complessivo del RUC, che sono alla base della variante, non consentano di prevedere significative quote di volumetria potenzialmente eccedenti i valori programmati dal Piano. Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 42 comma

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72896**Richiedenti** Maremmi Federico**Riferimenti catastali****Ubicazione****Contenuto osservazione** Art. 65 Superficie Utile Lorda (SUL)
lettera f eliminare "che non proseguano oltre il primo piano"**Riferimenti R.U.C.** Art. 65 N.T.A.**Tipo** NTA parametri urbanistici**Parere** **non accolta****Motivazione** L'esclusione dal calcolo della SUL è limitata alle scale esterne che non proseguano oltre il piano primo al fine di non favorire soluzioni progettuali incongrue.
Si ricorda peraltro come tale limitazione operi solo nei confronti degli edifici unifamiliari (nei quali non vi è alcuna oggettiva necessità di tale tipo di scale) mentre un ordinario pozzo scale di un edificio pluripiano, organicamente inserito nella costruzione, sia comunque escluso dal calcolo della SUL in quanto parte comune.
Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.**Modifiche connesse** nessuna

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72896**Richiedenti** Maremmi Federico**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione Art. 65 Superficie Utile Lorda (SUL)
 lettera g,eliminare "fino alla concorrenza della dotazione minima di spazi per parcheggi prescritta dall'art. 44 ed aggiungere: fino alla concorrenza della superficie massima copribile"

Riferimenti R.U.C. Art. 65 N.T.A.**Tipo** NTA parametri urbanistici**Parere** **non accolta**

Motivazione Non è condivisibile la proposta di estendere la possibilità di costruzioni destinate a parcheggi nella misura richiesta, in quanto il loro indiscriminato proliferare sarebbe di sicuro pregiudizio per la qualità urbana, specie considerando che l'esigenza primaria del parcheggio degli autoveicoli ben può avvenire anche a cielo aperto, senza cioè che sia indispensabile procedere ad edificazioni estese all'intero rapporto di copertura ammesso, con tutte le conseguenze che ne deriverebbero in termini di impermeabilizzazione del suolo o di impropria caratterizzazione tipologica delle costruzioni.
 Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72896**Richiedenti** Maremmi Federico**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione Art. 65 Superficie Utile Lorda (SUL)
 lettera j) dopo le parole "dei piani sottotetto, limitatamente alle loro porzioni con altezza libera interna inferiore a ml. 2,00" – aggiungere "quando la media altezza della porzione residua non sia inferiore a ml 2,70. Nel caso l'altezza media di tale porzione risultasse inferiore a ml 2,70 essi costituiscono snr e non sono computati ai fini del calcolo del volume;"
 lettera k) dopo le parole "dei soppalchi, limitatamente alle loro porzioni con altezza libera interna inferiore a ml. 2,00" aggiungere: "quando sussistano le condizioni di cui al precedente comma";

Riferimenti R.U.C. Art. 65 N.T.A.**Tipo** NTA sottotetti**Parere** **parzialmente accolta**

Motivazione Il criterio dell'altezza media di piano, ove introdotto, ha creato più di una difficoltà interpretativa in quanto di problematica applicazione a piani sottotetto di conformazione irregolare o di rilevante differenza di altezza tra una parte e l'altra dell'edificio. Si ritiene preferibile il criterio contenuto nella variante adottata (esclusione delle porzioni sotto una determinata altezza libera) in quanto geometricamente determinato in maniera certa ed univoca.
 Ciò posto, anche alla luce di altre osservazioni di analogo contenuto, nulla osta ad una contenuta rettifica dell'altezza minima attualmente prevista.
 Si propone pertanto il parziale accoglimento dell'osservazione nel senso sopra prospettato mediante riformulazione delle norme interessate.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 65

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72896**Richiedenti** Maremmi Federico**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione Art. 65 Superficie Utile Lorda (SUL)
dopo i punti a) e b) aggiungere il punto c)
"c) le serre realizzate ai fini del contenimento energetico in base ai disposti dei vigenti regolamenti in materia."

Riferimenti R.U.C. Art. 65 N.T.A.**Tipo** NTA parametri urbanistici**Parere** **accolta**

Motivazione Le serre solari rientrano a pieno titolo tra i sistemi bioclimatici di cui alla lettera "b" e nulla osta ad inserire anch'esse tra le esemplificazioni previste.
Si propone pertanto l'accoglimento dell'osservazione seppur con diversa formulazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72896**Richiedenti** Maremmi Federico**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione Art. 66 Volume (V) dopo il primo comma aggiungere:
 "Il computo del volume per gli edifici esistenti la cui consistenza al 19.07.2007 sia determinata dal parametro di volume, ivi compresi gli edifici condonati, per i quali la salvaguardia di cui sopra non ha efficacia, viene effettuato vuoto per pieno considerando le altezze di riferimento come media misurata all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano per qualsiasi tipo di copertura.
 Nel caso di interventi superiori alla ristrutturazione edilizia, esclusa la stessa, il volume dell'edificio di nuova costruzione sarà determinato in base ai disposti del comma 1 del presente articolo, la cui SUL è determinata dal volume calcolato sull'esistente diviso per l'altezza virtuale di ml 3,30."

Riferimenti R.U.C. Art. 66 N.T.A.**Tipo** NTA parametri urbanistici**Parere** **non accolta**

Motivazione L'osservazione è, di fatto, finalizzata a ripristinare il volume come primo parametro per valutare la consistenza urbanistica degli edifici esistenti.
 La rilevanza urbanistica di una costruzione è però data dalla sua capacità di ospitare persone e funzioni, potenzialità che è rappresentata ben più fedelmente dalla superficie che non dal volume, ragion per cui pare assolutamente preferibile il criterio adottato e cioè quello di utilizzare come riferimento la superficie utile lorda. Ciò a maggior ragione ove si consideri come gli edifici di maggior altezza (e cioè quelli ai quali verrebbe maggiormente applicato il criterio proposto) hanno corrisposto oneri in funzione della loro superficie e non certo del loro volume.
 Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 117

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72896**Richiedenti** Maremmi Federico**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione Art. 74 Superficie utile netta (SU) dopo le parole "vani di porte e finestre, di eventuali" eliminare le parole "scale interne"
 Nota art. 75 si sostiene che le autorimesse sono snr, ergo non costituiscono comunque volume urbanistico
 Nota art 65 le scale sono comprese nella sul

Riferimenti R.U.C. Art. 74 e 77**Tipo** NTA parametri urbanistici**Parere** **non accolta**

Motivazione La definizione di superficie utile (Su) riprende esattamente quella fornita dalla norma nazionale di riferimento e cioè dal D.M. 10/05/1977 e non appare suscettibile di rettifiche nella norma locale.
 Si rileva peraltro come non intercorra alcuna relazione diretta tra le superfici valutate a fini urbanistici (e cioè comprese nella SUL) e quelle utilizzate ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione (e cioè Su ed Snr).
 Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 118

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72896**Richiedenti** Maremmi Federico**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione Art. 77 Superfici degli alloggi - Cassare le parole: "non possono avere una superficie utile (SU) inferiore a mq. 45" aggiungere le seguenti frasi
 "dovranno avere una superficie utile media ponderale non inferiore a mq 45 ed una superficie minima non inferiore a mq 38
 Le unità immobiliari residenziali derivanti da interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia non possono avere superficie utile (SU) inferiore a: mq. 55 se all'interno dei perimetri dei centri storici e dei centri urbani con alta densità abitativa, mq. 38 se esterne a detti perimetri. "

Riferimenti R.U.C. Art. 77 N.T.A.**Tipo** NTA superficie alloggi**Parere** **parzialmente accolta**

Motivazione L'osservazione, assieme ad altre analoghe, testimonia di una richiesta di piccoli alloggi che, seppur probabilmente non elevata, merita comunque di essere presa in considerazione. Al fine di offrire una risposta a tale esigenza pare preferibile, in luogo della modifica proposta, introdurre un criterio di controllo che ponga un limite minimo non alla superficie dei singoli alloggi previsti in ciascun intervento ma alla loro superficie media, cosicchè sia garantito uno stock abitativo di taglio variabile ma complessivamente coerente con esigenze del nucleo familiare medio del comune.
 Per tale ragioni si propone il parziale accoglimento dell'osservazione mediante riformulazione delle norme interessate nel senso sopra esposto.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 77

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72896**Richiedenti** Maremmi Federico**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione Art. 81 Sottotetti – al punto c) del comma 2 , dopo le parole " la pendenza non deve risultare inferiore al 25% né superiore al 35%", - aggiungere: "fatte salve esigenze di maggiori pendenze derivanti dall'istallazione di pannelli solari per impianti fotovoltaici e elio termici, in tali casi essa potrà raggiungere il 40%."

Nota: la richiesta scaturisce da esigenze tecnologiche per il corretto funzionamento degli'impianti

Riferimenti R.U.C. Art. 81 N.T.A.**Tipo** NTA sottotetti**Parere** **non accolta**

Motivazione Non vi è alcun effettivo rapporto tra la pendenza del supporto (il tetto) e quella degli elementi captanti (pannelli solari e fotovoltaici), che comunque per una ottimale installazione integrata nella copertura sarebbero necessarie inclinazioni superiori a quella massima indicata. In ogni caso una pendenza del 40% risulterebbe assolutamente eccessiva dal punto di vista architettonico con la conseguenza di produrre edifici incongrui dal punto di vista tipologico.

Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 04-12-2007

Prot. n° 72896

Richiedenti Maremmi Federico

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione Art. 106 Edifici classificati "C" aumentare il valore previsto dal punto 3 da 5% a 10%.

Riferimenti R.U.C. Art. 106, 109 e 111 N.T.A.

Tipo NTA edifici o areali negli elenchi

Parere **non pertinente la variante adottata**

Motivazione La variante adottata non ha innovato alcunchè in ordine alle previgenti previsioni del RUC per quanto attiene gli interventi ammessi sugli edifici e/o areali inseriti negli elenchi. L'osservazione deve pertanto ritenersi non pertinente in quanto non riguarda una innovazione introdotta con la variante adottata. Ciò non toglie che della medesima possa tenersi conto in occasione di future varianti al RUC.

Modifiche connesse nessuna

Art. tavola 7 e

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72896**Richiedenti** Maremmi Federico**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione Art. 109 Edifici classificati "R" cassare al punto 2) le parole
 "fatta eccezione per quelli che comportano la demolizione dell'edificio esistente, anche
 quando finalizzata alla fedele ricostruzione."

Riferimenti R.U.C. Art. 106, 109 e 111 N.T.A.**Tipo** NTA edifici o areali negli elenchi**Parere** **non pertinente la variante adottata**

Motivazione La variante adottata non ha innovato alcunchè in ordine alle previgenti previsioni del RUC per quanto attiene gli interventi ammessi sugli edifici classificati "R".
 L'osservazione deve pertanto ritenersi non pertinente in quanto non riguarda una innovazione introdotta con la variante adottata. Ciò non toglie che della medesima possa tenersi conto in occasione di future varianti al RUC.

Modifiche connesse nessuna

Art. tavola 7 e

Data 04-12-2007

Prot. n° 72896

Richiedenti Maremmi Federico

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione Art. 111 Areali/edifici inseriti negli elenchi. Al punto 3 dopo le parole "a condizione che ciò non comporti il taglio delle alberature esistenti " aggiungere: " è tuttavia ammessa la loro sostituzione con analoghe essenze qualora la posizione comprometta eventuali interventi nell'ambito di quanto consentito dalle presenti norme é comunque vietata" – cassare la congiunzione "e".

Riferimenti R.U.C. Art. 106, 109 e 111 N.T.A.

Tipo NTA edifici o areali negli elenchi

Parere **non pertinente la variante adottata**

Motivazione La variante adottata non ha innovato alcunchè in ordine alle previgenti previsioni del RUC per quanto attiene gli interventi ammessi sugli edifici e/o areali inseriti negli elenchi. L'osservazione deve pertanto ritenersi non pertinente in quanto non riguarda una innovazione introdotta con la variante adottata. Ciò non toglie che della medesima possa tenersi conto in occasione di future varianti al RUC.

Modifiche connesse nessuna

Art. tavola 7 e

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72896**Richiedenti** Maremmi Federico**Riferimenti catastali****Ubicazione****Contenuto osservazione** Art. 121 Aree produttive da consolidare (zona D1) - correggere il punto 2 - da mq/mq 3,30 a mc/mq 3,30**Riferimenti R.U.C.** Art. 121 N.T.A.**Tipo** NTA zone produttive**Parere** **accolta****Motivazione** L'osservazione evidenzia un refuso del quale è necessario procedere alla correzione. Si propone pertanto l'accoglimento dell'osservazione con conseguente correzione della norma interessata.**Modifiche connesse** l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 121

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72896**Richiedenti** Maremmi Federico**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione Art. 151 Nuove costruzioni nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola al punto 5 dopo le parole
 "con riferimento alle specifiche necessità della medesima" cassare : "così come risultanti dal programma aziendale di cui all'art. 42 della L.R. 1/2005" ed aggiungere il seguente comma:
 "I manufatti così realizzati non costituiscono diritti volumetrici e ne dovrà essere garantita la rimozione al termine dell'esercizio dell'attività in apposito atto d'obbligo unilaterale."
 Nota: si raccomanda di allineare il presente articolo a quanto disposto dal regolamento di attuazione n° 2R emanato dalla regione Toscana in ottemperanza a quanto previsto dalla legge regionale n° 1 del 2005.

Riferimenti R.U.C. Art. 151 N.T.A.**Tipo** NTA attività agricole**Parere** **accolta**

Motivazione E' fondata l'osservazione riferita al refuso presente nelle NTA all'art. 151, comma 5, in quanto il riferimento al programma aziendale è effettivamente improprio, posto che è la stessa L.R. 1/2005 (art. 41, comma 7) ad escluderne l'obbligo per tale tipo di annessi. Se ne propone pertanto l'accoglimento.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 151

Data 04-12-2007

Prot. n° 72896

Richiedenti Maremmi Federico

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione Art. 133 Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione (D5) al punto 2) dopo la parola "commerciale" cassare le parole "con esclusione delle attività commerciali configurate come grandi strutture di vendita";

Riferimenti R.U.C. Art. 121, 133 e 140 N.T.A.

Tipo altro

Parere non accolta

Motivazione Il dimensionamento ad uso commerciale del PS è assai contenuto e, in linea del tutto teorica, ammetterebbe grandi strutture di vendita solo in due UTOE. L'attuazione anche di una sola di esse, di fatto, esaurirebbe il dimensionamento, precludendo qualsiasi ulteriore attività commerciale eccedente l'esercizio di vicinato. Si tratterebbe di pratica assolutamente sconsigliabile non solo in termini strettamente urbanistici, anche perchè privilegierebbe un solo operatore penalizzando tutti gli altri (ai quali sarebbe preclusa anche la possibilità della media struttura).
Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 04-12-2007

Prot. n° 72896

Richiedenti Maremmi Federico

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione Art. 140 Orti urbani (zona F E) correggere sostituendo la lettera E alla F - sopprimere il punto 3 - specificare in maniera puntuale i materiali e le caratteristiche del manufatto da edificare

Riferimenti R.U.C. Art. 121, 133 e 140 N.T.A.

Tipo NTA altro

Parere non pertinente la variante adottata

Motivazione La variante adottata non ha innovato alcunchè in ordine alle parti della norma che sono oggetto di osservazione. L'osservazione medesima deve pertanto ritenersi non pertinente. In merito si rileva comunque come le indicazioni in ordine a tipologia, materiali e colori contenute nell'art. 140 siano già sufficientemente definiti e non pare occorra introdurre ulteriori elementi di dettaglio.

Modifiche connesse nessuna

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72896**Richiedenti** Maremmi Federico**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione Art. 160 Misure di salvaguardia - aggiungere il seguente comma
 "Eventuali varianti in corso d'opera conservano le normative vigenti al momento dell'approvazione del progetto a cui fanno riferimento."
 Per quanto concerne il novellato degli art. 13, 14 e 15 si raccomanda di chiarire gli ambiti territoriali a cui si riferiscono non risultando chiara la distinzione tra piani complessi d'intervento e programmi complessi di riqualificazione insediativi, soprattutto nel rapporto con i P.M.U (Piani di Massima Unitari)

Riferimenti R.U.C. Art. 160 N.T.A.**Tipo** NTA variante**Parere** **parzialmente accolta**

Motivazione L'osservazione è condivisibile solo per quanto attiene le varianti non essenziali, in quanto appare corretto che eventuali varianti sostanziali si adeguino alle norme sopravvenute. Si propone pertanto il parziale accoglimento dell'osservazione mediante riformulazione della norme interessate nel senso sopra prospettato.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 160

Data 04-12-2007

Prot. n° 72898

Richiedenti Tempestini Roberto

Riferimenti catastali

Ubicazione Circonvallazione Sud - PMU 4.12a e 4.12b

Contenuto osservazione modifica delle previsioni all'interno dei comparti di cui trattasi, concentrando le previsioni commerciali in un unico comparto separandole dalla destinazione residenziale

Riferimenti R.U.C.

Tipo rettifica perimetrazione PMU o scorpori

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione L'osservazione avanza una proposta che, seppur non accoglibile così come formulata, solleva una questione che potrebbe trovare, almeno in parte, ragionevole soluzione normativa in quanto, in linea di principio, non si pone in contrasto con le finalità della Variante adottata.

L'intervento prospettato presenta infatti elementi di sostanziale compatibilità con la variante in quanto finalizzato a realizzare una costruzione a destinazione completamente terziaria, e quindi tali da non incidere sul dimensionamento della funzione residenziale (vero elemento di criticità del RUC vigente). Tale possibilità non può però essere incondizionata in quanto l'intervento, per essere veramente compatibile, non deve incidere neppure sull'altra funzione contingentata e cioè la destinazione commerciale eccedente i limiti dell'esercizio di vicinato,

Poste tali limitazioni, non vi sono apprezzabili controindicazioni a consentire che le zone C vengano attuate per fini terziari (quando non prevedano medie strutture di vendita) anche in assenza di procedura comparativa e competitiva, a condizione che vengano fornite opportune garanzie in ordine ad eventuali futuri mutamenti di destinazione.

Per tali ragioni si propone il parziale accoglimento dell'osservazione nel senso appena illustrato mediante riformulazione delle norme interessate.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72899**Richiedenti** Lenzi Leardo**Riferimenti catastali****Ubicazione** Sant'Angelo a Lecore**Contenuto osservazione** modifica della destinazione urbanistica da parcheggio a verde privato con traslazione della previsione a parcheggio pubblico sulla porzione pubblica dal lato opposto alla viabilità di accesso al Peep di Sant'Angelo**Riferimenti R.U.C.****Tipo** variazione della destinazione urbanistica**Parere** **non pertinente la variante adottata****Motivazione** La variante adottata non ha innovato alcunchè in ordine alle previgenti previsioni del RUC per quanto attiene l'area o immobile oggetto dell'osservazione. L'osservazione medesima deve pertanto ritenersi non pertinente in quanto non riguarda una innovazione introdotta con la variante adottata. Ciò non toglie che della medesima possa tenersi conto in occasione di future varianti al RUC.**Modifiche connesse** nessuna

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72901**Richiedenti** Bargioni Ivonne e Rosanna**Riferimenti catastali** foglio di mappa 26 particella 500**Ubicazione** Via Carlo Alberto Dalla Chiesa - San Piero a Ponti**Contenuto osservazione** modifica al Ruc relativamente all'area, inserendola nel Ruc vigente con stralcio dall'art. 159 delle Nta della variante adottata;
inserimento dell'area all'interno della perimetrazione dei centri abitati**Riferimenti R.U.C.** Art. 131 e 159 N.T.A.**Tipo** variazione della destinazione urbanistica**Parere** **non pertinente la variante adottata****Motivazione** La variante adottata non ha innovato alcunchè in ordine alle previgenti previsioni del RUC per quanto attiene l'area o immobile oggetto dell'osservazione. L'osservazione medesima deve pertanto ritenersi non pertinente in quanto non riguarda una innovazione introdotta con la variante adottata. Ciò non toglie che della medesima possa tenersi conto in occasione di future varianti al RUC.**Modifiche connesse** nessuna

Art. 116 e 118

Data 04-12-2007

Prot. n°

Richiedenti Bargioni Ivonne e Rosanna

Riferimenti catastali foglio di mappa 26 particelle 507 e 149

Ubicazione Via San Giusto

Contenuto osservazione modifica della destinazione urbanistica da Bc a B

Riferimenti R.U.C. Tavola 20 - Scheda variante 23 - Art. 117 N.T.A.

Tipo variazione da zona Bc a zona B ordinaria

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione L'introduzione delle zone B complesse è motivata dal fatto che le medesime, pur rispondendo formalmente ai limiti quantitativi imposti dal D.M. 1444/1968 per quanto attiene densità volumetrica e di superficie coperta, appaiono urbanizzate in misura insufficiente o comunque tale da rendere necessaria la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione. Esse sono inoltre caratterizzate, in genere, da estensione significativa che ne rende necessaria la progettazione urbanistica unitaria (assicurata dalla procedura di piano attuativo per esse prevista).

Lo stralcio di una o più aree dal perimetro della zona Bc, anche quando di piccola dimensione, le sottrarrebbe a tale visione unitaria e risulterebbe suscettibile di compromettere l'ordinato assetto dell'intero perimetro. Quanto sopra a maggior ragione nel caso in specie, ove la complessità della situazione urbanistica non può consentire lo scorporo richiesto. Le zone Bc sono inoltre soggette alla procedura competitiva e comparativa introdotta dalla variante al RUC che è finalizzata al contenimento dell'edificazione nelle zone B entro i limiti stabiliti dal PS con un criterio di trasparenza ed equità. La rinuncia, anche parziale, a tale controllo qualitativo e quantitativo delle trasformazioni sarebbe pregiudizievole non solo dal punto di vista urbanistico ma anche da quello della legittimità degli atti, posto che verrebbe meno qualsiasi criterio che stabilisca quali aree debbano essere concretamente ammesse sin da subito all'edificazione prevista dal PS e quali invece ne debbano invece essere escluse.

Per tali ragioni si propone il non accoglimento di tali punti dell'osservazione. E' invece fondata l'osservazione in relazione all'edificio in corso di costruzione nel lotto attiguo, della quale si propone l'accoglimento mediante rettifica delle previsioni cartografiche interessate.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alla cartografia

Art. 110

Data 04-12-2007

Prot. n° 72908

Richiedenti Fratini Mario

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione cancellazione degli art. 42 e 43 delle NTA adottate, con ripristino delle NTA vigenti per quanto riguarda il calcolo della distanza dai confini e dalla strada;

Riferimenti R.U.C. Art. 42 e 43 N.T.A.

Tipo NTA distanze

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione La richiesta di completa sostituzione dell'articolato relativo alle distanze minime da edifici e confini non è supportata da alcuna motivazione che metta in grado di capire le ragioni della richiesta. I due articoli delle NTA adottate che trattano la materia delle distanze da edifici e confini in realtà confermano l'impostazione di fondo della norma vigente ma introducendovi alcune modifiche essenzialmente finalizzate a tutelare i diritti di terzi ed evitare che la formulazione letterale della norma (per quanto legittima, in quanto il RUC fa sempre salvi i diritti di terzi) possa far intendere al cittadino che sono ammesse distanze che, per quanto regolari dal punto di vista urbanistico, possono invece essere contestate dal punto di vista civilistico.

Fermi restando tali criteri di fondo, che si reputano irrinunciabili, nulla osta comunque a riformulare alcuni passi delle norme interessate al fine di renderne inequivoche le disposizioni.

Si propone pertanto il parziale accoglimento dell'osservazione limitatamente alla parziale riformulazione di cui sopra.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 42 e 43

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72908**Richiedenti** Fratini Mario**Riferimenti catastali****Ubicazione****Contenuto osservazione** modifica dell'art. 66 delle Nta adottate, relativamente al calcolo del volume; per il calcolo del volume si dovrà fare riferimento all'altezza reale e non all'altezza virtuale di ml 3,30.**Riferimenti R.U.C.** Art. 66 N.T.A.**Tipo** NTA parametri urbanistici**Parere** **parzialmente accolta**

Motivazione Il criterio dell'altezza virtuale è stato introdotto per semplificare il calcolo del volume urbanistico delle costruzioni (che, si ricorda, rimane dato convenzionale che si differenzia sempre e comunque da quello reale) senza, con ciò, alcuna intenzione di ridurre artificiosamente la potenzialità edificatoria dei singoli lotti. La semplificazione e certezza del nuovo metodo non è rinunciabile, mentre è possibile, come richiesto anche da altre osservazioni di analogo contenuto, rivedere il valore dell'altezza virtuale riducendole al valore di ml. 3,00 in modo tale da non introdurre alcuna riduzione della concreta edificabilità dei lotti di minore dimensione.

Per le ragioni sopra esposte, si propone il parziale accoglimento dell'osservazione mediante riformulazione delle norme interessate nel senso prospettato.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 66

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72907**Richiedenti** Antichi Anna Maria**Riferimenti catastali** foglio di mappa 21 particelle 2254 porzione, 142 e44 sub 4**Ubicazione** Maccione**Contenuto osservazione** completamento dell'area, a prevalente destinazione commerciale con intervento diretto**Riferimenti R.U.C.** Art. 18 e 27 N.T.A.**Tipo** bandi**Parere** non accolta**Motivazione** Il dimensionamento ad uso commerciale del PS è assai contenuto e non è possibile che il RUC ammetta in modo indiscriminato strutture che incidono su tale ristretto dimensionamento.

Il ricorso alla procedura competitiva e comparativa per le strutture commerciali oltre l'esercizio di vicinato serve proprio a fornire uno strumento di controllo che da un lato garantisca il rispetto dei limiti imposti dal PS e dall'altro consenta la ripartizione del dimensionamento disponibile, nelle UTOE ove previsto, tra una pluralità di soggetti. Per le ragioni sopra esposte si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 04-12-2007

Prot. n° 72909

Richiedenti Antonio Mathieu e Stefano Settesoldi

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione modifica dell'art. 121 con eliminazione del comma 4

Riferimenti R.U.C. Art. 121 comma 4 N.T.A.

Tipo NTA zone produttive

Parere non accolta

Motivazione Gli alloggi di servizio sono una caratteristica propria delle zone produttive e costituiscono accessori dell'attività cui sono annessi. Non sono pertanto riconducibili alla destinazione residenziale propriamente detta e rimangono sempre e comunque nei limiti della destinazione produttiva. La loro presenza non configura quindi alcuna commistione tra zone produttive e zone residenziali.
Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 04-12-2007

Prot. n° 72911

Richiedenti Antonio Mathieu

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione inserimento di una norma per la priorità assoluta nell'istruttoria dei progetti redatti secondo le linee guida della Regione Toscana, della Bioarchitettura e del risparmio energetico

Riferimenti R.U.C. Art. 48 N.T.A.**Tipo** NTA altro**Parere** non accolta

Motivazione La disciplina del procedimento per il rilascio del permesso di costruire, ivi compreso l'ordine nel quale devono essere esaminate le istanze, è stabilito direttamente dalla L.R. 1/2005 che, all'art. 83 comma 3, dispone che l'esame avvenga in ordine cronologico con la sola eccezione delle varianti in corso d'opera che comportano la sospensione dei relativi lavori e quelle relative alle opere di pubblico interesse. Non è pertanto possibile introdurre l'ulteriore eccezione richiesta.
Per le ragioni sopra esposte si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72912**Richiedenti** Filatura di Maiano di Biancalani Bruno e c. s.a.s.**Riferimenti catastali****Ubicazione** Via Castronella**Contenuto osservazione** modifica del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico con variazione della destinazione urbanistica da produttiva a residenziale, con demolizione e ricostruzione a pari volume**Riferimenti R.U.C.****Tipo** variazione della destinazione urbanistica**Parere** non pertinente la variante adottata**Motivazione** La variante adottata non ha innovato alcunchè in ordine alle previgenti previsioni del RUC per quanto attiene l'area o immobile oggetto dell'osservazione. L'osservazione medesima deve pertanto ritenersi non pertinente in quanto non riguarda una innovazione introdotta con la variante adottata ed addirittura comporterebbe variante al PS.**Modifiche connesse** nessuna

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72914**Richiedenti** Ballerini Anna Maria ed altri;**Riferimenti catastali** foglio di mappa 25 Particelle 731, 808, 971, 281, 299, 819, 1020, 38, 104, 674**Ubicazione** Circonvallazione sud- San Martino - PMU 4.22

Contenuto osservazione modifica dei parametri relativi all'indice territoriale: aree a destinazione residenziale 0.54 mc/mq Aree a destinazione residenziale sovvenzionata e/o in affitto 0,36 mc/mq; aree a prevalente destinazione commerciale e direzionale 0,30 mc/mq; inoltre viene richiesta la concentrazione, nelle aree ad est delle zone a destinazione commerciale;

Riferimenti R.U.C. Art. 128 N.T.A.**Tipo** NTA zone di espansione**Parere** **non accolta**

Motivazione La diversa ripartizione proposta per l'indice di edificabilità territoriale non risulta condivisibile in quanto comporterebbe una eccessiva densità residenziale che non risulterebbe giustificata da valutazione di pubblico interesse (come invece sarebbe nel caso di una estesa proposta di edilizia sociale).
Il meccanismo di ripartizione dell'indice contenuto nella norma adottata muove da un equilibrato rapporto tra le diverse destinazioni d'uso e consente scostamenti, anche rilevanti, nel solo caso in cui essi siano giustificati da un rilevante ritorno sociale sotto forma di maggiori volumetrie vincolate a forme di residenza sociale. Non si ravvisano nell'osservazione motivazioni sufficienti per mettere in discussione tale criterio. Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 43 commi

Data 04-12-2007

Prot. n° 72910

Richiedenti Antonio Mathieu

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione integrazione dell'art. 48 delle Nta con la normativa riguardante la certificazione energetica degli edifici

Riferimenti R.U.C. Art. 48 N.T.A.

Tipo NTA altro

Parere non accolta

Motivazione Le disposizioni nazionali in materia di efficienza energetica degli edifici (e quindi sia il richiamato D.Lgs. 192/2005 che l'art. 4 del D.P.R. 380/2001) si applicano a prescindere dal loro recepimento nelle norme locali.

Non appare però opportuno introdurre nel RUC le specificazioni regolamentari richieste (ed in particolare quelle relative alla certificazione energetica) in quanto, da un lato, lo strumento più idoneo a tale scopo è il Regolamento Edilizio (come espressamente disposto dal comma 1 bis del Testo Unico per l'Edilizia) e, dall'altro, qualsiasi disposizione che andasse oltre le disposizioni di legge rischierebbe di essere, per il momento, fuorviante in quanto non è stato ancora emanato il Regolamento previsto dalla L.R. 39/2005, che disciplinerà in maniera compiuta la materia.

Per tali ragioni l'art. 48 NTA contiene un rimando al futuro Regolamento Regionale e dispone che nelle more della sua pubblicazione continuino ad applicarsi sia il vigente regolamento comunale per la certificazione ambientale ed i premi edificatori nonchè le linee guida regionali emanate ai sensi dell'art. 37, comma 3, della L.R. 1/2005.

Si propone pertanto il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 04-12-2007

Prot. n° 72919

Richiedenti Alfieri srl

Riferimenti catastali

Ubicazione Via Achille Grandi, Via Masaccio, Via Rucellai, Via Don Gnocchi - PMU 5.1.

Contenuto osservazione inserimento di una norma che consenta la possibilità di realizzare il PMU 5.1. direttamente attraverso un piano attuativo e senza il ricorso alla procedura competitiva di cui al capo II delle NTA adottate

Riferimenti R.U.C. Art. 128 N.T.A.

Tipo altro

Parere parzialmente accolta

Motivazione Pur riconoscendo che l'area oggetto dell'osservazione presenta caratteri del tutto peculiari, non si ritiene che ciò giustifichi un'eccezione rispetto al criterio generale che informa la variante adottata e che ne consenta quindi l'attuazione mediante un semplice piano attuativo di iniziativa privata. In tale senso non è pertanto possibile accogliere l'osservazione.

Nonostante ciò, la particolarità dell'area, sia per l'ubicazione che per i contenziosi che vi gravano, sia, soprattutto, per le potenzialità di riqualificazione del tessuto insediativo che le sono proprie, costituisce una risorsa che merita senz'altro una attenzione specifica al fine di non rischiare di vanificare simili potenzialità. Interpretata in tal senso l'osservazione può trovare una qualche forma di accoglimento, per quanto parziale e indiretto.

Pare infatti opportuno che il RUC tratti l'area in modo adeguato alla sua valenza, specificandone missione e potenzialità, pur senza introdurre eccezioni al criterio di fondo che informa la Variante adottata. In particolare pare opportuno esplicitare la missione dell'area indirizzandola esplicitamente alla definizione di un polo di funzioni pubbliche strettamente connesso con le proprietà comunali contermini (da Villa Rucellai alla sede comunale di Piazza Dante). In tale contesto l'edificabilità privata, già prevista dal PS e dal RUC, dovrà essere orientata a costruire gli elementi di ricucitura con i tessuti contigui e a ridefinire l'immagine della città, oltre che a sostenere, anche economicamente, la complessa riqualificazione urbana. Poichè simile trasformazione richiede l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati in conformità col piano strutturale, pare opportuno prevedere per questa area uno strumento di iniziativa pubblica di forte valenza di governo e quindi assoggettarla alla preventiva approvazione di un piano complesso di intervento ai sensi degli artt. 56 e 57 della L.R. 1/2005.

Solo in tal senso l'osservazione può ritenersi parzialmente accoglibile, seppur in modo indiretto.

Le proposte di modifica agli artt. 26 e 128, seppur non condivisibili, evidenziano comunque alcune difficoltà applicative delle norme adottate, probabilmente dovute ad una formulazione non perfettamente chiara del testo, che, anche in considerazione dell'importanza dei temi ivi trattati, necessita senz'altro di una diversa formulazione che non lasci spazio ad equivoci.

Si propone pertanto il parziale accoglimento di tali punti dell'osservazione con conseguente riformulazione delle norme interessate.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche sia alla cartografia che alle N.T.A.

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72924**Richiedenti** Mori Marcella**Riferimenti catastali** foglio di mappa 38 particelle 48 e 894**Ubicazione** Via Oberdan**Contenuto osservazione** eliminazione delle limitazione introdotte dall'art. 116 e ripristino delle previsioni contenute nell'art. 35 delle NTA del Ruc vigente**Riferimenti R.U.C.** Art. 116 N.T.A.**Tipo** NTA limite mc. 750**Parere** **non accolta**

Motivazione Il limite di mc. 750 è stato introdotto, come noto, al fine di ripartire la ridotta volumetria che il PS mette a disposizione del RUC, per le aree di completamento, tra il maggior numero possibile di aree edificabili, così da non limitare oltre misura la possibilità di dare soddisfazione alle esigenze abitative primarie dei cittadini.

Eliminare tale limite volumetrico significherebbe ridurre enormemente il numero di cittadini che possono accedere all'edificazione, senza con ciò garantire alcun esito positivo neppure alle istanze già giacenti, in quanto i limiti massimi stabiliti dal PS potrebbero essere raggiunti ben prima del loro rilascio.

Per le ragioni sopra esposte si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 20 punto

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72925**Richiedenti** Bini Francesco in qualità di legale rappresentante dell'Alfa Toscana Immobiliare**Riferimenti catastali** foglio di mappa 24 particelle 586, 583 e 196**Ubicazione** Via dei Mori**Contenuto osservazione** eliminazione delle limitazione introdotte dall'art. 116 e ripristino delle previsioni contenute nell'art. 35 delle NTA del Ruc vigente**Riferimenti R.U.C.** Art. 116 N.T.A.**Tipo** NTA limite mc. 750**Parere** **non accolta**

Motivazione Il limite di mc. 750 è stato introdotto, come noto, al fine di ripartire la ridotta volumetria che il PS mette a disposizione del RUC, per le aree di completamento, tra il maggior numero possibile di aree edificabili, così da non limitare oltre misura la possibilità di dare soddisfazione alle esigenze abitative primarie dei cittadini.

Eliminare tale limite volumetrico significherebbe ridurre enormemente il numero di cittadini che possono accedere all'edificazione, senza con ciò garantire alcun esito positivo neppure alle istanze già giacenti, in quanto i limiti massimi stabiliti dal PS potrebbero essere raggiunti ben prima del loro rilascio.

Si ricorda inoltre come edificazioni proporzionate all'estensione del lotto, oltre il limite suddetto, non sono vietate ma semplicemente rimandate a dopo il 2010 e sottoposte alla diversa procedura di cui all'art. 10 NTA.

Per le ragioni sopra esposte si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

417,421435

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72926**Richiedenti** Mugnaioni Patrizia , Alessandro, Alessandra e Meri**Riferimenti catastali** foglio di mappa 26 particelle 547 e 548**Ubicazione** Via Dino Cerretelli

Contenuto osservazione eliminazione delle limitazione introdotte dall'art. 116 e ripristino delle previsioni contenute nell'art. 35 delle NTA del Ruc vigente od in alternativa previsione al punto 2 dello stesso articolo di un indice di fabbricabilità fondiaria ridotto a 1,50 mc/mq mantenendo però una giusta proporzione tra le dimensioni del lotto e l'intervento

Riferimenti R.U.C. Art. 116 N.T.A.**Tipo** NTA limite mc. 750**Parere** non accolta

Motivazione Il limite di mc. 750 è stato introdotto, come noto, al fine di ripartire la ridotta volumetria che il PS mette a disposizione del RUC, per le aree di completamento, tra il maggior numero possibile di aree edificabili, così da non limitare oltre misura la possibilità di dare soddisfazione alle esigenze abitative primarie dei cittadini.

Eliminare tale limite volumetrico significherebbe ridurre enormemente il numero di cittadini che possono accedere all'edificazione, senza con ciò garantire alcun esito positivo neppure alle istanze già giacenti, in quanto i limiti massimi stabiliti dal PS potrebbero essere raggiunti ben prima del loro rilascio.

Si ricorda inoltre come edificazioni proporzionate all'estensione del lotto, oltre il limite suddetto, non sono vietate ma semplicemente rimandate a dopo il 2010 e sottoposte alla diversa procedura di cui all'art. 10 NTA.

Per le ragioni sopra esposte si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

448,476437

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72932**Richiedenti** Azzarri Carla**Riferimenti catastali****Ubicazione****Contenuto osservazione** specificare al punto 1 dell'art. 42 delle NTA adottate che la distanza minima di una parete finestrata da un confine di proprietà sia di 5 metri così come era previsto nel PRG 1971**Riferimenti R.U.C.** Art. 42 N.T.A.**Tipo** NTA distanze**Parere** **accolta****Motivazione** La disposizione richiesta è già presente, seppur in forma implicita, nella norma adottata. Nulla osta comunque ad esplicitarla.
Si propone pertanto l'accoglimento dell'osservazione con conseguente riformulazione della norma interessata.**Modifiche connesse** l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 42

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72933**Richiedenti** Azzarri Alessandra e Carla**Riferimenti catastali****Ubicazione****Contenuto osservazione** specificare che per data di adozione al RUC si intende la data di adozione del RUC 2004**Riferimenti R.U.C.****Tipo** NTA altro**Parere** **parzialmente accolta**

Motivazione La data di adozione del RUC è inequivocabilmente quella del 2/12/2004, posto che gli atti successivi sono semplici varianti al medesimo atto originario. Nulla osta comunque ad esplicitare la data nel corpo normativo.

Per tale ragioni si propone il parziale accoglimento dell'osservazione mediante riformulazione delle norme interessate nel senso sopra esposto.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 41

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72934**Richiedenti** Braconi Riano**Riferimenti catastali** foglio di mappa 26 particella 72**Ubicazione** Via San Giusto**Contenuto osservazione** deperimetrazione del lotto di proprietà dall'area Bc, con modifica della destinazione urbanistica da Bc a B e disciplina di cui all'art. 116 delle NTA adottate**Riferimenti R.U.C.** Tavola 20 - Scheda variante 23 -**Tipo** variazione da zona Bc a zona B ordinaria**Parere** **non accolta**

Motivazione L'introduzione delle zone B complesse è motivata dal fatto che le medesime, pur rispondendo formalmente ai limiti quantitativi imposti dal D.M. 1444/1968 per quanto attiene densità volumetrica e di superficie coperta, appaiono urbanizzate in misura insufficiente o comunque tale da rendere necessaria la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione. Esse sono inoltre caratterizzate, in genere, da estensione significativa che ne rende necessaria la progettazione urbanistica unitaria (assicurata dalla procedura di piano attuativo per esse prevista).

Lo stralcio di una o più aree dal perimetro della zona Bc, anche quando di piccola dimensione, le sottrarrebbe a tale visione unitaria e risulterebbe suscettibile di compromettere l'ordinato assetto dell'intero perimetro. Quanto sopra a maggior ragione nel caso in specie, ove la complessità della situazione urbanistica non può consentire lo scorporo richiesto. Le zone Bc sono inoltre soggette alla procedura competitiva e comparativa introdotta dalla variante al RUC che è finalizzata al contenimento dell'edificazione nelle zone B entro i limiti stabiliti dal PS con un criterio di trasparenza ed equità. La rinuncia, anche parziale, a tale controllo qualitativo e quantitativo delle trasformazioni sarebbe pregiudizievole non solo dal punto di vista urbanistico ma anche da quello della legittimità degli atti, posto che verrebbe meno qualsiasi criterio che stabilisca quali aree debbano essere concretamente ammesse sin da subito all'edificazione prevista dal PS e quali invece ne debbano invece essere escluse.

Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72935**Richiedenti** Nucciotti Diletto**Riferimenti catastali** foglio di mappa 29 particella 12**Ubicazione** Via Sant'Angelo a Lecore**Contenuto osservazione** deperimetrazione del lotto di proprietà dall'area Bc, con modifica della destinazione urbanistica da Bc a B e disciplina di cui all'art. 116 delle NTA adottate**Riferimenti R.U.C.** Scheda variante 11 -**Tipo** variazione da zona Bc a zona B ordinaria**Parere** **non accolta**

Motivazione L'introduzione delle zone B complesse è motivata dal fatto che le medesime, pur rispondendo formalmente ai limiti quantitativi imposti dal D.M. 1444/1968, appaiono urbanizzate in misura insufficiente o comunque tale da rendere necessaria la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione.

La loro estensione significativa ne rende inoltre necessaria la progettazione urbanistica unitaria (assicurata dalla procedura di piano attuativo per esse prevista dalla variante adottata). Lo stralcio di una o più aree dal perimetro della zona Bc, anche quando di piccola dimensione, le sottrarrebbe a tale visione unitaria e risulterebbe suscettibile di compromettere l'ordinato assetto dell'intero perimetro.

A tali criteri di carattere generale non fa eccezione il caso in specie, posto che ricorre sia la condizione di una estensione più che significativa (vedi scheda 11) che la previsione di opere di urbanizzazione (parcheggi pubblici) estese per tutto lo sviluppo della zona. Per le ragioni sopra esposte si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 111, 15 e

Data 04-12-2007

Prot. n° 72935

Richiedenti MIAS s.a.s.

Riferimenti catastali

Ubicazione Via Einstein

Contenuto osservazione modifica della destinazione urbanistica da parcheggio pubblico a zona produttiva D1

Riferimenti R.U.C.

Tipo variazione della destinazione urbanistica

Parere **non pertinente la variante adottata**

Motivazione La variante adottata non ha innovato alcunchè in ordine alle previgenti previsioni del RUC per quanto attiene l'area o immobile oggetto dell'osservazione. L'osservazione medesima deve pertanto ritenersi non pertinente in quanto non riguarda una innovazione introdotta con la variante adottata. Ciò non toglie che della medesima possa tenersi conto in occasione di future varianti al RUC.

Modifiche connesse nessuna

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72943**Richiedenti** Marilancia snc di Querci Lanfranco e Luigi**Riferimenti catastali****Ubicazione** Via del Tabernacolo**Contenuto osservazione** modifica della destinazione urbanistica da Bc a B con disciplina di cui all'art. 116 delle NTA adottate**Riferimenti R.U.C.** Tavola 7 e 8 - Scheda variante 2 -**Tipo** variazione da zona Bc a zona B ordinaria**Parere** **non accolta**

Motivazione L'introduzione delle zone B complesse è motivata dal fatto che le medesime, pur rispondendo formalmente ai limiti quantitativi imposti dal D.M. 1444/1968 per quanto attiene densità volumetrica e di superficie coperta, appaiono urbanizzate in misura insufficiente o comunque tale da rendere necessaria la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione. La loro estensione significativa (come nel caso in esame) ne rende inoltre necessaria la progettazione urbanistica unitaria, assicurata dalla procedura di piano attuativo per esse prevista dalla variante adottata in coerenza con quanto disposto dall'art. 9.2.4, lettera "a" dello Statuto dei Luoghi del PTC.

Lo stralcio di una o più aree dal perimetro della zona Bc le sottrarrebbe a tale visione unitaria e risulterebbe suscettibile di compromettere l'ordinato assetto della zona.

Quanto sopra a maggior ragione nel caso in specie, ove la complessità della situazione urbanistica (rilevanti dimensioni del lotto, contiguità ad aree di espansione e ad importanti opere di urbanizzazione) non può consentire lo scorporo richiesto.

Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 66, 116,

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72949**Richiedenti** Traina Nicolina e Ronchetti Mauro**Riferimenti catastali****Ubicazione** Via del Castellaccio - Gorinello**Contenuto osservazione** stralcio dell'edificio dagli elenchi della legge regionale 59/80, con relativa demolizione e fedele ricostruzione di un edificio da bonificare**Riferimenti R.U.C.****Tipo** NTA edifici o areali negli elenchi**Parere** **non pertinente la variante adottata****Motivazione** La variante adottata non ha innovato alcunchè in ordine alle previgenti previsioni del RUC per quanto attiene gli interventi ammessi sugli edifici e/o areali inseriti negli elenchi. L'osservazione deve pertanto ritenersi non pertinente in quanto non riguarda una innovazione introdotta con la variante adottata. Ciò non toglie che della medesima possa tenersi conto in occasione di future varianti al RUC.**Modifiche connesse** nessuna

Data 04-12-2007

Prot. n° 72954

Richiedenti Codema Costruzioni srl

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione modifica dell'art. 65 comma 1, punto K in modo da consentire la realizzazione di soppalchi per gli edifici produttivi, come appresso "...dei soppalchi nelle zone D limitatamente al 30% delle sottostanti superfici, purché siano ad esse funzionalmente collegati e di altezza libera interna inferiore a ml. 3,00";

modifica dell'art. 42, comma 2, (distanza dai confini) al fine di poter consentire la realizzazione di rampe di accesso al piano primo, degli edifici produttivi senza che ciò venga conteggiato nella SUL né che costituisca elemento di valutazione per le distanze dai confini "ai fini della distanza dai confini non si considerano aggetti di gronda, terrazze a sbalzo, rampe ed elementi architettonici e decorativi che non debbano computarsi ai fini della sul, come definito dall'art. 65"; e conseguentemente modifica dell'art. 65 "dei balconi a sbalzo delle rampe e terrazze scoperte"

Riferimenti R.U.C. Art. 65 comma 1 punto K, 42 comma 2 e 65 comma 1 punto C N.T.A.

Tipo NTA parametri urbanistici

Parere non accolta

Motivazione L'esclusione di alcune superfici dal calcolo della SUL è ragionevole solo quando queste ultime, per le loro caratteristiche e la loro altezza, non sono utilizzabili per l'attività cui l'edificio è adibito e mantengono funzione meramente accessoria. Così non può essere per soppalchi dell'altezza richiesta, che sarebbero legittimamente utilizzabili per tutta una serie di funzioni proprie dell'attività produttiva (uffici, spogliatoi, servizi, ecc.) e quindi devono necessariamente essere computati nel parametro che rappresenta il carico urbanistico indotto dalla costruzione.

Per tali ragioni si propone il non accoglimento di tale punto dell'osservazione.

La distanza da confini ed edifici viene valutata al netto di alcuni elementi minori della costruzione (elementi a sbalzo o elementi decorativi) che, per il loro ridotto impatto, non pregiudicano l'igiene dei locali e l'ordinato assetto delle costruzioni. Altrettanto non può dirsi per strutture impegnative quali le rampe per l'accesso carrabile ai piani superiori, palesemente di ben maggiore impatto e suscettibili di indurre oggettivi elementi di pregiudizio.

Per tali ragioni si propone il non accoglimento anche di tale punto dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 153 e 66

Data 04-12-2007

Prot. n° 72957

Richiedenti Baronti Stefano

Riferimenti catastali

Ubicazione Via dei Confini

Contenuto osservazione rettifica della viabilità con adeguamento del Ruc alle previsioni del Piano Strutturale, con modifica del tracciato della rotonda e della pista ciclabile; corretto posizionamento delle delimitazioni delle aree, con possibilità edificatoria nel Regolamento Urbanistico comunale, all'interno del perimetro dei centri e nuclei abitati, come previsto dal Piano Strutturale

Riferimenti R.U.C.

Tipo altro

Parere non pertinente la variante adottata

Motivazione Per quanto attiene le richieste varianti cartografiche, la variante adottata non ha innovato alcunchè in ordine alle previgenti previsioni del RUC per quanto attiene l'area o immobile oggetto dell'osservazione. L'osservazione medesima deve pertanto ritenersi non pertinente in quanto non riguarda una innovazione introdotta con la variante adottata. Ciò non toglie che della medesima non possa tenersi conto in occasione di future varianti al RUC. Per quanto attiene la richiesta variazione del perimetro dei centri abitati, è noto come la variante preveda non solo il riallineamento al PS ma anche l'adeguamento alla sopravvenuta L.R. 1/2005, la quale ha introdotto una nuova definizione di centro abitato (art. 55, comma 2, lettera "b"), modificando quella a suo tempo stabilita dalla L.R. 5/1995 (art. 28, comma 2, lettera "a"), in base alla quale fu redatto il PS. Ciò posto, la variante adottata si è, inevitabilmente, dovuta allineare alla nuova definizione di legge. Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 7, 10 e 66

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72958**Richiedenti** Lo Brutto Antonino**Riferimenti catastali****Ubicazione** Via Brunetto Latini

Contenuto osservazione modifica dell'art. 43 comma 5 delle NTA adottate - Distanza dalle strade "entro il perimetro dei centri abitati la distanza dal bordo stradale non può essere inferiore a ml. 5,00, mantenendo la previsione contenuta nelle NTA del RUC vigente

Riferimenti R.U.C. Art. 43 comma 5 N.T.A.**Tipo** vincolo di facciata o di allineamento**Parere** **parzialmente accolta**

Motivazione L'osservazione, sostanzialmente, chiede di introdurre una possibilità (il carattere indicativo dell'allineamento) già prevista dalla norma adottata, che consente tale scostamento per tutti gli interventi soggetti a piano attuativo previa dimostrazione delle ragioni che la giustificano.

Non si ritiene che analoga possibilità debba essere concessa agli interventi diretti in quanto verrebbe a mancare quel controllo qualitativo che è invece garantito dalla procedura di piano attuativo.

Nonostante ciò si propone un parziale accoglimento dell'osservazione nel senso di riformulare la norma in modo da rendere più chiara la possibilità di scostamento dagli allineamenti previsti dal RUC e delle modalità con cui conseguire simile risultato.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 43

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72959**Richiedenti** Nardoza Anna**Riferimenti catastali****Ubicazione** Via Limite 49/3**Contenuto osservazione** installazione di un piccolo manufatto in area vincolata in deroga alle NTA sulle volumetrie**Riferimenti R.U.C.****Tipo** NTA altro**Parere** **accolta**

Motivazione L'osservazione evidenzia un problema oggettivo, manifestato frequentemente dai cittadini anche se oggetto di poche osservazioni, e che merita una risposta compiuta. Si propone pertanto il sostanziale accoglimento dell'osservazione mediante introduzione di una specifica norma dedicata a tale materia e fondata sul carattere precario dei manufatti e sulla non riutilizzabilità del loro volume, in analogia con la disciplina per gli annessi agricoli amatoriali.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 61

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72961**Richiedenti** Cocchi Enzo**Riferimenti catastali****Ubicazione** Via Castronella 125**Contenuto osservazione** modifica della destinazione urbanistica da Bc a B disciplinata dall'art. 116 delle Nta adottate**Riferimenti R.U.C.** Tavola 13 - Scheda variante 3 - Art. 116 e 118 N.T.A.**Tipo** variazione da zona Bc a zona B ordinaria**Parere** **accolta**

Motivazione L'osservazione appare pertinente sotto più di un profilo. In particolare la presenza di un edificio di dimensioni rilevanti introduce elementi di distorsione nella disciplina della perequazione internamente all'intero perimetro della zona Bc, con conseguente possibile danno per tutti gli altri proprietari interessati.

Appare pertanto opportuno scorporare l'edificio e la sua area di pertinenza dal perimetro della zona Bc e ripristinarvi la originaria destinazione di zona B ordinaria.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alla cartografia

Art. 128, 133

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72967**Richiedenti** Mariotti Alessandro**Riferimenti catastali****Ubicazione** Via del Lavoro 2 - centro storico del capoluogo**Contenuto osservazione** modifica dell'art.110 relativamente alle modifiche di destinazione d'uso, con ripristino di quanto previsto dall'art. 33 delle NTA vigenti**Riferimenti R.U.C.** Art. 110 N.T.A.**Tipo** NTA mutamento destinazione fondi**Parere** **parzialmente accolta**

Motivazione La norma adottata tutela solo i fondi al piano terra. Nessuna limitazione è prevista per i piani superiori.

L'osservazione, così come formulata, non è condivisibile in quanto l'eliminazione totale del vincolo consentirebbe trasformazioni incompatibili con il carattere proprio del centro storico. Essa, unitamente ad altro di contenuto analogo, può trovare parziale accoglimento ove il vincolo di destinazione sia limitato ai locali prospicienti la pubblica via (al fine di preservare il tipico rapporto tra il fondo commerciale o artigianale e la strada urbana) e sia invece consentito il mutamento d'uso per i locali retrostanti.

Per tali ragioni si propone il parziale accoglimento dell'osservazione con conseguente riformulazione delle norme interessate.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 110

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72963**Richiedenti** Salvagnini Andrea per conto della società Sant'Andrea srl**Riferimenti catastali** foglio di mappa 36 particelle 194, 195, 233**Ubicazione** Via dei Manderi - San Donnino

Contenuto osservazione modifica dell'art. 124, comma 4 delle NTA e il comma 9 dello stesso articolo come segue:
 comma 4: "Per ciascun lotto di superficie non inferiore a mq. 1.000 è ammessa la realizzazione a"
 comma 9: "Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla redazione di un piano attuativo ai sensi degli art. 65 e seguenti della legge regionale 01/2005 che definisca i singoli lotti edificabili, le opere di urbanizzazione, gli accessi e le strade di penetrazione, i parcheggi oltre che la definizione dei tipi edilizi, coloriture, materiali, recinzione ecc..."

Riferimenti R.U.C. Art. 124 comma 4 e comma 9 N.T.A.**Tipo** NTA altro**Parere** **non accolta**

Motivazione La modifica proposta si configura come un espediente per aggirare un limite espressamente imposto al fine di mitigare le conseguenze del rischio idraulico gravante su parte del territorio comunale. In quanto tale non risulta condivisibile e non può trovare accoglimento.

Modifiche connesse nessuna

Art. 43 e 65

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72964**Richiedenti** Carmagnini Claudio per conto della Simon srl**Riferimenti catastali** foglio di mappa 36 particelle 58 sub.500 e 235**Ubicazione** Via della Crescia - San Piero a Ponti**Contenuto osservazione** suddivisione dell'area n° 28 (Br) in due piani di recupero distinti per proprietà**Riferimenti R.U.C.** Tavola 24 - Scheda variante 28 -**Tipo** rettifica perimetrazione PMU o scorpori**Parere** **accolta**

Motivazione Nonostante, in linea generale, non si siano condivise le osservazioni che propongono scorpori ed attuazioni parziali (anche alla luce delle disposizioni di cui all'art. 11, comma 5, NTA, che comunque ammette attuazioni distinte mediante piani attuativi estesi solo a parte della perimetrazione quando il comune riconosca che ciò non comporti pregiudizio per qualità urbanistica della trasformazione), nel caso in specie la valutazione risulta diversa in quanto non solo si comprendono le ragioni dell'osservazione ma si è accertato che anche l'altro privato interessato all'attuazione della stessa zona Br abbia avanzato analoga richiesta (osservazione 81).

Considerato come i due soggetti privati rappresentino l'intera consistenza della zona Br e come lo scorporo proposto definisca due aree di estensione più che sufficiente a consentire estesi interventi di riqualificazione del tessuto edilizio, si ritiene, nel caso in specie, la proposta condivisibile.

Si propone pertanto l'accoglimento dell'osservazione con conseguente rettifica cartografica.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alla cartografia

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72966**Richiedenti** Salvagnini Andrea**Riferimenti catastali** foglio di mappa 38 particelle 1045 (già 285, 286, 620 e 621)**Ubicazione** Via FossoSecco/via delle Viottole - San Donnino**Contenuto osservazione** modifica della destinazione urbanistica da Bc a Br, o, in subordine il ripristino della zona B per l'eseguibilità immediata dei lavori di recupero con demolizione e ricostruzione delle volumetrie fatiscenti e realizzazione di interventi di ricucitura fino a 750 mc di nuova edificazione**Riferimenti R.U.C.** Tavola 27 - Scheda variante 20 -**Tipo** variazione della destinazione urbanistica**Parere** **accolta****Motivazione** Considerato che l'area risulta già edificata ed versa in condizioni di degrado fisico, preso atto dell'intenzione di procedere ad un'immediato intervento di recupero, nulla osta ad introdurre la variazione richiesta e modificare la destinazione dell'area da Bc a Br. Si propone pertanto l'accoglimento dell'osservazione.**Modifiche connesse** l'osservazione comporta modifiche alla cartografia

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72968**Richiedenti** Salvagnini Andrea**Riferimenti catastali** foglio di mappa 30 particella 38**Ubicazione** Via Enrico Berlinguer - Sant'Angelo a Lecore

Contenuto osservazione modifica della destinazione urbanistica, con deperimetrazione dall'area n° 29 del verde pubblico;
 modifica delle normativa delle zone Bc (art. 118) in modo da assentire per queste aree una volumetria uguale alle zone Br (art. 119 delle NTA) e cioè pari a If=2,00

Riferimenti R.U.C. Tavola 17 - Scheda variante 29 -**Tipo** rettifica perimetrazione PMU o scorpori**Parere** **parzialmente accolta**

Motivazione Per quanto attiene la prima parte dell'osservazione, anche alla luce della proposta di accoglimento di altre osservazioni relative alla stessa area, nulla osta a scorporare la zona a verde pubblico dai limiti della zona Bc. Si propone pertanto l'accoglimento di tale punto dell'osservazione con conseguente rettifica cartografica.

Per quanto riguarda il secondo punto, la proposta non è condivisibile in quanto le zone Br non hanno indice proprio ma possono riutilizzare solo le volumetrie esistenti fino al limite di un indice If=2,00. Simile disciplina non avrebbe senso su un'area Bc che, in quanto priva di volumetrie esistenti, ne risulterebbe inedificabile. Si propone pertanto il non accoglimento di tale punto dell'osservazione.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alla cartografia

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72988**Richiedenti** Lenzi Leardo**Riferimenti catastali** foglio di mappa 30 particelle 69, 524, 525**Ubicazione** Via Enrico Berlinguer - Sant'Angelo a Lecore**Contenuto osservazione** modifica della destinazione urbanistica, con deperimetrazione dall'area n° 29 della proprietà osservante**Riferimenti R.U.C.** Tavola 17 - Scheda variante 29 -**Tipo** variazione della destinazione urbanistica**Parere** **accolta**

Motivazione La proposta di comprendere l'area a verde pubblico in un piano unitario finalizzato al recupero degli edifici contigui si stessa proprietà appare condivisibile e coerente con gli obiettivi del RUC.

Se ne propone pertanto l'accoglimento mediante inserimento di una nuova zona Br che comprenda gli edifici da recuperare, le relative aree di pertinenza e l'area di stessa proprietà su cui grava il vincolo di verde pubblico.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alla cartografia

Art. 124

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72994**Richiedenti** Petri Mauro e Scali Laura**Riferimenti catastali** foglio di mappa 19 particelle 1333- 1634- 1872**Ubicazione** Via Giuseppe Mazzini

Contenuto osservazione a) previsione di una norma che destini la disponibilità volumetrica fino al 2010 a progetti presentati per far fronte alle esigenze primarie delle famiglie, anche con abbassamento del limite volumetrico da 750 a 500 mc.;

Riferimenti R.U.C. Art. 43 commi 5 e 6, 116 N.T.A.**Tipo** NTA limite mc. 750**Parere** **non accolta**

Motivazione Il limite di mc. 750 è stato introdotto alla luce di un'indagine condotta sulle richieste di permesso di costruire presentate nel primo periodo di vigenza del RUC e si ritiene che rappresenti un equilibrato compromesso tra l'esigenza di garantire una soddisfazione diffusa alle esigenze familiari e quella di mantenere il controllo del dimensionamento complessivo delle zone di completamento. Non si ravvisano motivi convincenti per abbassare tale limite, anche alla luce di numerose altre osservazioni (ancor meno condivisibili) che ne chiedono, al contrario, un innalzamento. Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 117

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72994**Richiedenti** Petri Mauro e Scali Laura**Riferimenti catastali** foglio di mappa 19 particelle 1333- 1634- 1872**Ubicazione** Via Giuseppe Mazzini

Contenuto osservazione b) ripristino dell'indice di fabbricabilità nelle zone B di completamento pari a 2,25 mc/mq di cui 2,00 residenziale e 0,25 non residenziale; rapporto di copertura pari al 50%; reintroduzione del criterio del calcolo del volume reale; modifica della normativa della distanza dai confini e dalle strade, differenziandole zona per zona, in particolare tenendo di conto, per le zone B all'interno della perimetrazione dei centri abitati, delle preesistenze e degli allineamenti del contesto edificato;

Riferimenti R.U.C. Art. 43, 66, 116 N.T.A.**Tipo** NTA parametri urbanistici**Parere** **parzialmente accolta**

Motivazione La precedente disciplina delle zone B, della quale si chiede il ripristino, è una delle principali cause delle difficoltà incontrare nella gestione del RUC vigente e la variante adottata è espressamente finalizzata al loro superamento.

Per tali ragioni l'osservazione, così come formulata, non è accoglibile.

Sono invece condivisibili alcuni aspetti di dettaglio in ordine al calcolo del volume, al rapporto di copertura e ad alcune precisazioni in materia di distanze e di allineamenti che, anche alla luce della proposta di parziale accoglimento di altre osservazioni di contenuto analogo, possono trovare parziale accoglimento mediante riformulazione delle norme interessate.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 66

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72994**Richiedenti** Petri Mauro e Scali Laura**Riferimenti catastali** foglio di mappa 19 particelle 1333- 1634- 1872**Ubicazione** Via Giuseppe Mazzini

Contenuto osservazione c) eliminazione della prescrizione minima di 5,00 ml di cui all'art. 43, comma 5 delle NTA adottate, modifica del comma 6, introducendo la facoltà del Comune, non solo di aumentare ma anche diminuire la distanza minima dalla strada per la tutela degli allineamenti prevalenti.

Riferimenti R.U.C. Art. 43 commi 5 e 6, 116 N.T.A.**Tipo** vincolo di facciata o di allineamento**Parere** **parzialmente accolta**

Motivazione L'osservazione, sostanzialmente, chiede di introdurre una possibilità (il carattere indicativo dell'allineamento) già prevista dalla norma adottata, che consente tale scostamento per tutti gli interventi soggetti a piano attuativo previa dimostrazione delle ragioni che la giustificano.

Non si ritiene che analoga possibilità debba essere concessa agli interventi diretti in quanto verrebbe a mancare quel controllo qualitativo che è invece garantito dalla procedura di piano attuativo.

Nonostante ciò si propone un parziale accoglimento dell'osservazione nel senso di riformulare la norma in modo da rendere più chiara la possibilità di scostamento dagli allineamenti previsti dal RUC e delle modalità con cui conseguire simile risultato.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 43

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72998**Richiedenti** Palazzo Enrico**Riferimenti catastali****Ubicazione****Contenuto osservazione** art. 20, punto 4; lettera e) - eccessiva attribuzione (fino al 10%) ad una mera offerta economica;**Riferimenti R.U.C.** Art. 20 punto 4 lettera e) N.T.A.**Tipo** bandi**Parere** non accolta

Motivazione La corresponsione di somme a titolo di extra oneri è pratica consolidata nel comune ed appare giusto che trovi un inquadramento normativo certo e trasparente anche nel caso della procedura competitiva e comparativa. Si rileva peraltro come la qualità delle trasformazioni sia garantito dal affitto che i parametri quantitativi (tra cui l'offerta economica) non possono mai essere maggioritari. Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 111 punto

Data 04-12-2007

Prot. n° 72998

Richiedenti Palazzo Enrico

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione art. 23, punto L lettera b) motivo di incompatibilità anche il lavoro occasionale o temporaneo;

Riferimenti R.U.C. Art. 23 punto L lettera b) N.T.A.

Tipo bandi

Parere non accolta

Motivazione L'incompatibilità è disposta solo in caso di rapporto di lavoro o collaborazione continuativo e notorio. Non rilevano invece i rapporti occasionali, a maggior ragione se pregressi. Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 111 punto

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72998**Richiedenti** Palazzo Enrico**Riferimenti catastali****Ubicazione****Contenuto osservazione** art. 41 - specifica della distanza minima tra fabbricati frontistanti ambedue con pareti non finestrate;**Riferimenti R.U.C.** Art. 41 N.T.A.**Tipo** NTA distanze**Parere** **accolta****Motivazione** Le precisazioni richieste appaiono opportune e possono essere di ausilio per una inequivoca ed uniforme applicazione delle norme in materia di distanze tra gli edifici.
Si propone pertanto l'accoglimento dell'osservazione con conseguente integrazione delle norme interessate.**Modifiche connesse** l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 41

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72998**Richiedenti** Palazzo Enrico**Riferimenti catastali****Ubicazione****Contenuto osservazione** art. 41 punto 7 - specificare "con altezza media interna inferiore a ml. 2,70"**Riferimenti R.U.C.** Art. 41 N.T.A.**Tipo** NTA distanze**Parere** **accolta****Motivazione** La precisazione proposta appare opportuna. Si propone pertanto l'accoglimento dell'osservazione.**Modifiche connesse** l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 41

Data 04-12-2007

Prot. n° 72998

Richiedenti Palazzo Enrico

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione art. 42 punto 1 - Inserire il valore numerico della distanza minima da rispettare di norma;

Riferimenti R.U.C. Art. 42 N.T.A.

Tipo NTA distanze

Parere **accolta**

Motivazione Le distanze minime assolute sono determinate dal rimando al D.M. 1444/1968, facendo salve le eventuali maggiori distanze previste nelle singole zone. Nulla osta comunque ad esplicitare il valore della distanza minima assoluta.

Si propone pertanto l'accoglimento dell'osservazione con conseguente riformulazione delle norme interessate.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 42

Data 04-12-2007

Prot. n° 72998

Richiedenti Palazzo Enrico

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione art. 43 punto 5 - eliminare l'indicazione della distanza minima dalle strade di 5,00 mt all'interno del centro abitato dove si deve tener conto di allineamenti e preesistenze;
 art. 43 punto 6 - inserimento nella norma della possibilità da parte dell'Amministrazione comunale di imporre distanze non solo in aumento ma anche in diminuzione;

Riferimenti R.U.C. Art. 43 N.T.A.

Tipo vincolo di facciata o di allineamento

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione L'osservazione, sostanzialmente, chiede di introdurre una possibilità (il carattere indicativo dell'allineamento) già prevista dalla norma adottata, che consente tale scostamento per tutti gli interventi soggetti a piano attuativo previa dimostrazione delle ragioni che la giustificano.
 Non si ritiene che analoga possibilità debba essere concessa agli interventi diretti in quanto verrebbe a mancare quel controllo qualitativo che è invece garantito dalla procedura di piano attuativo.
 Nonostante ciò si propone un parziale accoglimento dell'osservazione nel senso di riformulare la norma in modo da rendere più chiara la possibilità di scostamento dagli allineamenti previsti dal RUC e delle modalità con cui conseguire simile risultato.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 43

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72998**Richiedenti** Palazzo Enrico**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione art. 43 punto 6
 correzione di un mero errore materiale dove vengono citate "distanze inferiori a quelle indicate al comma 3" - ma tale comma non contiene indicazioni sulle distanze;

Riferimenti R.U.C. Art. 43 N.T.A.**Tipo** NTA distanze**Parere** **accolta**

Motivazione Il riferimento al comma 3 anzichè al comma 5 è un refuso che va corretto. Si propone pertanto l'accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 43

Data 04-12-2007

Prot. n° 72998

Richiedenti Palazzo Enrico

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione art. 44 punto 8 - modifica delle dimensioni minime dettate per i posti auto

Riferimenti R.U.C. Art. 44 punto 8 N.T.A.

Tipo NTA altro

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione Non appare opportuno ridurre le dimensioni previste per i parcheggi, quanto meno per quelli con andamento non ortogonale alla corsia. Può invece essere ragionevole, in coerenza con quanto proposto in controdeduzione ad altre osservazioni, normare in maniera diversa quelli con andamento non ortogonale alla corsia, che oggettivamente possono risultare sufficientemente agevoli anche se di minore dimensione. Si propone pertanto il parziale accoglimento di tale punto dell'osservazione.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 111, 81 e

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72998**Richiedenti** Palazzo Enrico**Riferimenti catastali****Ubicazione****Contenuto osservazione** art. 47 - specifica delle tolleranze per le misure minime prescritte per le altezza dei vani abitabili e non;**Riferimenti R.U.C.** Art. 47 N.T.A.**Tipo** NTA altro**Parere** **non accolta**

Motivazione Come disposto dal comma 2, le tolleranze di costruzione non si applicano a quei valori che specifiche normative indicano come minimi inderogabili. Esse non si applicano quindi altezza dei vani abitabili quando la tolleranza comporterebbe riduzione al di sotto del minimo ammesso.

Ciò precisato, non pare occorra modificare la norma adottata che, ovviamente, non dispone alcunchè in materia di altezza minime ma opera un semplice rimando a norme diverse e specialistiche.

Per le tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Art. 111, 81 e

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72998**Richiedenti** Palazzo Enrico**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione art. 64 punto 3 - chiarimenti sulla metodologia del volume convenzionale;
 art. 66 - reintroduzione del criterio del volume reale vuoto per pieno, come definito dal RUC vigente;

Riferimenti R.U.C. Art. 64 e 66 N.T.A.**Tipo** NTA parametri urbanistici**Parere** **accolta**

Motivazione Non vi è dubbio che il criterio di calcolo debba essere il medesimo sia per determinare la consistenza degli edifici esistenti che di quelli di nuova realizzazione, ricordando inoltre come il vero parametro rilevante sia la SUL (e cioè la consistenza planimetrica della costruzione) ed il volume altro non sia che la sua traduzione convenzionale in metri cubi mediante l'applicazione di una misura fissa (l'altezza convenzionale, inizialmente stabilita in ml. 3,30 e poi proposta in ml. 3,00 a seguito dell'accoglimento di alcune osservazioni). Nulla osta comunque ad esplicitare quanto sopra precisato direttamente nel testo delle norme attuazione. Si propone pertanto l'accoglimento dell'osservazione con conseguente integrazione normativa.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 66

Data 04-12-2007**Prot. n°** 72998**Richiedenti** Palazzo Enrico**Riferimenti catastali****Ubicazione****Contenuto osservazione** art. 81 - ripetizione dei riferimenti in sommità (travi, travetti, ecc...)**Riferimenti R.U.C.** Art. 81 N.T.A.**Tipo** NTA sottotetti**Parere** **accolta****Motivazione** Nulla osta all'inserimento della precisazione richiesta. Si propone pertanto l'accoglimento dell'osservazione con conseguente rettifica della norma interessata.**Modifiche connesse** l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 81

Data 04-12-2007

Prot. n° 72998

Richiedenti Palazzo Enrico

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione art. 116 - possibilità di piccoli ampliamenti che non diano luogo ad incrementi di unità immobiliari, senza che siano conteggiati nella volumetria residua fino al 2010; previsione di un rapporto di copertura differenziato a seconda dell'estensione del lotto; ripristino dell'indice di fabbricabilità pari a 2,00 mc residenziale oltre a 0,25 non residenziale

Riferimenti R.U.C. Art. 116 N.T.A.

Tipo NTA altro

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione Stanti le limitazioni derivanti dal dimensionamento del PS, gli unici ampliamenti non computabili a tal fine sono le addizioni funzionali rientranti nei limiti dell'intervento di ristrutturazione edilizia.

Per quanto riguarda i presunti limiti derivanti dal rapporto di copertura, se ne è già proposto l'incremento fino al 50% in accoglimento di altre osservazioni, circostanza questa che risulta assorbente la richiesta avanzata.

Per tali ragioni si propone il non accoglimento di tali punti dell'osservazione.

Risulta invece interessante l'osservazione in relazione alle funzioni non residenziali nelle zone B (per molti versi assimilabile a quanto già rilevato in ordine alla osservazione nr. 90) e che, seppur non accoglibile nella formulazione proposta, merita di essere sviluppata al fine di evitare inutili limitazioni nelle zone di completamento ed al contempo favorirne il mix funzionale. Per tali ragioni se ne propone il parziale accoglimento con conseguente riformulazione della norma interessata.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 116

Data 04-12-2007**Prot. n°** 73006**Richiedenti** Carmagnini Claudio per Giuncheta soc. coop srl**Riferimenti catastali** foglio di mappa 32 particella 283**Ubicazione** Via XIII Martiri

Contenuto osservazione modifica dell'art. 116 sulla limitazione dell'edificabilità portandola da mc. 750 a 1.500 e lo stralcio dell'esaurimento della capacità edificatoria qualora sia sfruttato solo parzialmente l'indice di fabbricabilità; o in subordine la modifica del comma 2 dello stesso art. 116 portando l'Indice Fondiario delle zone di completamento da 2,00 mc/mq a 1,50 mc/mq. ; modifica dell'art. 66 relativamente al calcolo reale del volume.

Riferimenti R.U.C. Art. 116 comma 2 e 3**Tipo** NTA limite mc. 750**Parere** **parzialmente accolta**

Motivazione Il limite di mc. 750 è stato introdotto, come noto, al fine di ripartire la ridotta volumetria disponibile tra il maggior numero possibile di aree edificabili, così da non limitare oltre misura la possibilità di dare soddisfazione alle esigenze abitative primarie dei cittadini. Elevare tale limite a mc. 1.500 significherebbe ridurre alla metà il numero di cittadini che possono accedere all'edificazione, senza con ciò garantire alcun esito positivo alle altre istanze, ivi comprese quelle giacenti, in quanto i limiti massimi stabiliti dal PS ben potrebbero essere raggiunti prima del loro rilascio.

Nè è praticabile la proposta di ridurre l'indice If a mc./mq. 1,50 senza ulteriori limitazioni, in quanto il dimensionamento che ne risulterebbe sarebbe ancora ampiamente esorbitante rispetto ai limiti imposti dal PS ed alle relative scadenze temporali.

Parzialmente accoglibile, come altre di analogo contenuto, risulta invece l'osservazione relative al criterio di calcolo del volume convenzionale (segnatamente per quanto attiene una riduzione dell'altezza virtuale prevista in ml. 3,30 dalla norma adottata). Si propone pertanto il parziale accoglimento di tale ultimo punto dell'osservazione mediante riformulazione della norma interessata.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 66

Data 04-12-2007**Prot. n°** 73009**Richiedenti** Tomberli Piero e Gonfiantini Rosetta**Riferimenti catastali** foglio di mappa 16 particella 536, 1052, 1053**Ubicazione** Via del Prataccio**Contenuto osservazione** modifica della destinazione urbanistica da E agricola a Orti Urbani**Riferimenti R.U.C.****Tipo** variazione della destinazione urbanistica**Parere** **non pertinente la variante adottata**

Motivazione La variante adottata non ha innovato alcunchè in ordine alle previgenti previsioni del RUC per quanto attiene l'area o immobile oggetto dell'osservazione. L'osservazione medesima deve pertanto ritenersi non pertinente in quanto non riguarda una innovazione introdotta con la variante adottata. Ciò non toglie che della medesima possa tenersi conto in occasione di future varianti al RUC.

Modifiche connesse nessuna

Data 04-12-2007**Prot. n°** 73011**Richiedenti** Giannone Alessandro e Massimo**Riferimenti catastali** foglio di mappa 40**Ubicazione** Via Trento 175 int.

Contenuto osservazione modifica dell'art. 111, con ripristino della possibilità di incremento volumetrico così come previsto dall'art. 34 delle NTA vigenti;
 eliminazione del vincolo di cui all'art. 15 con ripristino di quanto previsto dall'art. 34 delle NTA vigenti;
 modifica dell'art. 66 con eliminazione del comma relativo al calcolo del volume virtuale, ripristinando la normativa dell'art. 13 delle NTA vigenti.

Riferimenti R.U.C. Art. 111, 15 e 66 N.T.A.**Tipo** NTA premi edificatori**Parere** **parzialmente accolta**

Motivazione L'evoluzione legislativa degli ultimi due anni ha reso obbligatori (e quindi comunque dovuti) una serie di accorgimenti costruttivi finalizzati all'ecoefficienza e sostenibilità delle costruzioni in precedenza scarsamente praticati e che, giustamente, erano incentivati dal RUC previgente mediante il riconoscimento di premi edificatori dell'ordine del 10%. Oggi che una parte significativa di tali accorgimenti è obbligatoria, pare corretto ridurre l'entità dell'incentivo ed escludere dall'agevolazione quanto è comunque dovuto in forza di legge. Si ricorda poi come le criticità del dimensionamento complessivo del RUC, che sono alla base della variante adottata, non consentano di prevedere significative quote di volumetria potenzialmente eccedenti i valori programmati dal Piano.

Per tali ragioni si propone il non accoglimento dei primi due punti dell'osservazione. Il criterio dell'altezza virtuale è stato introdotto per semplificare il calcolo del volume urbanistico delle costruzioni (che, si ricorda, rimane dato convenzionale che si differenzia sempre e comunque da quello reale) senza, con ciò, alcuna intenzione di ridurre artificiosamente la potenzialità edificatoria dei singoli lotti. La semplificazione e certezza del nuovo metodo non è rinunciabile, mentre è possibile, come richiesto anche da altre osservazioni di analogo contenuto, rivedere il valore dell'altezza virtuale riducendolo al valore di ml. 3,00 in modo tale da introdurre alcuna riduzione della concreta edificabilità dei lotti di minore dimensione. Per tali ragioni si propone il parziale accoglimento di tale punto dell'osservazione mediante riformulazione delle norme interessate.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 66

Data 04-12-2007**Prot. n°** 73013**Richiedenti** Banchini Riccardo per conto della soc. Unimex srl**Riferimenti catastali** foglio di mappa 29 particelle 9-10-11**Ubicazione** Via Sant'Angelo - Sant'Angelo a Lecore**Contenuto osservazione** modifica al RUC vigente, con inserimento del PMU 6.1, e con modifica della destinazione urbanistica a D2**Riferimenti R.U.C.** Tavola 17 -**Tipo** variazione della destinazione urbanistica**Parere** **non pertinente la variante adottata****Motivazione** La variante adottata non ha innovato alcunchè in ordine alle previgenti previsioni del RUC per quanto attiene l'area o immobile oggetto dell'osservazione. L'osservazione medesima deve pertanto ritenersi non pertinente in quanto non riguarda una innovazione introdotta con la variante adottata. Ciò non toglie che della medesima possa tenersi conto in occasione di future varianti al RUC.**Modifiche connesse** nessuna

Art. 26, 128 e

Data 04-12-2007**Prot. n°** 73015**Richiedenti** Banchini Massimo per Rem slr (real estate menagement)**Riferimenti catastali** foglio di mappa 31 particelle 199, 200, 548, 549, 551, 552**Ubicazione** Via Vingone- Sant'Angelo a Lecore

Contenuto osservazione modifica art. 66 relativo al calcolo del volume virtuale, con ripristino di quanto prescritto dall'art. 13 delle NTA vigenti;
 modifica dell'art. 116, mantenendo il rapporto di copertura nelle zone B di completamento pari al 50%;
 modifica dell'art. 64, comma 4, eliminazione di quanto previsto, relativamente all'inammissibilità del trasferimento di indici di fabbricabilità da una superficie fondiaria all'altra.

Riferimenti R.U.C. Art. 66, 116 e 64 comma 4 N.T.A.**Tipo** NTA parametri urbanistici**Parere** **parzialmente accolta**

Motivazione Il criterio dell'altezza virtuale è stato introdotto per semplificare il calcolo del volume urbanistico delle costruzioni (che, si ricorda, rimane dato convenzionale che si differenzia sempre e comunque da quello reale) senza, con ciò, alcuna intenzione di ridurre artificiosamente la potenzialità edificatoria dei singoli lotti. La semplificazione e certezza del nuovo metodo non è rinunciabile, mentre è possibile, come richiesto anche da altre osservazioni di analogo contenuto, rivedere il valore dell'altezza virtuale riducendolo al valore di ml. 3,00 in modo tale da non introdurre alcuna riduzione della concreta edificabilità dei lotti di minore dimensione.

Per quanto attiene il ripristino del rapporto di copertura al precedente valore del 50%, si fa presente come tale limite fosse stato ridotto in quanto ritenuto, in concreto, difficilmente conseguibile. Nulla osta, comunque, ad un suo ripristino, ferme restando le altre disposizioni a tutela della qualità igienica ed urbanistica dell'edificato (distanze da edifici e confini, percentuali di aree permeabili, ecc.).

Per le ragioni sopra esposte, si propone il parziale accoglimento di tali punti dell'osservazione mediante riformulazione delle norme interessate nel senso prospettato. Il trasferimento dell'indice di fabbricabilità da un lotto all'altro è pratica complessa, che richiede la stipula di atti formali tra i privati interessati e che comporta difficoltà applicative e procedurali. Essa si fonda, ovviamente, sul consenso unanime degli interessati che, ove sussistente, è assai più facilmente esprimibile mediante la presentazione di un solo progetto sottoscritto da tutti gli interessati. Per tale ragione si propone il non accoglimento di tale punto dell'osservazione.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 66 e 116

Data 04-12-2007**Prot. n°** 73016**Richiedenti** Momigli Giovanni e in nome e per conto della Parrocchia di San Donnino**Riferimenti catastali** foglio di mappa 38 particelle 1105 - 1006 - 1007**Ubicazione** Via Villari**Contenuto osservazione** ripristino della normativa vigente**Riferimenti R.U.C.** Tavola 27 - Scheda variante 14 -**Tipo** variazione da zona Bc a zona B ordinaria**Parere** **non accolta**

Motivazione L'introduzione delle zone B complesse è motivata dal fatto che le medesime, pur rispondendo formalmente ai limiti quantitativi imposti dal D.M. 1444/1968 per quanto attiene densità volumetrica e di superficie coperta, appaiono urbanizzate in misura insufficiente o comunque tale da rendere necessaria la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione. Esse sono inoltre caratterizzate, in genere, da estensione significativa che ne rende necessaria la progettazione urbanistica unitaria (assicurata dalla procedura di piano attuativo per esse prevista).

Lo stralcio di una o più aree dal perimetro della zona Bc, anche quando di piccola dimensione, le sottrarrebbe a tale visione unitaria e risulterebbe suscettibile di compromettere l'ordinato assetto dell'intero perimetro.

L'area in oggetto non fa eccezione a tali regole di carattere generale e presenta evidenti elementi di complessità urbanistica che non possono consentire lo scorporo richiesto. Per tale ragione si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

445,651613

Data 04-12-2007**Prot. n°** 73017**Richiedenti** Spaccasassi Giovanni, Cipriano e Raniero**Riferimenti catastali** foglio di mappa 30 particelle 228 e 266**Ubicazione** Via Colonica 46/48

Contenuto osservazione inserimento all'art. 153 di quanto previsto dall'art. 59 delle NTA vigenti, relativamente agli aumenti volumetrici per adeguamenti igienico-funzionali, ripristino della normativa relativa ai fabbricati precari legittimati;
 modifiche che consentano il recupero del patrimonio edilizio esistente in zona agricola con la possibilità di ampliamenti e sopraelevazioni
 modifica dell'art. 66 con abrogazione del calcolo del volume virtuale e ripristino del calcolo del volume come previsto dall'art. 13 delle NTA vigenti;

Riferimenti R.U.C. Art. 153 e 66 N.T.A.**Tipo** NTA parametri urbanistici**Parere** **parzialmente accolta**

Motivazione L'evoluzione legislativa degli ultimi due anni ha reso obbligatori (e quindi comunque dovuti) una serie di accorgimenti costruttivi finalizzati all'ecoefficienza e sostenibilità delle costruzioni in precedenza scarsamente praticati e che, giustamente, erano incentivati dal RUC previgente mediante il riconoscimento di premi edificatori dell'ordine del 10%. Oggi che una parte significativa di tali accorgimenti è obbligatoria, pare corretto ridurre l'entità dell'incentivo ed escludere dall'agevolazione quanto è comunque dovuto in forza di legge. Si ricorda poi come le criticità del dimensionamento residenziale del RUC, che sono alla base della variante adottata, non consentano di prevedere significative quote di volumetria potenzialmente eccedenti i valori programmati dal Piano. Ciononostante la prospettata esigenza di modesti ampliamenti o rialzamenti trova comunque risposta, quanto meno parziale, nelle addizioni funzionali ammesse dalla norma nei limiti dell'intervento di ristrutturazione edilizia.

Per tali ragioni si propone il non accoglimento della prima parte dell'osservazione. Il criterio dell'altezza virtuale è stato introdotto per semplificare il calcolo del volume urbanistico delle costruzioni (che, si ricorda, rimane dato convenzionale che si differenzia sempre e comunque da quello reale) senza, con ciò, alcuna intenzione di ridurre artificiosamente la potenzialità edificatoria dei singoli lotti. La semplificazione e certezza del nuovo metodo non è rinunciabile, mentre è possibile, come richiesto anche da altre osservazioni di analogo contenuto, rivedere il valore dell'altezza virtuale riducendolo al valore di ml. 3,00 in modo tale da introdurre alcuna riduzione della concreta edificabilità dei lotti di minore dimensione. Per tali ragioni si propone il parziale accoglimento di tale punto dell'osservazione mediante riformulazione delle norme interessate.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 66

Data 04-12-2007**Prot. n°** 73018**Richiedenti** Palmieri Piero e Claudio**Riferimenti catastali** foglio di mappa 37 particelle 23, 488, 899, 897 e 904**Ubicazione** Via Pistoiese**Contenuto osservazione** modifica all'art. 7 cassando la frase "il regolamento è valido a tempo indeterminato";
modifica dell'art. 10, specificando meglio la dicitura relativa alle procedure comparative e competitive;**Riferimenti R.U.C.** Tavola 24 e 26 - Art. 7, 10 e 66 N.T.A.**Tipo** NTA altro**Parere** **non accolta****Motivazione** Per quanto attiene la modifica richiesta all'art. 7 NTA, si fa rilevare come la validità a tempo indeterminato del RUC è disposta direttamente dalla legge, fatte salve le disposizioni in materia di decadenza quinquennale di cui all'art. 55, commi 5 e 6, della L.R. 1/2005., il tutto come esattamente riportato nell'articolo osservato.
Non appare condivisibile neppure la richiesta modifica all'art.10 NTA, posto che il RUC, in quanto atto sottordinato, non può subordinare alcunchè a eventuali future varianti al PS. Quando queste saranno effettivamente approvate ne conseguiranno tutti i necessari adeguamenti del RUC, ivi comprese, se del caso, quelle richieste.
Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.**Modifiche connesse** nessuna

Art. 110

Data 04-12-2007**Prot. n°** 73018**Richiedenti** Palmieri Piero e Claudio**Riferimenti catastali** foglio di mappa 37 particelle 23, 488, 899, 897 e 904**Ubicazione** Via Pistoiese**Contenuto osservazione** modifica dell'art. 66 ripristinando il calcolo del volume come previsto dall'art. 13 delle NTA vigenti, eliminando quindi il calcolo del volume virtuale;**Riferimenti R.U.C.** Tavola 24 e 26 - Art. 7, 10 e 66 N.T.A.**Tipo** NTA parametri urbanistici**Parere** **parzialmente accolta**

Motivazione Il criterio dell'altezza virtuale è stato introdotto per semplificare il calcolo del volume urbanistico delle costruzioni (che, si ricorda, rimane dato convenzionale che si differenzia sempre e comunque da quello reale) senza, con ciò, alcuna intenzione di ridurre artificiosamente la potenzialità edificatoria dei singoli lotti. La semplificazione e certezza del nuovo metodo non è rinunciabile, mentre è possibile, come richiesto anche da altre osservazioni di analogo contenuto, rivedere il valore dell'altezza virtuale riducendola al valore di ml. 3,00 in modo tale da non introdurre alcuna riduzione della concreta edificabilità dei lotti di minore dimensione.

Per tali ragioni, si propone il parziale accoglimento dell'osservazione mediante riformulazione delle norme interessate nel senso sopra prospettato.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 66

Data 04-12-2007**Prot. n°** 73020**Richiedenti** Roganti Luigi e Marchetti Bianca**Riferimenti catastali** foglio di mappa 30 particella 317**Ubicazione** Via Guido Mammoli**Contenuto osservazione** modifica dell'art. 66 ripristinando il calcolo del volume come previsto dall'art. 13 delle NTA vigenti, eliminando quindi il calcolo del volume virtuale;**Riferimenti R.U.C.** Art. 66 N.T.A.**Tipo** NTA parametri urbanistici**Parere** **parzialmente accolta**

Motivazione Il criterio dell'altezza virtuale è stato introdotto per semplificare il calcolo del volume urbanistico delle costruzioni (che, si ricorda, rimane dato convenzionale che si differenzia sempre e comunque da quello reale) senza, con ciò, alcuna intenzione di ridurre artificiosamente la potenzialità edificatoria dei singoli lotti. La semplificazione e certezza del nuovo metodo non è rinunciabile, mentre è possibile, come richiesto anche da altre osservazioni di analogo contenuto, rivedere il valore dell'altezza virtuale riducendola al valore di ml. 3,00 in modo tale da non introdurre alcuna riduzione della concreta edificabilità dei lotti di minore dimensione.

Per tali ragioni, si propone il parziale accoglimento dell'osservazione mediante riformulazione delle norme interessate nel senso sopra prospettato.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 66

Data 04-12-2007**Prot. n°** 73021**Richiedenti** Nesti Alessandra, Simona e Lucia**Riferimenti catastali** foglio di mappa 35 particella 546, 545, 544, 818, 819**Ubicazione** Via Cerretelli**Contenuto osservazione** modifica della destinazione urbanistica da Bc a B con disciplina dell'art. 35 delle NTA vigenti**Riferimenti R.U.C.** Tavola 24 - Scheda variante 27 - Art. 117 N.T.A.**Tipo** variazione da zona Bc a zona B ordinaria**Parere** **non accolta**

Motivazione L'introduzione delle zone B complesse è motivata dal fatto che le medesime, pur rispondendo formalmente ai limiti quantitativi imposti dal D.M. 1444/1968, appaiono urbanizzate in misura insufficiente o comunque tale da rendere necessaria la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione. Esse sono inoltre caratterizzate, in genere, da estensione significativa che ne rende necessaria la progettazione urbanistica unitaria (assicurata dalla procedura di piano attuativo per esse prevista in ottemperanza alle disposizioni del PTC e della stessa L.R. 1/2005). Lo stralcio di una o più aree dal perimetro della zona Bc, anche quando di piccola dimensione, le sottrarrebbe a tale visione unitaria e risulterebbe suscettibile di compromettere l'ordinato assetto dell'intero perimetro. L'area in oggetto non fa eccezione a tali regole di carattere generale e presenta evidenti elementi di complessità urbanistica che non possono consentire lo scorporo richiesto. Per tale ragione si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 04-12-2007**Prot. n°** 73022**Richiedenti** Falcini Gino, Gloria ed altri**Riferimenti catastali****Ubicazione** Via San Giusto - PMU 5.4 e 5.6

Contenuto osservazione modifica dell'art. 128 e 133, relativamente alle grandi strutture di vendita come appresso:
 art. 128 " comma 5 : dopo le parole "media distribuzione" aggiungere "e/o grandi strutture di vendita..... " Cassare la frase successiva da "sono Vendita", così come l'art. 133;

Riferimenti R.U.C. Art. 128, 133 e 66 N.T.A.**Tipo** altro**Parere** non accolta

Motivazione Il dimensionamento ad uso commerciale del PS è assai contenuto e, in linea del tutto teorica, ammetterebbe grandi strutture di vendita solo in due UTOE. L'attuazione anche di una sola di esse, di fatto, esaurirebbe il dimensionamento, precludendo qualsiasi ulteriore attività commerciale eccedente l'esercizio di vicinato. Si tratterebbe di pratica assolutamente sconsigliabile non solo in termini strettamente urbanistici, anche perchè privilegierebbe un solo operatore penalizzando tutti gli altri (ai quali sarebbe preclusa anche la possibilità della media struttura).
 Pare assolutamente preferibile l'approccio proposto dalla norma adottata, che consente di ripartire il dimensionamento disponibile, nelle UTOE ove previsto, tra una pluralità di soggetti.
 Per le ragioni sopra esposte si propone il non accoglimento di tale punto dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 04-12-2007**Prot. n°** 73022**Richiedenti** Falcini Gino, Gloria ed altri**Riferimenti catastali****Ubicazione** Via San Giusto - PMU 5.4 e 5.6**Contenuto osservazione** modifica dell'art. 66 e ripristino dell'art. 13 delle NTA vigente, relativamente al calcolo del volume virtuale.**Riferimenti R.U.C.** Art. 66 N.T.A.**Tipo** NTA parametri urbanistici**Parere** **parzialmente accolta**

Motivazione Il criterio dell'altezza virtuale è stato introdotto per semplificare il calcolo del volume urbanistico delle costruzioni (che, si ricorda, rimane dato convenzionale che si differenzia sempre e comunque da quello reale) senza, con ciò, alcuna intenzione di ridurre artificiosamente la potenzialità edificatoria dei singoli lotti.

La semplificazione e certezza del nuovo metodo non è rinunciabile, mentre è possibile, come richiesto anche da altre osservazioni di analogo contenuto, rivedere il valore dell'altezza virtuale riducendole al valore di ml. 3,00 in modo tale da non introdurre alcuna riduzione della concreta edificabilità dei lotti di minore dimensione.

Per tali ragioni si propone il parziale accoglimento dell'osservazione mediante riformulazione delle norme interessate nel senso appena prospettato.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 66

Data 04-12-2007

Prot. n° 73023

Richiedenti Paoli Chiara

Riferimenti catastali

Ubicazione Via degli Oleandri

Contenuto osservazione modifica art. 66 relativo al calcolo del volume virtuale, con ripristino di quanto prescritto dall'art. 13 delle NTA vigenti;
 modifica dell'art. 64, comma 4, eliminazione di quanto previsto, relativamente all'inammissibilità del trasferimento di indici di fabbricabilità da una superficie fondiaria all'altra;
 modifica dell'art. 116, mantenendo il rapporto di copertura nelle zone B di completamento pari al 50%;

Riferimenti R.U.C. Art. 64, 66 e 116 N.T.A.

Tipo NTA parametri urbanistici

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione Il criterio dell'altezza virtuale è stato introdotto per semplificare il calcolo del volume urbanistico delle costruzioni (che, si ricorda, rimane dato convenzionale che si differenzia sempre e comunque da quello reale) senza, con ciò, alcuna intenzione di ridurre artificiosamente la potenzialità edificatoria dei singoli lotti. La semplificazione e certezza del nuovo metodo non è rinunciabile, mentre è possibile, come richiesto anche da altre osservazioni di analogo contenuto, rivedere il valore dell'altezza virtuale riducendolo al valore di ml. 3,00 in modo tale da non introdurre alcuna riduzione della concreta edificabilità dei lotti di minore dimensione.

Per quanto attiene il ripristino del rapporto di copertura al precedente valore del 50%, si fa presente come tale limite fosse stato ridotto in quanto ritenuto, in concreto, difficilmente conseguibile. Nulla osta, comunque, ad un suo ripristino, ferme restando le altre disposizioni a tutela della qualità igienica ed urbanistica dell'edificato (distanze da edifici e confini, percentuali di aree permeabili, ecc.).

Per le ragioni sopra esposte, si propone il parziale accoglimento di tali punti dell'osservazione mediante riformulazione delle norme interessate nel senso prospettato. Il trasferimento dell'indice di fabbricabilità da un lotto all'altro è pratica complessa, che richiede la stipula di atti formali tra i privati interessati e che comporta difficoltà applicative e procedurali. Essa si fonda, ovviamente, sul consenso unanime degli interessati che, ove sussistente, è assai più facilmente esprimibile mediante la presentazione di un solo progetto sottoscritto da tutti gli interessati. Per tale ragione si propone il non accoglimento di tale punto dell'osservazione.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 66 e 116

Data 04-12-2007**Prot. n°** 73024**Richiedenti** Ballerini Sergio**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione modifica del calcolo dei volumi dal quale deve essere escluso, per le singole unità immobiliari, quello necessario a raggiungere la zona residenziale al 1° piano; modifica dell'art 43, punto 5, relativo alle distanze dalle strade "Entro il perimetro dei centri abitati nelle zone B la distanza minima dalla strada è di ml. 5, salvo per le autorimesse singole o collettive, per le quali non può essere inferiore a ml. 3,50. Sono fatte salve le maggiori distanze prescritte in determinate zone nonché le distanze minime tra edifici di cui all'art. 41."

Riferimenti R.U.C. Art. 43 N.T.A.**Tipo** NTA distanze**Parere** non accolta

Motivazione Le autorimesse sono già escluse dal calcolo dei parametri urbanistici finché rimangono nei limiti di cui all'art. 65 NTA. Escludere dal calcolo volumetrie destinati ad altri usi (come pare proporre l'osservante) non appare ragionevole in quanto introdurrebbe una sorta di bonus volumetrico assolutamente non giustificato.

Non si comprende poi per quale ragione le costruzioni destinate ad autorimessa dovrebbero osservare distanze dalla strada diverse e minori rispetto alle costruzioni destinate ad altri usi, posto che le esigenze di protezione della circolazione e dell'equilibrato inserimento nel contesto non possono che valere per tutti i manufatti comunque suscettibili di incidere su tali elementi.

Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 04-12-2007**Prot. n°** 73026**Richiedenti** Raimondi Alessandro**Riferimenti catastali****Ubicazione** PMU 5.1**Contenuto osservazione** modifica dell'art. 115, comma 2° delle NTA , integrando la norma come segue "è ammessa inoltre la realizzazione di impianti di teleriscaldamento e/o impianti alimentati con fonti rinnovabili di energia"**Riferimenti R.U.C.** Art. 115 comma 2 N.T.A.**Tipo** NTA energia**Parere** **parzialmente accolta****Motivazione** L'osservazione, seppur non accoglibile nella formulazione proposta, solleva un problema sulla ecoefficienza delle trasformazioni del territorio e sull'uso razionale dell'energia che è particolarmente attuale e merita una esplicitazione normativa anche senza restringerlo necessariamente al solo caso indicato.
Per le ragioni sopra esposte, si propone l'accoglimento dell'osservazione mediante apposita integrazione alla normativa di attuazione.**Modifiche connesse** l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Data 04-12-2007**Prot. n°** 73027**Richiedenti** Raimondi Alessandro**Riferimenti catastali****Ubicazione****Contenuto osservazione** modifica dell'art. 48, comma 4 - ripristino dell'incremento del 10% per gli interventi di bioedilizia**Riferimenti R.U.C.** Art. 48 comma 4 N.T.A.**Tipo** NTA premi edificatori**Parere** non accolta

Motivazione L'evoluzione legislativa degli ultimi due anni ha reso obbligatori - e quindi comunque dovuti - una serie di accorgimenti costruttivi finalizzati all'ecoefficienza e sostenibilità delle costruzioni in precedenza scarsamente praticati e che, giustamente, erano incentivati dal RUC previgente mediante il riconoscimento di premi edificatori dell'ordine del 10%. Oggi che una parte significativa di tali accorgimenti è obbligatoria, pare corretto ridurre l'entità dell'incentivo ed escludere dall'agevolazione quanto è comunque dovuto in forza di legge. Nè pare possa assumere rilievo il richiamo all'art. 146, comma 3, della L.R. 1/2005, il quale stabilisce un massimo e non certo un minimo e neppure un valore predeterminato. Si ricorda poi come le criticità del dimensionamento complessivo del RUC, che sono alla base della variante adottata, non consentano di prevedere significative quote di volumetria potenzialmente eccedenti i valori programmati dal Piano. Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 04-12-2007**Prot. n°** 73028**Richiedenti** Pancani Paolo**Riferimenti catastali** foglio di mappa 34 particelle 13 sub 1**Ubicazione** Via del Castellaccio 16**Contenuto osservazione** modifica della classificazione dell'edificio esistente censito alla scheda 109 degli elenchi 3.206 con categoria di intervento a ristrutturazione e stralcio dell'area inserita tra quelle da bonificare in forza dell'atto dirigenziale della Provincia di Firenze n° 1501 del 19.5.2005**Riferimenti R.U.C.****Tipo** NTA edifici o areali negli elenchi**Parere** **non pertinente la variante adottata****Motivazione** La variante adottata non ha innovato alcunchè in ordine alle previgenti previsioni del RUC per quanto attiene gli interventi ammessi sugli edifici e/o areali inseriti negli elenchi. L'osservazione deve pertanto ritenersi non pertinente in quanto non riguarda una innovazione introdotta con la variante adottata. Ciò non toglie che della medesima possa tenersi conto in occasione di future varianti al RUC.**Modifiche connesse** nessuna

Data 04-12-2007**Prot. n°** 73101**Richiedenti** Maurizio Soldi per CNA - confederazioni Nazionale Artigianato e piccola media impresa**Riferimenti catastali****Ubicazione**

Contenuto osservazione art. 124 - deposito di materiali a cielo aperto:

- 1) ampliamento della superficie per gli uffici, custodia e servizi igienici da 25 a 50 mq.
- 2) ampliamento della superficie per i magazzini da 10% al 25% della superficie coperta massima così come per le tettoie aperte su tre lati;
- 3) inserimento nella norma della possibilità di soppalcare e realizzare ballatoi e magazzini chiusi, nell'ambito dell'altezza massima consentita;
- 4) stralcio nella norma che prescrive i caratteri di amovibilità dei manufatti edilizi;
- 5) modifica della norma sul frazionamento del lotto da 1000 mq a 500 mq.;
- 6) stralcio della comma relativo alla distanza minima dai confini (5 ml).

Riferimenti R.U.C. Art. 124 N.T.A.**Tipo** NTA zone produttive**Parere** **non accolta**

Motivazione Le aree D4 sono disciplinate in maniera compiuta dalla norma adottata, in continuità con le disposizioni del RUC vigente, per dare risposta a particolari attività produttive che necessitano di ampi spazi scoperti e di una ridotta quantità di volumi chiusi nel contesto di una procedura approvativa che consente un minimo controllo qualitativo.

L'osservazione appare quindi da un lato non pertinente e dall'altro non condivisibile in quanto tende ad incrementare le possibilità di edificazione su tali aree oltre le necessità del tipo di attività cui il RUC intende dare risposta.

Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione

Modifiche connesse nessuna

Data 04-12-2007**Prot. n°** 73109**Richiedenti** Piccini Giovanni**Riferimenti catastali** foglio di mappa 10 particelle 503, 740, 165, 923, 161, 162,297, 298,302, 897, 502**Ubicazione** Via Castronella 144

Contenuto osservazione modifica della destinazione urbanistica da Bc a B, con disciplina dell'art. 116 ; ripristino della perimetrazione del centro abitato così come prevista dal Piano Strutturale; previsione della possibilità di demolizione di fabbricati esistenti fatiscenti o in contrasto con la destinazione urbanistica di zona

Riferimenti R.U.C. Tavola 7 e 13 - Scheda variante 3 - Art. 117 N.T.A.**Tipo** variazione da zona Bc a zona B ordinaria**Parere** **parzialmente accolta**

Motivazione L'introduzione delle zone B complesse è motivata dal fatto che le medesime, pur rispondendo formalmente ai limiti quantitativi imposti dal D.M. 1444/1968, appaiono urbanizzate in misura insufficiente o comunque tale da rendere necessaria la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione. La loro estensione significativa ne rende inoltre necessaria la progettazione urbanistica unitaria (assicurata dalla procedura di piano attuativo per esse prevista dalla variante adottata).

Lo stralcio di una o più aree dal perimetro della zona Bc, anche quando di piccola dimensione, le sottrarrebbe a tale visione unitaria e risulterebbe suscettibile di compromettere l'ordinato assetto dell'intero perimetro. Quanto sopra a maggior ragione nel caso in specie, posto che ricorre sia la condizione di una estensione più che significativa (vedi scheda 3) che la previsione di opere di urbanizzazione (verde pubblico) estese in tutto lo sviluppo della zona. Per le ragioni sopra esposte si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Nonostante tale incompatibilità di fondo dell'osservazione con la variante adottata, essa contiene alcuni elementi condivisibili in relazione alla presenza di costruzioni di una certa rilevanza che, oggettivamente, sono suscettibili di introdurre elementi distorsivi nella disciplina della perequazione internamente all'intero perimetro della zona Bc, con conseguente possibile danno per tutti gli altri proprietari interessati. In accoglimento di altra e distinta osservazione è stato proposto lo scorporo dell'edificio e della sua area di pertinenza dal perimetro della zona Bc, ripristinandovi la originaria destinazione di zona B ordinaria. Solo in tal senso l'osservazione risulta parzialmente accoglibile.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alla cartografia

Data 04-12-2007**Prot. n°** 73110**Richiedenti** Cecchi Leonardo per società Arcadia srl**Riferimenti catastali** foglio di mappa 20 particelle 293 e 502**Ubicazione** Via della Pace 51

Contenuto osservazione modifica dell'art. 111 punto 3:
 "Negli areali non è consentito realizzare alcun nuovo volume edilizio, anche del tipo temporaneo e/o a carattere amovibile, eccetto per le aree destinate ad attrezzature di interesse comune (at)"

Riferimenti R.U.C. Art. 111 punto 3 N.T.A.**Tipo** NTA edifici o areali negli elenchi**Parere** **non pertinente la variante adottata**

Motivazione La variante adottata non ha innovato alcunchè in ordine alle previgenti previsioni del RUC per quanto attiene gli interventi ammessi sugli edifici e/o areali inseriti negli elenchi. L'osservazione deve pertanto ritenersi non pertinente in quanto non riguarda una innovazione introdotta con la variante adottata. Ciò non toglie che della medesima possa tenersi conto in occasione di future varianti al RUC.

Modifiche connesse nessuna

Data 04-12-2007**Prot. n°** 73120**Richiedenti** Baronti Alessandro per Micav srl ;**Riferimenti catastali** foglio di mappa 36 particelle 646, 648, 650, 652, 653**Ubicazione** San Donnino - Via dei Manderi

Contenuto osservazione modifica dell'art. 124 comma 9, eliminando la necessità di presentazione di un progetto unitario per gli edifici ricadenti nelle zone D4;
 modifica dell'art. 124, comma 4° specificando che al fine di raggiungere 1000 mq sia ammissibile la valutazione congiunta e la sommatoria tra le superfici di più particelle catastali;
 modifica dell'art. 79, specificando che la trasformazione morfologica è esclusivamente la modifica della quota altimetrica;
 modifica dell'art. 86, commi 14 e 15 inserendo la possibilità di realizzare interventi accorpendo più particelle catastali

Riferimenti R.U.C. Art. 124 comma 9, 124 comma 4, 79 e 86 commi 14 e 15 N.T.A.**Tipo** NTA zone produttive**Parere** **non accolta**

Motivazione Il progetto unitario prescritto dall'art. 124 risulta necessario per garantire sufficienti livelli di qualità complessiva in trasformazioni che, seppur necessarie a determinate attività produttive, risulterebbero, se prive di tale progettazione unitaria, suscettibili di introdurre trasformazioni pregiudizievoli per il territorio.

La definizione proposta per la superficie di trasformazione morfologica differisce sostanzialmente sia dagli intenti della norma adottata che dai successivi chiarimenti forniti dall'URTAT e non risulta pertanto condivisibile.

Per tali ragioni si propone il non accoglimento di detti punti dell'osservazione.

Per quanto attiene l'osservazione relativa al comma 4 dell'art. 124, si rileva come non vi sia alcuna disposizione che imponga che la superficie minima di mq. 1.000 debba essere costituita da una sola particella catastale, ragion per cui tale punto dell'osservazione risulta non pertinente.

Parimenti non pertinente risulta l'osservazione relativa alle disposizioni in materia geologico idraulica di cui all'art. 86, che non sono state oggetto di alcuna modifica.

Modifiche connesse nessuna

Data 04-12-2007**Prot. n°** 73112**Richiedenti** Meazzini Massimo**Riferimenti catastali****Ubicazione****Contenuto osservazione** modifica dell'art. 111 che consenta la possibilità dell'ampliamento volumetrico negli areali inseriti negli elenchi della 59/80;**Riferimenti R.U.C.** Art. 111 N.T.A.**Tipo** NTA edifici o areali negli elenchi**Parere** **non accolta****Motivazione** Gli areali individuati sulle tavole del RUC sono soggetti allo speciale regime di tutela di cui all'art. 111 in quanto aree di valore storico e documentario che rappresentano elementi essenziali della storia del territorio. In funzione di tale loro natura sono oggettivamente incompatibili con ogni forma di nuova edificazione. Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.**Modifiche connesse** nessuna

Data 04-12-2007

Prot. n° 73112

Richiedenti Meazzini Massimo

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione modifica dell'art. 81 al fine di realizzare sottotetti con altezze utile ai fini abitativi; modifica dell'art. 83 con indicazione dell'altezza minima consentita di mt. 2,00 per realizzare gli accessi alle terrazze a tasca.

Riferimenti R.U.C. Art. 81 e 83 N.T.A.

Tipo NTA sottotetti

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione La norma adottata già consente, nell'ambito della ristrutturazione edilizia, la formazione di sottotetti non abitabili per gli edifici che ne siano privi nonchè il rialzamento fino a limiti abitabili dei piani sottotetto già esistenti ed agibili.

L'ulteriore richiesta, unitamente ad altre analoghe, è solo parzialmente accoglibile in quanto la possibilità di formazione di nuovi locali abitabili deve essere esclusa ove non preesista un locale sottotetto di dimensioni tali da configurarlo già come agibile (caso di cui all'art. 81, comma 3) e pertanto la richiesta può trovare accoglimento limitatamente ad un incremento contenuto e tale da portare i valori interessati rispettivamente ml. 1,35 e ml. 2,70.

Per le ragioni sopra esposte, si propone il parziale accoglimento dell'osservazione mediante riformulazione delle norme interessate nel senso prospettato.

Non pare invece ragionevole inserire un'altezza minima per l'uscita dal sottotetto sulla terrazza a tasca in quanto quest'ultima ha senso solo ove realizzata a servizio di un locale abitabile (altezza media pari o superiore a ml. 2,70) o, comunque, di un locale accessorio di altezza tale da renderlo oggettivamente agibile (altezza media pari o superiore a ml. 2,40). Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 81

Data 04-12-2007**Prot. n°** 73125**Richiedenti** Ballerini Sergio in qualità di socio della soc. coop. Edif. La Piazzetta**Riferimenti catastali** foglio di mappa 21 particella 2093. 2094**Ubicazione** Via Giordano Bruno

Contenuto osservazione inserimento di una norma, all'art. 116, che preveda la possibilità, per le cooperative edificatrici, in possesso di terreni, da data antecedente a quella dell'adozione del Piano Strutturale, di poter realizzare volumetrie fino ad un massimo di 5000 mc, nelle Uote dove non sia stata raggiunta la percentuale di edificazione diretta nelle zone B

Riferimenti R.U.C. Art. 116 N.T.A.**Tipo** NTA altro**Parere** **non accolta**

Motivazione L'introduzione delle zone B complesse è motivata dal fatto che le medesime, pur rispondendo formalmente ai limiti quantitativi imposti dal D.M. 1444/1968 per quanto attiene densità volumetrica e di superficie coperta, appaiono urbanizzate in misura insufficiente o comunque tale da rendere necessaria la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione. Esse sono inoltre caratterizzate, in genere, da estensione significativa che ne rende necessaria la progettazione urbanistica unitaria (assicurata dalla procedura di piano attuativo per esse prevista). La modalità della procedura competitiva e comparativa introdotta dalla variante al RUC per dette aree è inoltre finalizzata al contenimento dell'edificazione nelle zone B entro i limiti stabiliti dal PS con un criterio di trasparenza ed equità tra tutti i soggetti interessati. La rinuncia, anche parziale, a tale controllo qualitativo e quantitativo delle trasformazioni sarebbe pregiudizievole non solo dal punto di vista urbanistico ma anche da quello della legittimità degli atti, posto che verrebbe meno qualsiasi criterio che stabilisca quali aree debbano essere concretamente ammesse sin da subito all'edificazione prevista dal PS e quali invece ne debbano invece essere escluse. Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 04-12-2007

Prot. n° 73096

Richiedenti Macherelli Livio e Rolando

Riferimenti catastali foglio di mappa 10 particelle 297, 298, 897, 161; 162, 302

Ubicazione Via Castronella

Contenuto osservazione sostituzione di un elaborato allegato all'osservazione n° 69

Riferimenti R.U.C.

Tipo altro

Parere non pertinente la variante adottata

Motivazione Trattandosi di mera sostituzione di allegato all'osservazione n. 69, si procede alla sostituzione richiesta.
L'istanza non costituisce peraltro autonoma osservazione e si considera pertanto formalmente non pertinente.

Modifiche connesse nessuna

Data 07-12-2007 (spedita il 03-12-2007) **Prot. n°** 74127

Richiedenti Mazzuoli Brunetto

Riferimenti catastali foglio di mappa 36 part. 184

Ubicazione Via Fosso Secco

Contenuto osservazione modifica della destinazione urbanistica da Bc (stralciata) a B

Riferimenti R.U.C. Tavola 27 - Scheda variante 14 -

Tipo variazione della destinazione urbanistica

Parere **non accolta**

Motivazione La previsione edificatoria sull'area oggetto dell'osservazione è stata stralciata, unitamente a tutte le altre comprese nella perimetrazione, in quanto in sede di approvazione del RUC è stata stralciata, per limitazioni derivanti dal permanente rischio idraulico, la possibilità di realizzare la viabilità che avrebbe dovuto urbanizzare l'area e consentire l'accesso alle aree potenzialmente edificabili.
Il mantenimento della precedente previsione urbanistica si sostanzierebbe in una edificabilità solo apparente delle aree (comunque rilevante ai fini dell'imposta comunale sugli immobili) senza che a ciò corrisponda una, seppur remota, possibilità di concreta edificazione, stante il fatto che l'area non è urbanizzabile.
Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 07-12-2007 (spedita il 03-12-2007) **Prot. n°** 74130

Richiedenti Bertini Riccardo

Riferimenti catastali

Ubicazione

Contenuto osservazione modifica dell'art. 26 con correzione del sistema di calcolo previsto al 5° comma, affinché i punteggi ottenibili siano equiparabili ai punteggi determinabili ai sensi del 6° comma; modifica dell'art. 128 - 7° comma in modo da consentire una reale competitività tra le proposte concorrenti ai bandi di cui all'art. 19; chiarimenti sull'interpretazione dell'art. 131 terzo comma relativo all'univoca interpretazione della volumetria residua nelle zone C

Riferimenti R.U.C. Art. 26, 128 e 131 N.T.A.

Tipo bandi

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione Le osservazioni svolte in ordine agli artt. 26, 128 e 131, seppur solo parzialmente condivisibili, evidenziano comunque alcune difficoltà applicative delle norme adottate, probabilmente dovute ad una formulazione non perfettamente chiara del testo, che, anche in considerazione dell'importanza dei temi ivi trattati, necessita senz'altro di una diversa formulazione che non lasci spazio ad equivoci.
La corretta lettura degli articoli osservati è la seguente:
- l'equilibrio tra i pesi finali dei parametri qualitativi e quantitativi (seppur con la limitazione che questi ultimi non possono mai essere maggioritari) è uno degli assunti della procedura; lo sbilanciamento prospettato nella simulazione deriva da una interpretazione diversa dallo spirito originario;
- altrettanto dicasi per l'incidenza della quota di residenza sociale sulla ripartizione dell'indice di fabbricabilità territoriale: il meccanismo adottato è molto semplice e prevede prima l'individuazione della quota di residenza sociale proposta (con un minimo del 10%) e poi la suddivisione dell'indice residuo tra funzioni terziarie e residenziali libere da vincoli;
- al fine di favorire il prescritto mix funzionale, la volumetria residenziale può essere collocata anche nelle zone D5 presenti all'interno del PMU, seppur non in misura prevalente; altrettanto dicasi per le funzioni terziarie che possono essere parzialmente previste in zone C.
Stante il tenore dell'osservazione si ritiene che le norme interessate soffrano di una qualche difficoltà di lettura che potrebbe comportare difficoltà applicative. Si propone pertanto il parziale accoglimento di alcune argomentazioni svolte nell'osservazione con conseguente riformulazione delle norme interessate.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 19 - 27 -

Data 07-12-2007 (spedita il 04-12-2007) **Prot. n°** 74137

Richiedenti Falorni Levico

Riferimenti catastali foglio di mappa 23 particelle 166, 170, 200, 171, 182, 183, 184, 185, 215, 195

Ubicazione Via Volta Prata/Via Barberinese

Contenuto osservazione ripristino del rapporto di copertura pari al 50% nelle zone D5, come previsto dal Ruc vigente;
inserimento di una norma che definisca la possibilità di realizzare costruzioni ad uso commerciale in aree contigue ricadenti in parte in zona B ed in parte in zona D5 senza soluzione di continuità e nel rispetto dei rapporti di copertura delle due zone, con trasferimento della volumetria da una zona urbanistica all'altra.

Riferimenti R.U.C.

Tipo NTA zone produttive

Parere **non accolta**

Motivazione Le zone destinate ad attività terziarie di nuova definizione differiscono in maniera sostanziale dalle zone artigianali ed industriali. Ciò per la natura delle funzioni da insediare, per la tipologia degli edifici, per il carattere urbano che le deve contraddistinguere, per il diverso assetto planivolumetrico. Ciò si traduce in parametri urbanistici differenziati, tanto che nelle zone D5 l'altezza massima arriva a ml. 21,50 in luogo dei ml. 12,00 ammessi nelle zone D2. Tale diversità si ripercuote anche sul rapporto di copertura che è giustamente più contenuto nelle zone terziarie (40%) rispetto a quelle produttive (50%). Per dette ragioni si propone il non accoglimento di tale punto dell'osservazione. Non risulta neppure condivisibile la richiesta di consentire trasferimenti di volumetria tra zone D5 e zone B, neppure quando essa avvenga con la stessa destinazione d'uso, stante la sostanziale differenza di vocazione e disciplina tra le due zone urbanistiche. Nulla vieta invece di costruire un edificio a cavallo di due zone diverse ove la destinazione d'uso sia ammessa in entrambe ed i parametri urbanistici delle due porzioni siano conformi alle diverse discipline di zona. Per dette ragioni si propone il non accoglimento di tale punto dell'osservazione.

Modifiche connesse nessuna

Data 05-12-2007 (fuori dei termini) **Prot. n°** 73437

Richiedenti Esposito Antonio in qualità di Amministratore del Condominio di Via San Giusto 68/a

Riferimenti catastali foglio di mappa 25 particella 285

Ubicazione Via San Giusto

Contenuto osservazione modifica dell'art. 44 punto 5, cassare le parole da "Fino alla concorrenza:..... a tutti gli effetti"
 modifica dell'art. 65 comma 1, lettera g da cassare da "fino alla concorrenza..... art. 44"
 modifica dell'art. 61 3° comma - inserire: "con esclusione delle autorimesse singole e/o collettive"

Riferimenti R.U.C. Art. 44 comma 5, 65 comma 1 e 61 comma 3 N.T.A.

Tipo NTA parametri urbanistici

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione Le modifiche proposte con l'osservazione sono, di fatto, finalizzate a rimuovere qualsiasi limite alla realizzazione di autorimesse fuori terra e risultano condivisibili solo in minima parte.
 Un indiscriminato proliferare di autorimesse sarebbe infatti di sicuro pregiudizio per la qualità urbana, specie considerando che l'esigenza primaria del parcheggio degli autoveicoli ben può avvenire anche a cielo aperto, senza cioè che sia indispensabile procedere ad ulteriori nuove edificazioni.
 Per le ragioni sopra esposte si propone il non accoglimento di tale parte dell'osservazione. Appare invece ragionevole introdurre un margine tra la dotazione minima prescritta e quella esclusa dal calcolo della SUL, in modo tale da garantire quel minimo di elasticità progettuale che è necessaria per evitare forzature o difficoltà applicative.
 Si propone pertanto il parziale accoglimento di tale parte dell'osservazione e quindi limitatamente all'introduzione di un ragionevole margine tra la dotazione minima prescritta e quella esclusa dal calcolo della SUL.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 65

Data 20-12-2007 (spedita il 03-12-2007) **Prot. n°** 76823

Richiedenti Marchesi Andrea

Riferimenti catastali foglio di mappa 20 particella 10 sub. 3

Ubicazione Via XIV Maggio 17/19

Contenuto osservazione modifica dell'art. 110 che consenta la variazione di destinazione d'uso da commerciale a residenziale ai piani terra degli edifici inseriti all'interno del perimetro dei centri storici

Riferimenti R.U.C. Art. 110 N.T.A.

Tipo NTA mutamento destinazione fondi

Parere **parzialmente accolta**

Motivazione L'osservazione, così come formulata, non è condivisibile in quanto l'eliminazione totale del vincolo consentirebbe trasformazioni incompatibili con il carattere proprio del centro storico.
L'osservazione, unitamente ad altro di contenuto analogo, può trovare parziale accoglimento ove il vincolo di destinazione sia limitato ai locali prospicienti la pubblica via (al fine di preservare il tipico rapporto tra il fondo commerciale o artigianale e la strada urbana) e sia invece consentito il mutamento d'uso per i locali retrostanti.
Per tali ragioni si propone il parziale accoglimento dell'osservazione con conseguente riformulazione delle norme interessate.

Modifiche connesse l'osservazione comporta modifiche alle N.T.A.

Art. 110