

ELENCO OSSERVAZIONI

Nel presente documento sono riportate le controdeduzioni alle osservazioni al Regolamento Urbanistico Comunale nell'ordine cronologico in cui le osservazioni sono state presentate al protocollo generale del Comune (numero indicato tra parentesi) e precisamente:

- osservazioni presentate al protocollo del Comune entro la prima seduta della Commissione Ambiente e Territorio, dal n. 1 al n. 268;
- osservazioni presentate mediante Posta elettronica certificata dal n. PEC 1 al n. PEC 21;
- osservazioni presentate successivamente all'avvio delle sedute della Commissione Ambiente e Territorio dal n. B1 al n. B30
- osservazione presentata dal Servizio Urbanistica ed Edilizia.

E' altresì riportato per ciascuna osservazione:

- l'esito della votazione della proposta di controdeduzioni, formulata dalla Commissione consiliare competente, per le osservazioni pervenute entro il 4 giugno 2012, oppure formulata dal Servizio, per quelle giunte successivamente;
- Le eventuali conseguenze derivanti dall'accoglimento totale o parziale della osservazione, laddove comportino modifiche ad un elaborato del R.U.C.

ELENCO OSSERVAZIONI

Numero identificativo	Numero protocollo	Data di presentazione	Nominativi
1	22263	17/10/11	<u>Vari</u>
2	22503	20/10/11	Bagnoli Silvia
3	22920	27/10/11	Rossini Mirco
4	23402	04/11/11	Giani Alessandra Giani Maria Gloria
5	23527	07/11/11	Parronchi Valerio
6	23586	08/11/11	Mecatti Maria Luisa
7	24002	15/11/11	Fontanelli Angiolino
8	24372	21/11/11	Del Re Claudio
9	24624	23/11/11	Benelli Franca Benelli Livia Giachi Massimo Provvedi Emma
10	24954	28/11/11	Conti Massimo
11	25036	29/11/11	Conforti Maura
12	25107	01/12/11	Forzieri Fernando
13	25318	05/12/11	Pippucci Massimo
14	25320	05/12/11	Cateni Alessandra
15	25322	05/12/11	Fusi Fabio Lotti Ilaria

16	25528	07/12/11	Gheri Claudio Gheri Ferruccio Gheri Stefano
17	25529	07/12/11	Gheri Costruzioni
18	25626	09/12/11	Tommasello Mario (parroco di S. Maria a Mercatale)
19	25654	12/12/11	Viciani Roberto
20	25672	12/12/11	Becattelli Massimo
21	25673	12/12/11	Becattelli Massimo Rogai Anna
22	25770	12/12/11	Zanobini Roberto
23	25788	13/12/11	Marini Benedetta Marini Leonardo
24	25829	13/12/11	I Barronci S.r.l.
25	25856	14/12/11	CAPITALIDEA srl
26	25861	14/12/11	GRIMFIN srl
27	25869	14/12/11	Vari
28	25872	14/12/11	Vari
29	25893	14/12/11	Becattelli Massimo
30	25927	15/12/11	Tommasello Mario (parroco di S. Maria a Mercatale)
31	25986	15/12/11	Checucci Duccio Checucci Gaia
32	26025	16/12/11	ProgEdil S.r.l.
33	26034	16/12/11	Mecocci Anna Maria Mecocci Meri
34	26132	19/12/11	Corti Raffello
35	26134	19/12/11	Corti Raffello
36	26158	19/12/11	Stoppioni Alessandro
37	26162	19/12/11	Marcassoli Suor Fioretta(Istituto Minime Suore del Sacro Cuore)
38	26166	19/12/11	Razzolini Enrico
39	26179	19/12/11	Bombieri Mauro (Villa Vrindavana)
40	26184	19/12/11	Bencini Andrea Saccardi Mario
41	26185	19/12/11	Sardelli Alessandro
42	26186	19/12/11	Sardelli Alessandro
43	26187	19/12/11	Sardelli Alessandro
44	26188	19/12/11	Sardelli Alessandro
45	26189	19/12/11	Sardelli Alessandro
46	26233	20/12/11	A.T.M. INERTI SRL
47	26234	20/12/11	Bencistà Lamberto

48	26235	20/12/11	Bencistà Lamberto
49	26236	20/12/11	Bencistà Lamberto
50	26249	20/12/11	Masini Paolo
51	26259	20/12/11	Cioni Luca
52	26308	21/12/11	Preteni Paolo
53	26320	21/12/11	Nunzi Conti Giuseppe Nunzi Conti Maurizio
54	26321	21/12/11	Curto Carmelo
55	26324	21/12/11	Pistolesi Carla
56	26325	21/12/11	Benucci Mario Martelli Gilda
57	26331	21/12/11	ANAS spa
58	26338	21/12/11	Pellegrini Giovanni
59	26341	21/12/11	Piazzini Andrea
60	26342	21/12/11	Piazzini Andrea
61	26350	21/12/11	Rosselli Del Turco Jaff Nicoletta
62	26351	21/12/11	Rosselli Del Turco Jaff Nicoletta
63	26380	22/12/11	Coddi Rosanna Zielmi Mauro Zielmi Roberto
64	26382	22/12/11	BERINGER BLASS ITALIA srl
65	26390	22/12/11	Castelli del Grevepesa
66	26395	22/12/11	Vari
67	26396	22/12/11	Vari
68	26414	22/12/11	Calamandrei Nicola
69	26415	22/12/11	Fantappiè Alberto
70	26416	22/12/11	Mirri Adriana
71	26417	22/12/11	Biancalani Laura
72	26420	22/12/11	Casa del Popolo di Mercatale
73	26421	22/12/11	Martelli Piero
74	26424	22/12/11	Corsini Don Duccio Le Corti spa Società Agricola
75	26427	22/12/11	Gori Don Massimiliano Parrocchie di San Cassiano, di Santa Cecilia a Decimo e di Santa Maria ad Argiano
76	26428	22/12/11	Bartoli Vincenzo
77	26430	22/12/11	Zanobini Roberto
78	26433	22/12/11	Cutilli Maria Luisa
79	26444	22/12/11	Ungari Paolo
80	26453	22/12/11	Marchi Graziella Marchi Silvano
81	26514	22/12/11	Guarducci Giampiero

82	26517	22/12/11	Ciappi Giovanni
83	26520	22/12/11	Mugelli Mario
84	26521	22/12/11	Bagnoli Paolo
85	26522	22/12/11	Bieri Philipp Tomada Paola
86	26523	22/12/11	Vari
87	26524	22/12/11	Cecchini Massimo Zecchi Massimo
88	26532	22/12/11	Scialabba Gianfranco Scialabba Giuseppe Scialabba Sonia
89	26538	22/12/11	Mencucci Stefano
90	26539	22/12/11	Immobiliare Chiantigiana srl
91	26540	22/12/11	Conticelli Piero
92	26541	22/12/11	Pruneti Fabrizio
93	26542	22/12/11	Biagi Leonardo
94	26548	23/12/11	Silli Antonio
95	26549	23/12/11	Vignolini Costruzioni srl Bagnoli Silvia
96	26550	23/12/11	Cacciatori Costanza
97	26554	23/12/11	Fusi Paolo
98	26555	23/12/11	Zecchi Claudio
99	26556	23/12/11	Nencioni Carla Nencioni Giorgio Nencioni Giancarlo
100	26559	23/12/11	Dinauta Attilio
101	26563	23/12/11	Vermigli Grazia
102	26564	23/12/11	Magazzini Carmen
103	26565	23/12/11	Chianti Hotel
104	26566	23/12/11	Vari
105	26567	23/12/11	Conti Romano Giannozzi Laura
106	26569	23/12/11	Moro Wanda
107	26570	23/12/11	Edilturri srl
108	26572	23/12/11	Piccioli Andrea
109	26576	23/12/11	Vari
110	26577	23/12/11	Casaglia Luigi Casaglia Maria Casaglia Matilde
111	26580	23/12/11	Cassi Giampiero
112	26581	23/12/11	Torricelli Ciamponi Guidetta
113	26582	23/12/11	Castrucci Maria Letizia Iacopozzi Simonetta

114	26583	23/12/11	Acquasanta Arpaia Maria Tomasia
115	26586	23/12/11	Immobiliare Val di Pesa SAS
116	26587	23/12/11	Cecchini Massimo Zecchi Massimo
117	26589	23/12/11	Nunziati Massimo
118	26595	23/12/11	Pagliarini Concetta Suvensi Davide Suvensi Ethel
119	26599	23/12/11	Pippucci Roberto
120	26601	23/12/11	San Casciano Costruzioni srl
121	26602	23/12/11	Cantini Casserini Tamara Cirri Lorenzo
122	26603	23/12/11	Rocchi Carlo
123	26604	23/12/11	Baccetti Francesca
124	26605	23/12/11	Baccetti Francesca
125	26607	23/12/11	Alfani Vittorio
126	26608	23/12/11	Ballini Giorgio Ballini Mario Bini Santi
127	26609	23/12/11	Damiani Ottorino Morrocchi Iolana
128	26613	23/12/11	Coli Giampiero
129	26614	23/12/11	Piazzini Andrea
130	26615	23/12/11	Boretti Paolo
131	26616	23/12/11	Cirillo Gianfranco
132	26617	23/12/11	Calonaci Marco
133	26618	23/12/11	Manifattura ALMAR srl Podere Villa Bassa
134	26620	23/12/11	Oleificio Sorelle Forni srl
135	26621	23/12/11	Oleificio Sorelle Forni srl
136	26623	23/12/11	Petrolli Mauro
137	26624	23/12/11	Giachi Andrea Polverini Maria Franca
138	26625	23/12/11	Batacchi Fabrizio
139	26629	23/12/11	Farina Enrico
140	26631	23/12/11	Gruppo Consiliare PDL
141	26632	23/12/11	Gruppo Consiliare PDL
142	26634	23/12/11	Bini Smaghi Bino
143	26639	27/12/11	Forzieri Silvia
144	26640	27/12/11	Poli Moreno
145	26641	27/12/11	Giuntini Paola
146	26642	27/12/11	Nocci Marco

			(Cooperativa Agricola La Ginestra)
147	26643	27/12/11	Nocci Marco (Cooperativa Agricola La Ginestra)
148	26645	27/12/11	Nocci Marco (Cooperativa Agricola La Ginestra)
149	26647	27/12/11	Del Re Andrea
150	26649	27/12/11	Biancalani Enzo
151	26654	27/12/11	Malanchi Massimiliano Mommarelli Alberto
152	26655	27/12/11	Bencini Anna Maria Faggioli Valentino Faggioli Vittorio
153	26657	27/12/11	Associazione Cinque Pani e Due Pesci
154	26659	27/12/11	Gherardelli Susanna
155	26660	27/12/11	Cocci Gabriele
156	26661	27/12/11	Marchi Mario
157	26662	27/12/11	Terreni Laura
158	26664	27/12/11	Rossi Vincenzo
159	26667	27/12/11	Celli Orlando
160	26668	27/12/11	Soffici Federico Saccardi Massimo Donatello Alessandro
161	26669	27/12/11	Evaristo Don Francisco
162	26670	27/12/11	Soffici Federico Saccardi Massimo Donatello Alessandro
163	26671	27/12/11	Pucci Paolo
164	26672	27/12/11	Ciappina Piero Lassi Nicoletta
165	26673	27/12/11	Campolmi Eleonora Campolmi Giampaolo
166	26674	27/12/11	Sivieri Stefano (Società Agricola Rimaggio)
167	26675	27/12/11	Cappelletti Lucia Daddi Silvano
168	26676	27/12/11	Frosali Caterina Frosali Silvia Pippucci Donata
169	26677	27/12/11	Pagliai Marco
170	26683	27/12/11	Caruso Donatella
171	26684	27/12/11	Riva Franca
172	26685	27/12/11	Parrini Carla
173	26686	27/12/11	Calamandrei Giovanna Calamandrei Stefania Mariotti Bruno
174	26688	27/12/11	Vari

175	26691	27/12/11	Segre Laurent Zetti Matteo
176	26692	27/12/11	Bottai Chiara Rindi Riccardo Rossetti Francesco
177	26698	27/12/11	Soffici Omero
178	26700	27/12/11	OAPPC (Firenze)
179	26701	27/12/11	Anichini Alessandro
180	26706	27/12/11	Galardi Alvaro
181	26707	27/12/11	Santoni Fulvio
182	26708	27/12/11	Caioli Alessandra
183	26709	27/12/11	Becattelli Massimo Mugnaini Giancarlo Santoni Fulvio
184	26710	27/12/11	Caioli Alessandra
185	26712	27/12/11	Lotti Guido
186	26713	27/12/11	Lotti Guido
187	26714	27/12/11	Marchi Silvano
188	26715	27/12/11	Lotti Guido
189	26716	27/12/11	Farina Enrico
190	26719	27/12/11	Martini Loredana
191	26720	27/12/11	Brogi Andrea
192	26723	27/12/11	Gatti Luciano
193	26724	27/12/11	Pucci Carlo
194	26726	27/12/11	Mencucci Stefano
195	26728	27/12/11	Lassi Gianna
196	26729	27/12/11	Falugiani Fabrizio
197	26731	27/12/11	Poli Marco
198	26732	27/12/11	Larturo Silvana Vignoli Marco Vignoli Stefano
199	26735	27/12/11	Pestelli Antonio
200	26737	27/12/11	Pandolfi Giuseppe
201	26738	27/12/11	CNA CHIANTI
202	26739	27/12/11	Cateni Alessandra
203	26740	27/12/11	Fusi Rolando Maggini Paola
204	26742	27/12/11	Bezzi Maria Luisa
205	26743	27/12/11	Corti Franco
206	26744	27/12/11	ParkService Srl
207	26746	27/12/11	Conticelli Piero
208	26747	27/12/11	Rinaldi Roberta

209	26748	27/12/11	Immobiliare Chiantigiana Srl
210	26749	27/12/11	Chietti Patricia
211	26750	27/12/11	Fattorini Andrea
212	26751	27/12/11	Bellosi Luigi
213	26753	27/12/11	Macri Luciano
214	26754	27/12/11	Pelù Pietro
215	26755	27/12/11	Pelù Pietro
216	26756	27/12/11	Giovannini Roberto
217	26757	27/12/11	Caciolli Alessandro (Società Costruzione Residences srl)
218	26759	27/12/11	Sardelli Alessandro
219	26761	27/12/11	Sardelli Alessandro
220	26763	27/12/11	Alfani Marco
221	26765	27/12/11	Sardelli Alessandro
222	26766	27/12/11	Sardelli Alessandro
223	26767	27/12/11	Sardelli Alessandro
224	26769	27/12/11	Sbardellati Simona
225	26770	27/12/11	Nalbini Bruno
226	26772	27/12/11	Salvini Paolo
227	26773	27/12/11	Pecchioli Tommaso
228	26774	27/12/11	Masi Carmen
229	26775	27/12/11	Borgioli Maria Grazia Cappelli Angiolo Francioni Giorgio
230	26777	27/12/11	Di Leo Anna
231	26778	27/12/11	Di Leo Anna Di Leo Massimo Di Leo Pasquale
232	26780	27/12/11	Cioppi Dorina Del Mastio Andrea Del Mastio Barbara
233	26781	27/12/11	Cioppi Dorina Del Mastio Andrea Del Mastio Barbara
234	26782	27/12/11	Roggi Moreno
235	26783	27/12/11	Cuffari Roland Josef Cuffari Tina
236	26784	27/12/11	Bartalesi Cristina Saturnini Giovanni
237	26785	27/12/11	Giachi Alberto Giachi Francesco Giachi Tiziana
238	26786	27/12/11	Martelli Ugo

239	26788	27/12/11	Coppini Giuliano
240	26789	27/12/11	Sassi Pietro
241	26790	27/12/11	Cacciatori Costanza Piazzini Andrea
242	26791	27/12/11	Cocci Gabriele Cocci Gabriella Coppini Giuliano Matteuzzi Roberto
243	26792	27/12/11	Matteuzzi Giacomo
244	26793	27/12/11	Calligaris Franco
245	26794	27/12/11	Ciattini Paolo
246	26795	27/12/11	Becattelli Massimo
247	26796	27/12/11	Galletti Sergio
248	26797	27/12/11	Vari
249	26799	27/12/11	Mori Concetta
250	26800	27/12/11	Bucciaridini Renzo Matteuzzi Annamaria
251	26831	28/12/11	Saracini Massimiliano
252	26832	28/12/11	Saracini Massimiliano
253	26833	28/12/11	Braccini Stefano
254	26834	28/12/11	Capra Monica
255	26844	28/12/11	Mori Benito
256	26845	28/12/11	Becattelli Massimo
257	26868	28/12/11	Sardelli Alessandro
258	26879	28/12/11	ENEL Distribuzione Spa
259	26880	28/12/11	Regione Toscana
260	26902	29/12/11	La Costa snc
261	80	02/01/12	Gargani Giovanni Pecci Marinella
262	81	02/01/12	Gargani Giovanni
263	130	03/01/12	Vari
264	139	03/01/12	Becattelli Massimo
265	139	03/01/12	Becattelli Massimo
266	249	09/01/12	Sardelli Alessandro
267	250	09/01/12	Sardelli Alessandro
268	693	16/01/12	Sardelli Alessandro

OSSERVAZIONI PEC

Pec 1	26122	19/12/11	Ancilotti Folco Montanelli Giuseppe
Pec 2	26129	19/12/11	Gueli Angelo Piccioli Andrea
Pec 3	26464	22/12/11	ANCE Firenze
Pec 4	26718	27/12/11	Ferrari Stefano
Pec 5	26721	27/12/11	Bandini Arnaldo
Pec 6	26730	27/12/11	Zecchi Massimo
Pec 7	26733	27/12/11	Segre Laurent Zetti Matteo
Pec 8	26734	27/12/11	Pifferi Claudio
Pec 9	26736	27/12/11	Colusso Franc (Conti Design Srl)
Pec 10	26806	27/12/11	Cappelli Alberto Cappelli Daniele Cappelli Paola Fiumi Ione
Pec 11	26807	27/12/11	Cocci Gabriele
Pec 12	26809	27/12/11	Cocci Gabriele
Pec 13	26815	28/12/11	Dagliana Emiliano
Pec 14	26816	28/12/11	ENEL Distribuzione Spa
Pec 15	26818	28/12/11	Frova Maria Giulia
Pec 16	26819	28/12/11	Frova Maria Giulia
Pec 17	26820	28/12/11	Frova Maria Giulia
Pec 18	26821	28/12/11	Braccini Stefano
Pec 19	26822	28/12/11	Capra Monica
Pec 20	26937	29/12/11	Frova Maria Giulia
Pec 21	27113	30/12/11	Bonechi David Ceccobelli Andrea

OSSERVAZIONI PRESENTATE OLTRE LA CONSEGNA ALLA COMMISSIONE

B1	797	18/01/12	Zanobini Roberto
B2	910	19/01/12	Sardelli Alessandro
B3	1108	23/01/12	Pagliai Marco
B4	1237	24/01/12	Frova Maria Giulia
B5	2313	10/02/12	Bonera – Tarchi
B6	2443	14/02/12	Ass. Testimoni di Geova

B7	3320	27/02/12	Balbi Alessandro
B8	3645	02/03/12	Pucci Carlo
B9	4135	12/03/12	Casoli Corrado
B10	3944	08/03/12	Calosi Elena
B11	4000	08/03/12	Serni Antonio
B12	4002	08/03/12	Rinaldi Roberta
B13	4057	09/03/12	Bartalesi Marco
B14	4310	12/03/12	Checucci Lorenzo
B15	4714	19/03/12	Piazzini Andrea
B16	5875	06/04/12	Petroli Marco
B17	6362	12/04/12	Pinzi Valerio
B18	6559	16/04/12	Becattelli Massimo
B19	6864	19/04/12	Immobiliare Chiantigiana
B20	7559	30/04/12	Sardelli Alessandro
B21	7587	30/04/12	Soffici Federico
B22	9227	21/05/12	Zecchi Riccardo
B23	9262	21/05/12	Santecchia Antonio
B24	10220	29/05/12	Giovannini Roberto
B25	10418	31/05/12	Bagnoli Alessandro
B26	10649	04/06/12	Anichini Stefano
B27	10902	06/06/12	Economia Lorenzo
B28	11175	11/06/12	Gruppo PDL
B29	11187	11/06/12	ATM Inerti
B30	11369	14/06/12	Giovannini Roberto

CONTRODEDUZIONI

OSSERVAZIONE 1 (22263/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

L'individuazione dell'area di perequazione di Spedaletto è motivata – in questo come in tutti gli altri casi – dalla volontà di rispondere attraverso tale strumento, in un quadro di risorse scarse e di limiti alle capacità di spesa degli enti locali, alle necessità della frazione. Conciliando cioè quelle esigenze di riqualificazione di porzioni già edificate del territorio (gli ambiti di decollo) con gli specifici bisogni dei nuclei urbani potenzialmente oggetto di trasformazione (gli ambiti di atterraggio). In particolare la frazione di Spedaletto è caratterizzata da una carenza di aree di sosta, di verde pubblico oltre che dalla pressante necessità di ridefinire la viabilità che, in alcuni punti, presenta tratti di evidente pericolosità.

Queste scelte, che l'Amministrazione intende ribadire in quanto prioritarie per un incremento degli standard qualitativi della frazione, hanno determinato l'individuazione dell'area.

Il contributo trasmesso dalla Soprintendenza i beni archeologici e la conseguente opportunità di riduzione dell'area stessa, con una contestuale ridefinizione della viabilità, riteniamo contribuisca a fugare i timori manifestati nell'osservazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: 16

FAVOREVOLI n. 15

CONTRARI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 2 (22503/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

L'accoglimento dell'osservazione determinerebbe una riduzione – anche se contenuta – dello standard destinato a verde pubblico correlata al soddisfacimento esclusivo di un'esigenza privata legata ad un intervento di recente realizzazione.

Si ritiene pertanto di proporre il non accoglimento dell'osservazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

FAVOREVOLI n. 15

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 3 (22920/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Il Regolamento Urbanistico ha operato una rivisitazione degli edifici situati in territorio aperto, attraverso il loro riaccorpamento e la previsione di una diversa disciplina rispetto a quanto previsto dal Piano Strutturale; sono quindi stati individuati nuclei rurali (allegato 2), aggregati rurali (allegato 4) e complessi edilizi (allegato 5) per ognuno dei quali sono state ridefinite le categorie di intervento ammesse, le destinazioni d'uso compatibili e le possibilità di frazionamento massime.

L'attuale previsione contenuta nell'allegato 2 alle NTA prevede, per tutti gli edifici in loc. Paolini, la possibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di

pregio (laddove presenti). Inoltre è prevista la possibilità di maggiori ed ulteriori destinazioni d'uso, come ad esempio esercizi di vicinato o di vendita di prodotti del territorio.

Si esprime parere favorevole all'attribuzione della categoria REDA.c fino a 6 mq. agli edifici individuati nella scheda 5318 dalle lettere B, C e D.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Difforme

Si propone di attribuire la categoria REDA.c fino a 6 mq. agli edifici individuati nella scheda 5318 dalle lettere B, C e D.

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

FAVOREVOLI n. 15

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA SCHEDA ALLEGATO 2

OSSERVAZIONE 4 (23402/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

L'oggetto della richiesta – anche se non precisamente chiarito nell'osservazione - è costituito da un manufatto posto nel resede di un edificio posto all'interno del tessuto storico (CS) che prospetta su via Morrocchesi ed estende il proprio resede fino a viale Corsini.

Gli interventi che possono essere eseguiti su tale tipologia di manufatti sono desumibili dall'articolo 36, commi 39 e 40, e dall'articolo 57: dalla lettura combinata dei due articoli si comprende come per il manufatto in questione possono essere eseguiti interventi di recupero e restauro o, laddove invece siano presenti esclusivamente elementi incongrui ed incompatibili con il contesto, anche interventi volti alla riorganizzazione degli spazi, mantenendo la funzione alla quale il manufatto stesso è legittimamente destinato.

Si propone quindi di respingere l'osservazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

FAVOREVOLI n. 13

ASTENUTI n. 3 (Farina, Nencioni, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 5 (23527/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

L'osservazione risulta superflua poiché quanto richiesto è già contenuto nella scheda adottata. Si esprime parere favorevole alla specificazione che la possibilità del Piano di iniziativa privata sia limitata al mantenimento dell'attività in atto e condizionato all'esercizio della stessa all'interno di capannoni.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Difforme

La Commissione richiede che sia specificato nella scheda che la possibilità del Piano di iniziativa privata sia limitata al mantenimento dell'attività in atto e condizionato all'esercizio della stessa all'interno di capannoni.

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16
FAVOREVOLI n. 15
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA SCHEDA ATP 16 ALLEGATO 1 ALLE NTA

OSSERVAZIONE 6 (23586/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

L'immobile è costituito da un annesso agricolo che però è stato realizzato in forme e materiali compatibili con quelle del centro abitato. Anche la sua collocazione risulta a ridosso del nucleo abitato del Talente.

Si propone pertanto di accogliere l'osservazione, assegnando all'edificio il 4° grado di intervento in analogia a quello adiacente e prevedendo, all'internodi una specifica scheda dell'allegato 6, le possibilità previste per gli edifici che ricadono nel tessuto T4 (fino alla RE con incremento della SUL interna).

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Difforme

La Commissione richiede l'attribuzione di un tessuto proprio dell'abitato e non del centro storico.

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

FAVOREVOLI n. 15

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA TAVOLA PR 4.2 ABITATO DI TALENTE CON ATTRIBUZIONE ALL'EDIFICIO DEL 4° GRADO DI INTERVENTO.



OSSERVAZIONE 7 (24002/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

Favorevole all'accoglimento dell'osservazione, estendendo il perimetro del centro abitato a ricomprendere gli orti già presenti al limitare delle abitazioni.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

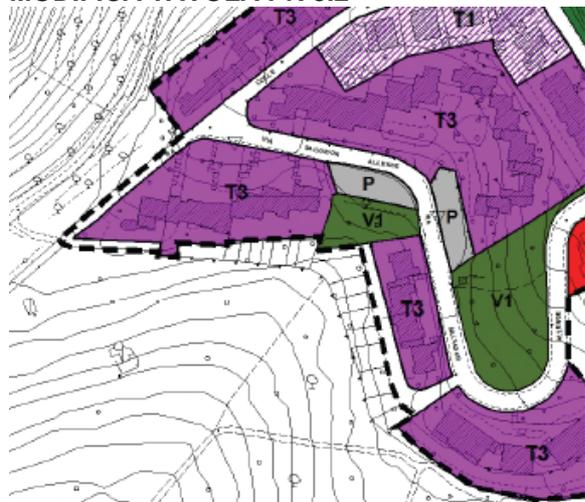
Presenti: n. 17 (è rientrata Lumachi)

FAVOREVOLI n. 16
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA TAVOLA PR 3.2



OSSERVAZIONE 8 (24372/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

In merito alla prima parte dell'osservazione, si rileva come entrambi i gradi attribuiti alle differenti porzioni dell'immobile (2° e 5° grado) permettano interventi che, nei limiti previsti dai suddetti gradi – peraltro derivanti dalle diverse caratteristiche delle due porzioni - consentono anche il cambio di destinazione d'uso. In tal senso vigono comunque le disposizioni previste per la generalità degli ambiti di centro storico (CS) riportate all'articolo 36.

Tali possibilità sono attuabili mediante intervento edilizio diretto, per cui non si comprendono i riferimenti contenuti nell'osservazione a tale specifico tema.

Si propone parimenti di respingere anche la parte dell'osservazione relativa alla ripermimetrazione, ritenendo prevalente l'esigenza di eseguire una progettazione del parcheggio pubblico che possa disporre di tutte le aree previste in fase di adozione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 17
FAVOREVOLI n. 16
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 9 (24624/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

Favorevole alla diversa perimetrazione del comparto B, pur con la precisazione che la progettazione dell'intervento dovrà comunque assicurare la prosecuzione in linea della quinta edificata esistente, pur potendo prevedere una maggiore articolazione dell'edificio.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16 (è uscita Benelli)

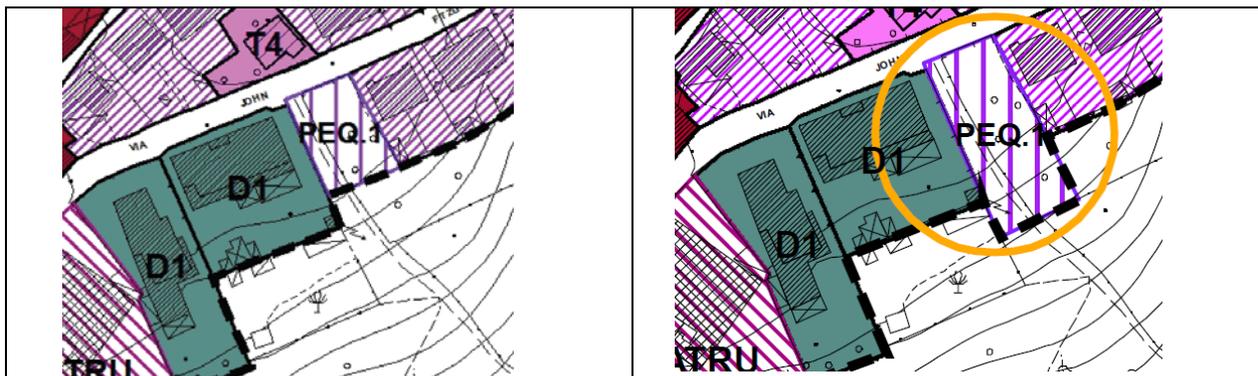
FAVOREVOLI n. 15

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA TAVOLA PR 3.2 E SCHEDA ATRU 07 ALLEGATO 1 ALLE NTA



OSSERVAZIONE 10 (24954/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

Favorevole ad accogliere l'osservazione, in considerazione delle caratteristiche del manufatto e dei materiali utilizzati.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16 (è rientrata Benelli; uscito Nieddu)
FAVOREVOLI n. 15
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA.

CONSEGUENZE

REDAZIONE NUOVA SCHEDA N. 7079

OSSERVAZIONE 11 (25036/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

L'osservazione evidenzia come l'edificio in questione risulti ricostruito a seguito degli eventi bellici; in tale senso è corretto ritenere eccessiva l'attribuzione del 5° grado di intervento.

Tuttavia le caratteristiche con cui l'immobile è stato ricostruito, nel rispetto di quelle tipiche degli edifici presenti nel centro storico di San Casciano, non giustifica l'attribuzione del 5° grado di intervento, come richiesto nell'osservazione.

Si propone quindi di uniformare l'edificio in oggetto a quelli adiacenti, con i quali costituisce una quinta armonica prospettante su via Roma, attribuendogli il 3° grado di intervento.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

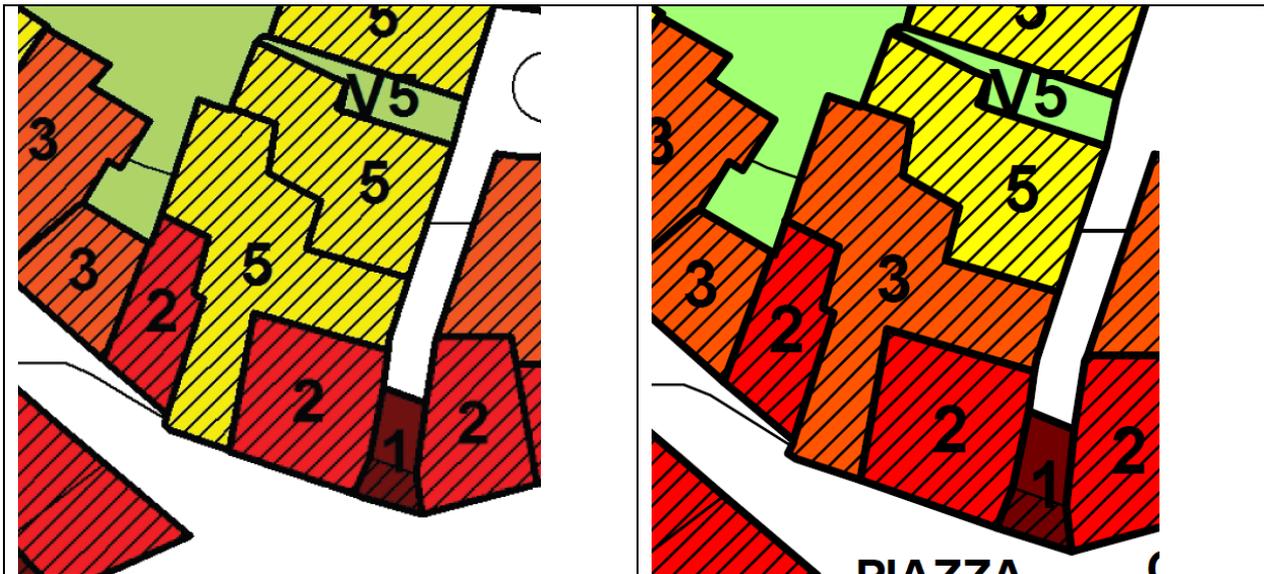
VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16
FAVOREVOLI n. 15
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA LA TAVOLA PR 4.1



OSSERVAZIONE 12 (25107/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

L'accoglimento dell'osservazione determinerebbe uno "sfrangiamento" del perimetro del centro urbano non coerente con i criteri che il RUC ha seguito nella sua elaborazione. D'altro canto non risulterebbe adeguatamente motivata una estensione complessiva di detto perimetro per ricomprendervi anche le porzioni di terreno limitrofe.

Si nota, inoltre, come l'utilizzazione prospettata nell'osservazione necessiti di interventi di sistemazione e di adeguamento morfologico dell'area di non poco conto, ovvero tali da alterarne le caratteristiche specifiche di zona "cuscinetto" tra le aree abitate ed il territorio aperto. In altri termini, la trasformazione richiesta risulta in contrasto proprio con quei criteri che ha seguito il Regolamento Urbanistico di recupero e di armonizzazione di quelle aree che, poste in prossimità delle zone urbane, risultano di maggior delicatezza e che debbono essere oggetto di una maggiore attenzione e tutela.

Si esprime quindi parere contrario all'accoglimento.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 17 (è rientrato Nieddu)
 FAVOREVOLI n. 13
 CONTRARI n. 3 (Farina, Lumachi, Simoncini)
 ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 13 (25318/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

L'accoglimento della richiesta determinerebbe un allargamento del perimetro urbano, a danno del territorio aperto, peraltro a seguito di un intervento già avvenuto ed oggetto di uno specifico provvedimento da parte del Servizio. Sotto tale aspetto appare curiosa la motivazione secondo la quale la proposta contribuirebbe a "rivalutare" da un punto di vista estetico-paesaggistico l'area in questione. Non appare corretta neppure l'affermazione secondo cui l'attuale previsione del RUC non consenta di sanare gli interventi già effettuati, poiché anche una nuova e diversa previsione urbanistica non potrebbe consentire il soddisfacimento del requisito della doppia conformità, indispensabile per la sanatoria degli interventi abusivi realizzati.

Si evidenzia, inoltre, come l'UTOE di riferimento non contempli previsioni di dimensionamento che possano soddisfare la richiesta di nuova edificazione.

Infine, si evidenzia l'alta visibilità della porzione di terreno interessata dalla richiesta che ne sconsiglia l'utilizzazione anche come area destinata all'esposizione di mezzi e materiali.

Si propone quindi di respingere l'osservazione.

Parere della Giunta Comunale

Difforme

La Giunta Comunale, tenuto conto dell'opportunità di predisporre le condizioni necessarie ad assicurare la permanenza e lo sviluppo delle attività produttive esistenti e considerato che l'area interessata risulta comunque ubicata in adiacenza al perimetro urbano, propone il parziale accoglimento dell'osservazione prevedendo l'utilizzazione dell'area quale zona di esposizione e vendita di macchinari agricoli, consentendo la realizzazione di manufatti solo se interrati.

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme alla proposta della Giunta Comunale

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 17

FAVOREVOLI n. 16

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

CONSEGUENZE

REDAZIONE DI UNA NUOVA SCHEDA AT DELL'ALLEGATO 1

OSSERVAZIONE 14 (25320/2011)

Interviene Farina: osserva come non sia possibile incidere sulla proprietà privata.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

L'osservazione contesta il criterio seguito per limitare il numero delle unità immobiliari ricavabili all'interno del gruppo di edifici inclusi in uno stesso "complesso", chiedendo che sia tenuto come riferimento la sola qualificazione degli interventi (restauro e risanamento).

Tale impostazione contrasta con la finalità, che il RUC ha posto come prioritaria, di contenere l'incremento del carico urbanistico in territorio aperto, in particolare mediante una netta limitazione delle possibilità di frazionamento di quegli insediamenti capaci di generare un numero consistente di unità immobiliari (quelli che sono stati definiti, in sede di definizione delle linee guida per la redazione del RUC da parte della Giunta Comunale, "condomini in territorio aperto). La presenza

di una sorgente – comunque risorsa idrica di carattere “collettivo” – non diminuisce il carico urbanistico che potenzialmente è in grado di generare il complesso in esame che non si riduce solo ed esclusivamente all'utilizzo della risorsa idrica.

Tale impostazione, tutt'altro che “irragionevole” come invece sostenuto nell'osservazione, risulta al contrario l'unica che, applicata a situazione in tutto simili, riesce a contemperare le due esigenze fondamentali di contenimento del carico urbanistico e di tutela delle caratteristiche di pregio degli edifici.

Sotto tale ultimo aspetto, e più in generale circa la legittimità delle previsioni contenute nel RUC, si ribadisce come l'atto di governo non solo possa individuare limiti al frazionamento che non siano esclusivamente quelli del taglio minimo delle unità immobiliari ricavabili, ma introdurre anche criteri di tutela e di valorizzazione diversi e più stringenti anche di quelli applicati in sede di verifica del vincolo puntuale da parte della Soprintendenza.

Seguendo l'impostazione del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico infatti ha esteso il concetto di edificio da tutelare, facendo riferimento ad un oramai consolidato filone di studi che ha esteso, oltre il ristretto gruppo di edifici oggetto di vincolo puntuale, il patrimonio edilizio rurale meritevole di tutela. Su questo punto si richiamano le considerazioni svolte nella relazione redatta dal Servizio ed approvata dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n.3 del 4 febbraio 2010: “Il rinnovato interesse per l'architettura rurale e gli studi specifici condotti nel corso degli anni rendono oramai abbondantemente superata quella partizione netta tra edifici di pregio, quasi unicamente ricondotti alle ville monumentali, ed immobili destinati all'agricoltura. Appare oggi del tutto anacronistica la pretesa di confinare gli obiettivi di tutela, valorizzazione e conservazione al ristretto ambito del così detto vincolo monumentale. Anzi è sempre più avvertita la necessità di un intervento che riesca a coniugare la giusta richiesta di sviluppo e trasformazione del territorio con l'altrettanto fondata necessità di non determinarne uno snaturamento o un impoverimento. Sempre di più è il territorio, percepito nella sua unitarietà di forme ed utilizzazioni, ad apparire quale ineludibile termine di riferimento per lo sviluppo di trasformazioni che ne consentano la crescita senza stravolgere o rinnegarne le radici.”

All'interno di tale operazione si sono inoltre individuati gli interventi ammissibili, proprio al fine di tutelare quegli ulteriori elementi da preservare, e quindi stabilendo competenze aggiuntive di disciplina e di verifica in capo all'Amministrazione comunale.

Corre poi l'obbligo di sottolineare come tale operazione sia stata contestualmente accompagnata anche all'ampliamento delle possibili destinazioni d'uso in territorio aperto; quindi con un disegno complessivo che non è stato solo ed esclusivamente indirizzato verso la limitazione o il contenimento di possibilità di sviluppo.

Per quanto concerne la limonaia il suo “asservimento” all'edificio principale – quand'anche fosse a destinazione residenziale – ne consente utilizzi che non giustificano il frazionamento o la realizzazione di una unità autonomamente utilizzabile.

La previsione di una puntuale definizione delle possibilità previste per ogni singolo edificio risulta coerente con l'impostazione generale e finalizzata, in particolare, ad evitare una autonoma utilizzazione di immobili di maggiori dimensioni – concentrando su di essi tutto lo sforzo di recupero e valorizzazione immobiliare – ponendo a forte rischio l'unitarietà del complesso e la tutela delle sue peculiarità.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

Diverso parere Gruppo consiliare PdL.

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16 (è uscito Matteini)

FAVOREVOLI n. 12

ASTENUTI n. 4 (Farina, Lumachi, Nencioni, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 15 (25322/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

Si esprime parere favorevole all'osservazione, anche al fine di consentire una maggior libertà progettuale nella definizione dell'intervento. Si sottolinea tuttavia come la soluzione prospettata susciti qualche perplessità in ordine al rispetto delle caratteristiche, ancora percepibili, dell'immobile (con la completa revisione della copertura) e con l'inserimento di elementi del tutto estranei al contesto (terrazza, pergolato).

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 17 (è rientrato Matteini)
FAVOREVOLI n. 13
ASTENUTI n. 4 (Farina, Lumachi, Nencioni, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA SCHEDA N.10 DELL'ALLEGATO 6 ALLE NTA

OSSERVAZIONE 16 (25528/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

Si esprime parere favorevole all'accoglimento dell'osservazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

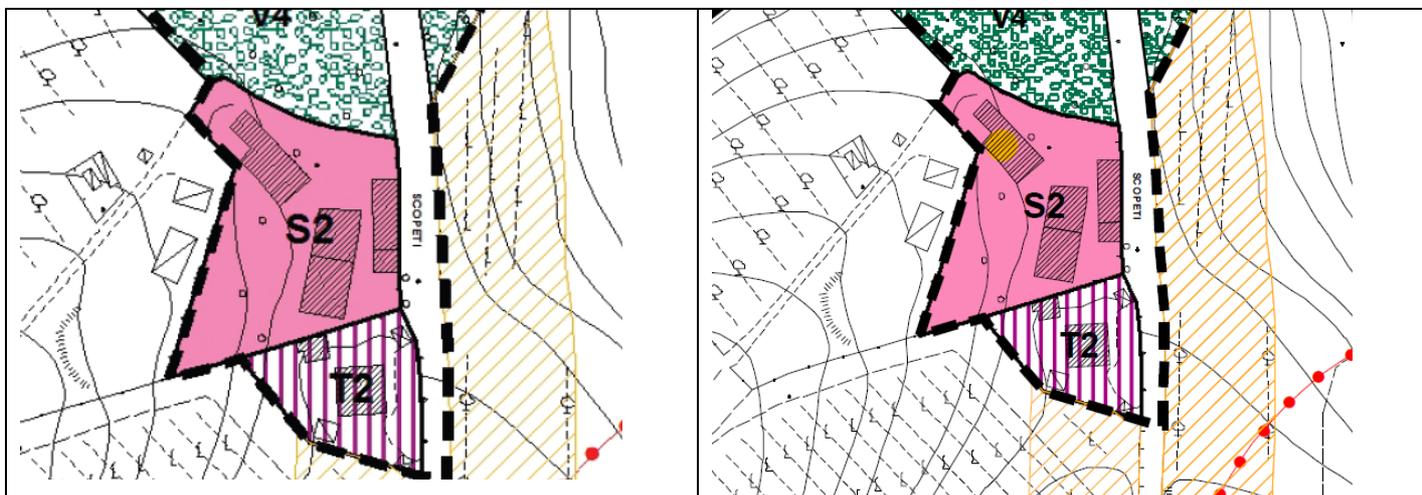
VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti n. 17
FAVOREVOLI N. 16
ASTENUTI N. 1 (Nencioni)

L'OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA TAVOLA PR 3.4



OSSERVAZIONE 17 (25529/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

La deroga a suo tempo concessa fu motivata dal carattere "collettivo" dell'attività che doveva essere ospitata nell'immobile. Al cessare di detta attività la variante a suo tempo approvata prescriveva l'obbligo di demolire la parte in aggiunta.

Considerato che la proprietà si è giovata – e continua a giovare – di tale deroga, ospitando l'Ufficio Postale, e quindi senza che possano essere addotte presunte "penalizzazioni", non si vede su quali presupposti si debba ritornare sulla prescrizione a suo tempo stabilita.

Si esprime quindi parere contrario all'accoglimento.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti n. 17

FAVOREVOLI N. 13

ASTENUTI N. 4 (Farina, Lumachi, Nencioni, Simoncini)

L'OSSERVAZIONE E' QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 18 (25626/2011)

Intervengono: Farina e Baldini.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Nella definizione delle linee guida per la redazione del Regolamento Urbanistico la Giunta Comunale, nella propria delibera n.195 del 26.10.2009, così si esprimeva: “Il Regolamento Urbanistico dovrà limitare al massimo l’espansione insediativa, rispondendo ai bisogni della popolazione sancascianese, dando con ciò attuazione ai principi contenuti nel Piano Strutturale. Le trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico, fatta eccezione per quelle all’interno dei perimetri urbani e destinate al soddisfacimento di bisogni di carattere familiare, dovranno essere limitate ad interventi di iniziativa pubblica”.

Il mutato scenario, specialmente riguardo alla capacità di spesa ed intervento diretto da parte delle amministrazioni pubbliche, ha comportato una nuova definizione delle modalità con le quali il Regolamento Urbanistico intende perseguire gli obiettivi prefissati, privilegiando cioè lo strumento della perequazione con le particolari caratteristiche definite dalle NTA adottate.

Resta fermo il principio generale di non prevedere nuovi interventi di trasformazione al di fuori di quelli riconducibili alle limitate necessità familiari – ovvero i contenuti incrementi ad edifici già esistenti – e di quelli previsti nelle aree di perequazione, collegati alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e alla messa a disposizione di edilizia convenzionata e di housing sociale.

Sia pur valutando favorevolmente l’ipotesi della creazione di un comparto unitario che riconduca all’ambito urbanistico le finalità per le quali l’osservazione è proposta, si evidenzia la non adeguata collocazione dell’area di trasformazione, che non risulta finalizzata ad operare una ricucitura interna all’abitato, ma anzi ne determina uno sfrangiamento.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Difforme

La Commissione propone l’accoglimento dell’osservazione, in considerazione delle particolari finalità cui la stessa è finalizzata. Si riserva di valutare una proposta di creazione di un comparto unitario che includa anche l’area oggetto di recupero.

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

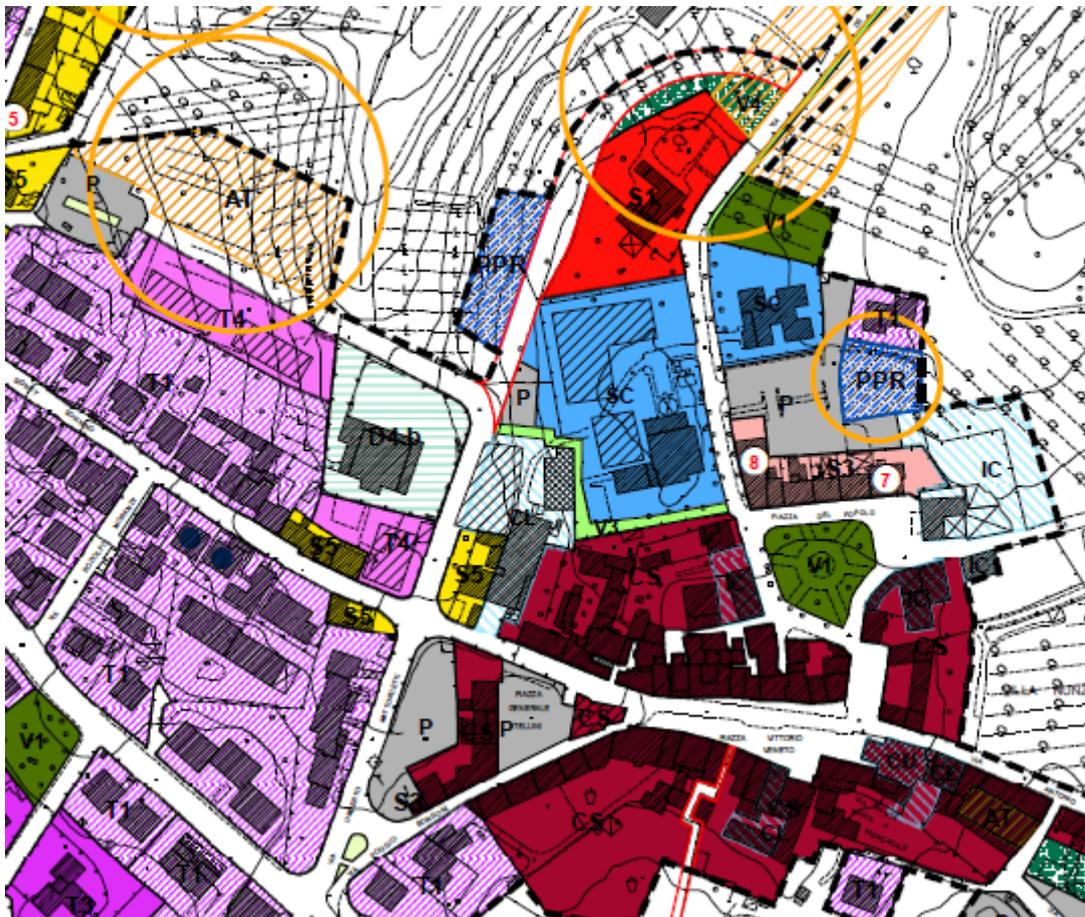
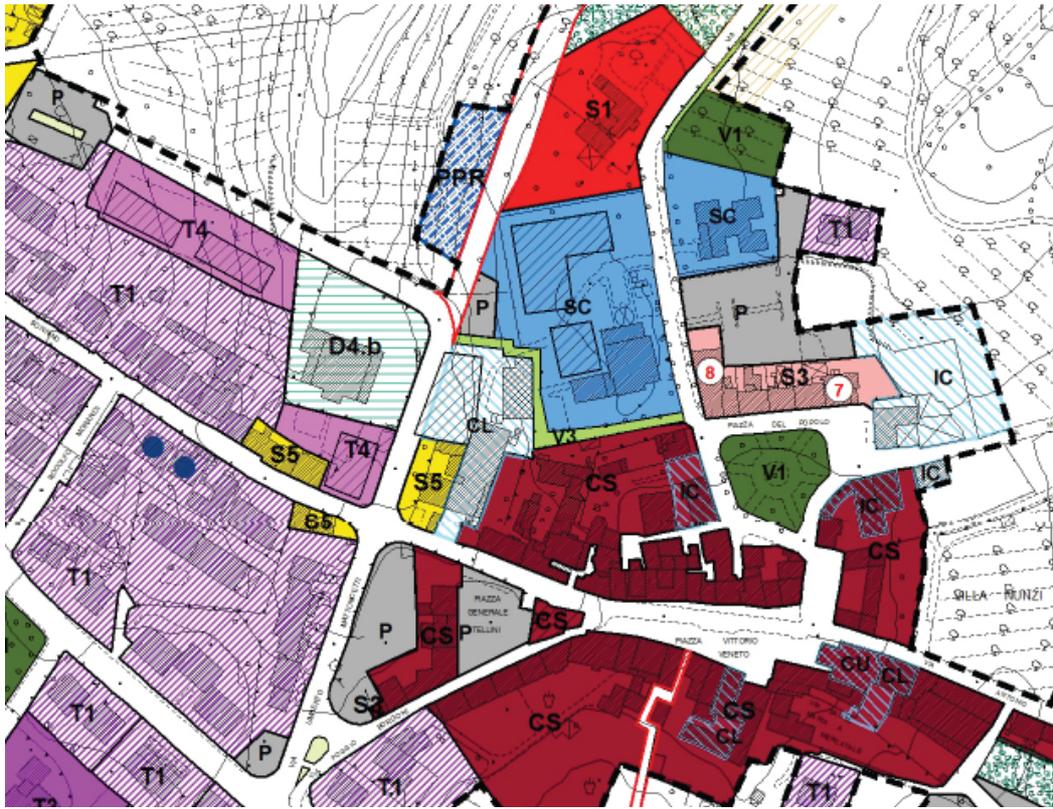
Presenti n. 17
FAVOREVOLI N. 16
ASTENUTI N. 1 (Nencioni)

L'OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

CONSEGUENZE

REDAZIONE NUOVA SCHEDA ALLEGATO 1 ALLE NTA

MODIFICA TAV, PR 3.7



OSSERVAZIONE 19 (25654/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Il Regolamento Urbanistico ha operato una complessiva rivisitazione delle previsioni urbanistiche vigenti, partendo da un approccio diverso rispetto a quello seguito in precedenza. In particolare si è inteso ricondurre in capo al pianificatore pubblico le scelte di incremento del patrimonio edificato, a seguito dell'analisi delle caratteristiche del patrimonio edilizio ubicato all'interno del perimetro dei centri urbani.

Conseguenza di tale impostazione è stato il superamento della pianificazione per indici (con una sostanziale distribuzione a pioggia dei diritti edificatori, senza una puntuale verifica delle effettive conseguenze di tali scelte e della loro coerenza con il contesto territoriale) ed il passaggio alla definizione di possibilità specifiche per tessuto o per singolo edificio, in questo secondo caso attraverso la riproposizione degli interventi puntuali o l'inclusione all'interno dell'allegato 6 alle NTA. L'attuale previsione risulta coerente con l'impostazione complessiva del RUC.

L'osservazione richiede di includere l'edificio all'interno del citato allegato 6, motivando la richiesta con l'esigenza di "recuperare le preesistenti potenzialità edificatorie". Tuttavia la ratio che ha determinato l'inclusione di un edificio all'interno di tale allegato non è stata quella prospettata dall'istante, bensì quella di prevedere diverse categorie o possibilità di intervento per edifici che presentavano elementi di differenziazione, in positivo o in negativo, rispetto al tessuto in cui risultavano collocati. Tale non è il caso dell'edificio in questione, che presenta caratteristiche in tutto compatibili e conformi a quelle del tessuto in cui si trova.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti n. 17

FAVOREVOLI N. 16

ASTENUTI N. 1 (Nencioni)

L'OSSERVAZIONE E' QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 20 (25672/2011)

Intervengono: Farina e Baldini.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

La richiesta comporta un ingiustificato allargamento del perimetro urbano, peraltro in parte motivato con l'esigenza di soddisfare necessità private che dovranno invece trovare adeguata soluzione all'interno del perimetro dei singoli interventi.

La previsione inoltre non è in linea con l'impostazione generale del RUC, mirata a non determinare sfrangiamenti del perimetro urbano se non in correlazione con aree di perequazione o per la realizzazione di infrastrutture pubbliche di cui si ipotizza, ragionevolmente, che l'Amministrazione sia in grado di farsi carico.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti n. 16 (è uscita Benelli)
FAVOREVOLI N. 12
ASTENUTI N. 4 (Farina, Lumachi, Nencioni, Simoncini)

L'OSSERVAZIONE E' QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 21 (25673/2011)

Interviene Baldini: c'è un errore nel prosetto e anche nella cartografia. E' un intervento che non viene riadottato; viene approvato definitivamente.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

Favorevole, in quanto trattasi di un errore di redazione dell'elaborato grafico.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti n. 16
FAVOREVOLI N. 15
ASTENUTI N. 1 (Nencioni)

L'OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

CONSEGUENZE

**MODIFICA TAVOLA PR 3.2
REDAZIONE NUOVA SCHEDA AT**



OSSERVAZIONE 22 (25770/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

L'allegato 6 alle NTA ha ad oggetto edifici per i quali, in ragione delle caratteristiche e della tipologia, risulta opportuno prevedere possibilità di intervento diverse rispetto a quanto invece previsto per il tessuto all'interno del quale risultano collocati.

L'osservazione ha invece ad oggetto una cappella privata collocata all'interno del Cimitero di Mercatale e, pertanto, risulta non coerente con i contenuti del citato allegato. In merito alla tutela ed alla salvaguardia delle caratteristiche del manufatto si fa comunque presente come esse possano essere assicurate dall'applicazione delle disposizioni vigenti in materia che subordinano gli interventi al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti n. 16 (è rientrata benelli; uscito il Sindaco)

FAVOREVOLI N. 15

ASTENUTI N. 1 (Nencioni)

L'OSSERVAZIONE E' QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 23 (25788/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Nella definizione delle linee guida per la redazione del Regolamento Urbanistico la Giunta Comunale, nella propria delibera n.195 del 26.10.2009, così si esprimeva: "Il Regolamento Urbanistico dovrà limitare al massimo l'espansione insediativa, rispondendo ai bisogni della popolazione sancascianese, dando con ciò attuazione ai principi contenuti nel Piano Strutturale. Le trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico, fatta eccezione per quelle all'interno dei perimetri urbani e destinate al soddisfacimento di bisogni di carattere familiare, dovranno essere limitate ad interventi di iniziativa pubblica".

Il mutato scenario, specialmente riguardo alla capacità di spesa ed intervento diretto da parte delle amministrazioni pubbliche, ha comportato una nuova definizione delle modalità con le quali il Regolamento Urbanistico intende perseguire gli obiettivi prefissati, privilegiando cioè lo strumento della perequazione con le particolari caratteristiche definite dalle NTA adottate.

Resta fermo il principio generale di non prevedere nuovi interventi di trasformazione al di fuori di quelli riconducibili alle limitate necessità familiari – ovvero i contenuti incrementi ad edifici già esistenti – e di quelli previsti nelle aree di perequazione, collegati alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e alla messa a disposizione di edilizia convenzionata e di housing sociale.

L'area proposta non appare collegata ad esigenze di rilievo collettivo che debbano essere soddisfatte e presenta un andamento che ne determina una assai parziale utilizzabilità, determinando un allargamento non motivato del perimetro urbano.

Per le motivazioni sopra dette la richiesta contenuta nell'osservazione risulta in contrasto con tale impostazione; se ne propone quindi il non accoglimento.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti n. 16

FAVOREVOLI N. 12

ASTENUTI N. 4 (Farina, Lumachi, Nencioni, Simoncini)

L'OSSERVAZIONE E' QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 24 (25829/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

La possibilità di collocare elementi di arredo, a carattere temporaneo, all'interno del resede di pertinenza, anche a supporto di attività turistico-ricettive, è comunque possibile senza la necessità di una specifica previsione da parte del RUC.

Occorrerà, al contrario, una specifica regolamentazione da parte del Regolamento Edilizio per disciplinare tipologia e materiali da utilizzare, anche in rapporto al periodo di tempo per il quale si prevede di utilizzare tali strutture.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti n. 17 (è rientrato il Sindaco)

FAVOREVOLI N. 16

ASTENUTI N. 1 (Nencioni)

L'OSSERVAZIONE E' QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 25 (25856/2011)

Interviene Baldini: si vota la cancellazione di entrambe le previsioni.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

Si esprime parere favorevole allo stralcio dell'area PEQ 10, prendendo atto delle intenzioni della Società osservante di non consentire alcuna edificazione su aree di sua proprietà, ed alla cancellazione della previsione di area per attrezzature di interesse collettivo.

Parere della Giunta Comunale

Difforme

Propone la cancellazione anche dell'area IC

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme al parere della Giunta

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti n. 16 (è uscito Nieddu)

FAVOREVOLI N. 15

ASTENUTI N. 1 (Nencioni)

L'OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA TAVOLA PR 3.8



OSSERVAZIONE 26 (25861/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

Favorevole, in quanto trattasi di un errore di redazione dell'elaborato grafico.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti n. 17 (è rientrato Nieddu)

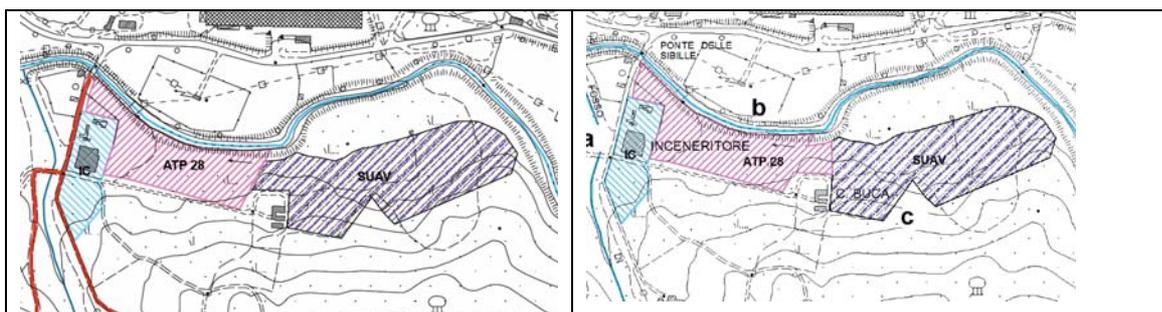
FAVOREVOLI N. 16

ASTENUTI N. 1 (Nencioni)

L'OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA TAVOLA PR 5 ESTRATTI



OSSERVAZIONE 27 (25869/2011)

Interviene Farina.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

L'area proposta non interessa porzioni di territorio interne al perimetro urbano o zone delimitate da infrastrutture esistenti; neppure si ravvisano elementi di carattere pubblico o collettivo che debbano essere soddisfatti in concomitanza con la realizzazione degli interventi.

Essa pertanto determinerebbe, in caso di accoglimento, una riduzione del territorio aperto non sorretta da quelle motivazioni e da quei presupposti che sono stati definiti in sede di predisposizione delle linee guida per la formazione del RUC.

Si esprime quindi un parere contrario all'accoglimento dell'osservazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti n. 17
FAVOREVOLI N. 13
CONTRATI N. 3 (Farina, Lumachi, Simoncini)
ASTENUTI N. 1 (Nencioni)

L'OSSERVAZIONE E' QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 28 (25872/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

La possibile concessione del frazionamento degli edifici siti nei tessuti T3, se appare coerente con l'indirizzo di contenere il consumo di suolo, rischia di incrementare il carico urbanistico all'interno dei nuclei abitati.

Tale eventualità, sia pur mitigata dalla possibilità di reperimento in aree private nel raggio di 200 mt., non appare del tutto scongiurata dalla possibile monetizzazione.

In particolare tale seconda possibilità deve tener conto del particolare momento che vede una stringente limitazione delle capacità di spesa degli Enti locali, con il rischio concreto dell'impossibilità di fornire risposte tempestive ad un problema, come quello della carenza di spazi di sosta, che già affligge le zone urbane.

Parere della Giunta Comunale

Difforme

Propone l'accoglimento dell'osservazione nella parte in cui richiede la possibilità di frazionamento degli edifici che ricadono nei tessuti T3.

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme al parere della Giunta

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti n. 17
FAVOREVOLI N. 16
ASTENUTI N. 1 (Nencioni)

L'OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 38 C. 4

E' ammessa la creazione di nuove unità immobiliari interne tramite frazionamento, ferma restando la soglia minima di SUL per alloggio pari a 50 mq., a condizione che sia dimostrata, in rapporto alla nuova unità immobiliare, la possibilità di realizzazione di parcheggi o autorimesse private sulla pertinenza dell'edificio nella misura prevista dalla L. 122/89 in aggiunta agli spazi a parcheggio esistenti, (tale quota non potrà risultare comunque inferiore ad 1mq/20 mc della volumetria esistente). Tali nuovi spazi, nel numero minimo 1 posto auto per ogni nuova unità creata, potranno essere ricavati all'interno delle aree a parcheggio esistenti nel caso in cui queste ultime abbiano una superficie maggiore di quella richiesta ai sensi della Legge 122/89 per la volumetria esistente; la quota relativa alla volumetria esistente non potrà comunque risultare inferiore ad 1mq/20 mc. I

nuovi spazi di sosta potranno essere reperiti anche al di fuori del resede di pertinenza, ma in un'area privata posta ad una distanza massima di 200 mt. dalla nuova unità immobiliare. Qualora il posto auto non sia comunque reperibile potrà essere monetizzato.

OSSERVAZIONE 29 (25893/2011)

Intervengono:

- Farina: era stato presentato un documento. In questa zona è penalizzante per chi potrebbe fare ampliamenti in pianta. Lascerebbe, il suo gruppo, la possibilità di ampliare;
- assessore Savi: la contrarietà a questa possibilità dipende dal fatto che, da sopralluoghi effettuati in loco, l'ampliamento in pianta non sembra fattibile;
- Farina;
- Baldini;

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

La saturazione delle aree non consente di accogliere l'osservazione nella parte in cui richiede ulteriori – e consistenti – incrementi in pianta: essi infatti, tralasciate altre considerazioni in ordine alla congestione delle aree in esame, risulterebbero di impossibile realizzazione visto il necessario rispetto delle norme sovraordinate che regolano, ad esempio, la distanza dai confini e dai fabbricati, o la permeabilità minima dei lotti.

Specificato che le indicazioni relative al miglioramento della viabilità di accesso ed alla riduzione del rischio idraulico traggono spunto da precise e documentate esigenze, l'opportunità di prevedere la possibilità di interventi di sostituzione edilizia, vincolati alla risoluzione di tali aspetti, è oggetto anche di una specifica osservazione dell'Ufficio.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti n. 16 (è uscita Maioli)

FAVOREVOLI N. 12

ASTENUTI N. 4 (Farina, Lumachi, Nencioni, Simoncini)

L'OSSERVAZIONE E' QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 30 (25927/2011)

Intervengono:

- Farina: propone che il Consiglio comunale assuma un impegno a modificare il RUC al momento in cui la pieve sarà disposta a cedere gratuitamente la porzione di terreno su cui realizzare l'intervento;
- assessore Savi: obietta la difficoltà di realizzare altre opere pubbliche. Ove gli interessati volessero intervenire direttamente, ci si potrebbe pensare.
- Baldini ??????

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Il tracciato attuale costituisce testimonianza dell'andamento della viabilità storica e, in quanto tale, dovrà rimanere quale traccia e viabilità comunque aperta al transito non veicolare. Il diverso tracciato, rientrando nella fascia di rispetto stradale, non necessita di una puntuale individuazione. Si sottolinea, inoltre, come tale intervento al momento non rientri tra le previsioni dell'Amministrazione Comunale.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti n. 16 (è uscita Benelli, rientrata Maioli)
FAVOREVOLI n. 12
ASTENUTI n. 4 (Farina, Lumachi, Nencioni, Simoncini)

L'OSSERVAZIONE E' QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 31 (25986/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Per quanto riguarda la richiesta di eliminazione del comparto B si rinvia alle considerazioni svolte in merito all'osservazione 55 (26324).

Si esprime parere favorevole in relazione all'intervento del parametro della Superficie Coperta, al fine di consentire una maggiore articolazione dell'edificio in fase realizzativa.

Si esprime parere contrario ad una riduzione dei quantitativi previsti per le destinazioni commerciale\direzionale a beneficio della destinazione residenziale. Tuttavia, comprendendo le possibilità che potrebbero presentarsi in futuro ed al fine di non aggravare ulteriormente i procedimenti, si ritiene di inserire una precisazione, all'interno delle NTA, che specifichi che le indicazioni relative alla possibilità di realizzazione edifici aventi anche porzioni a destinazione commerciale, direzionale e di servizio costituiscono un limite massimo complessivo di realizzazione che potrà essere diversamente allocato tra le tre diverse destinazioni, fermo restando il limite massimo indicato nella scheda e le possibilità offerte dal dimensionamento.

Si esprime parere contrario alla richiesta di un incremento della SUL in applicazione del meccanismo perequativo. In merito ad una diversa percentuale di riparto tra edilizia convenzionata ed housing sociale non si ravvisano aspetti di carattere tecnico.

Si esprime parere favorevole alla previsione di due comparti alternativi al fine di consentire una migliore dislocazione in loco della Sul recuperata.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Difforme

Anche alla luce dell'osservazione n. 82 (prot. 26.517), la Commissione propone la previsione di un comparto con due possibilità alternative, evidenziando come il mantenimento della continuità della cortina di edifici che prospetta su via XXVII luglio costituisca elemento da preservare.

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti n. 16
FAVOREVOLI n. 14
CONTRARI n. 1 (Mazzei)
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L'OSSERVAZIONE E' QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA SCHEDA ATRU 01 ALLEGATO 1 ALLE NTA



MODIFICA ARTICOLO 110 NTA

Specifiche in ordine alle destinazioni d'uso

Le indicazioni relative alla possibilità di realizzazione di porzioni di edifici aventi destinazione commerciale, direzionale e di servizio costituiscono un limite massimo complessivo di realizzazione che potrà essere diversamente allocato tra le tre diverse destinazioni, fermo restando il limite massimo indicato nella scheda e le possibilità consentite dal dimensionamento, oltre al divieto di computo di tali quantitativi per altre destinazioni.

OSSERVAZIONE 32 (26025/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

Favorevole all'accoglimento dell'osservazione

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

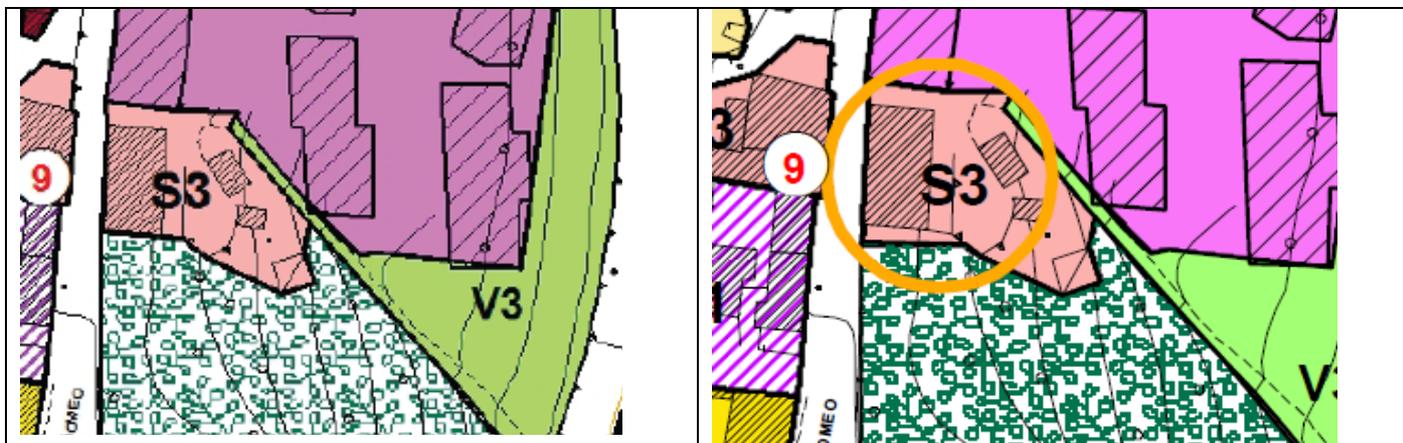
VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti n. 16
FAVOREVOLI n. 15
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L'OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA TAVOLA PR 3.2



OSSERVAZIONE 33 (26034/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Modifiche all'art.90

L'impianto normativo così come articolato nelle NTA adottate risponde al perseguimento di specifici obiettivi, definiti già in sede di PS ed ai quali il RUC si propone di dare attuazione.

Anzitutto la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio situato in ambito agricolo, sia per quanto riguarda l'aspetto storico-architettonico sia per quanto concerne la sua funzione agricola. In tal senso vanno intese le limitazioni correlate al valore attribuito ai singoli edifici, così come le limitazioni poste alla deruralizzazione degli immobili.

Parallelamente le norme sono finalizzate alla gestione ed al contenimento dell'incremento di carico urbanistico in territorio aperto, considerato quale area fragile e particolarmente meritevole di tutela. A questo proposito le NTA prevedono specifiche limitazioni al frazionamento e stringenti condizioni per i manufatti realizzati successivamente al 1979.

Nel caso specifico si rileva come impropriamente si parli di "recupero" di un immobile che, dalla scarsa descrizione che viene fatta nell'osservazione, risulterebbe piuttosto un immobile di nessun valore tipologico-architettonico la cui unica possibilità di recupero sarebbe la demolizione e ricostruzione. A questo proposito si sottolinea come tale possibilità sia già contemplata dalle norme.

In realtà l'osservazione intende associare tale possibilità al cambio di destinazione, per la realizzazione di una o più unità residenziali (non è dato conoscere la consistenza del manufatto). In tal modo non solo si vanifica la potestà pianificatoria del soggetto pubblico, ma si consente un incremento non regolato del carico urbanistico in territorio aperto.

Si esprime quindi parere contrario all'accoglimento dell'osservazione.

Modifiche all'art.91

Si rinvia a quanto esposto in sede di controdeduzione alla medesima osservazione che riguarda l'articolo 90.

Modifiche all'art.94

L'impianto normativo così come articolato nelle NTA adottate risponde al perseguimento di specifici obiettivi, definiti già in sede di PS ed ai quali il RUC si propone di dare attuazione.

Anzitutto la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio situato in ambito agricolo, sia per quanto riguarda l'aspetto storico-architettonico sia per quanto concerne la sua funzione agricola.

Le NTA, per questo specifico aspetto, prevedono quindi limitazioni al cambio di destinazione per gli immobili realizzati in forza delle normative regionali relative alle zone agricole: dopo l'introduzione della L.R. 10/1979 la possibilità edificatoria in zona agricola è stata riconosciuta solo ed esclusivamente per le finalità connesse all'attività agricola. Tale patrimonio risultava gravato da

specifici vincoli che non ne consentivano una diversa utilizzazione in vigenza degli atti d'obbligo sottoscritti dall'interessato.

L'obiettivo di assicurare la permanenza sul territorio di questa dotazione infrastrutturale era già stato definito dal Piano Strutturale, in parallelo a quello di salvaguardare e recuperare le caratteristiche di pregio delle zone agricole, anche riguardo al patrimonio edilizio presente.

In questo senso debbono essere lette le limitazioni riguardanti gli annessi realizzati successivamente al 1979 – il cui rilievo in ordine alla valenza storico-architettonica è del tutto marginale – nonché le limitazioni previste per gli annessi ante '79 ma classificati di valore scarso o nullo.

Il combinato disposto di tali norme risponde agli obiettivi strategici sia del Piano Strutturale sia del Regolamento Urbanistico, fornendo un apparato disciplinare teso ad assicurare il perseguimento di un generale interesse collettivo e non rispondente ad un esclusivo obiettivo privato.

In merito alla richiesta di consentire l'accorpamento a nuclei o case sparse esistenti, si fa presente che tale possibilità è già prevista dalla norma adottata.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

Diverso parere del gruppo PdL

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti n. 16

FAVOREVOLI n. 12

CONTRARI n. 3 (Farina, Lumachi, Simoncini)

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L'OSSERVAZIONE E' QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 34 (26132/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

Si propone di accogliere l'osservazione, integrando l'art. 41 delle NTA, prevedendo la possibilità di applicare, alternativamente, la categoria REDA.a fino a 20mq o REDA.c fino a 6 mq., a condizione che permanga la pertinenzialità tra abitazione e capannone, e che non siano consentiti interventi di frazionamento, anche successivi, se non correlati al frazionamento dell'immobile produttivo e sempre nel rispetto del vincolo pertinenziale che deve continuare a legare capannone ed abitazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti n. 16

FAVOREVOLI n. 15
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L'OSSERVAZIONE E' QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 41

E' vietata la residenza, tranne ove già esistente e comunque, in questo caso, unicamente come pertinenziale rispetto all'attività artigianale o industriale, e pertanto non commerciabile autonomamente. Alle unità residenziali esistenti sono applicabili, alternativamente, le categorie REDA.a fino a 20 mq. o REDA.c fino a 6 mq. a condizione che permanga la pertinenzialità tra abitazione ed attività artigianale o industriale. Gli interventi di frazionamento sono consentiti solo a condizione che essi siano associati al contestuale frazionamento dell'unità immobiliare produttiva e che permanga il vincolo di pertinenzialità tra abitazione e unità produttiva.

OSSERVAZIONE 35 (26134/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

L'area proposta non interessa porzioni di territorio interne al perimetro urbano o zone delimitate da infrastrutture esistenti; al contrario essa risulta collocata in territorio aperto, in zona distaccata e distante rispetto agli agglomerati urbani esistenti. Neppure si ravvisano elementi di carattere pubblico o collettivo che debbano essere soddisfatti in concomitanza con la realizzazione degli interventi.

Essa pertanto determinerebbe, in caso di accoglimento, una riduzione del territorio aperto non sorretta da quelle motivazioni e da quei presupposti che sono stati definiti in sede di predisposizione delle linee guida per la formazione del RUC.

Si esprime quindi un parere contrario all'accoglimento dell'osservazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti n. 16

FAVOREVOLI n. 15

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L'OSSERVAZIONE E' QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 36 (26158/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Il comma 8 dell'articolo 38 si riferisce, in generale, ai tessuti di assetto recente (post 54), mentre il successivo comma 13 è relativo esclusivamente al tessuto T1, per il quale deve essere applicata, in aggiunta alle precedenti, la disposizione in esso contenuta.

L'attuale formulazione delle NTA quindi non appare contraddittoria, prevedendo per i tessuti T1 limitazioni ulteriori rispetto a quelle generali, ciò in considerazione della finalità di contenere e scongiurare la diversa utilizzazione di spazi a piano terra che, se destinati a residenza, verrebbero sottratti in maniera permanente e definitiva alla residenza. A ciò si aggiunga l'incremento di carico urbanistico determinato dalla realizzazione di nuove unità abitative in concomitanza con l'utilizzazione di tali interventi.

Tuttavia l'osservazione risulta determinata da esigenze specifiche e particolari, cui difficilmente la norma, così come formulata risulta in grado di dare risposta. Nel caso in cui fosse valutata la necessità di individuare soluzione a tali puntuali necessità – che assumo rilevanza pubblica poiché potrebbero determinare la non utilizzazione di porzioni rilevanti di immobili – si suggerisce di conservare la limitazione prevista relativamente all'ubicazione del fabbricato ed alla presenza di spazi liberi, in quanto tesi ad aspirare un corretto assetto urbanistico ed un adeguato confort abitativo.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti n. 16
FAVOREVOLI n. 15
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L'OSSERVAZIONE E' QUINDI PARZIALMENTRE ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 38 C. 8

Oltre a quanto specificatamente stabilito per ogni tessuto, e sempre che non vi siano specifiche disposizioni per tessuti o singoli edifici stabiliti dal presente RUC, è ammesso il cambio di destinazione d'uso verso residenziale a piano terra nei casi:

MODIFICA NTA – ARTICOLO 38 C. 13

In deroga alle disposizioni del comma 8 del presente articolo, ai piani terra i mutamenti di destinazione d'uso verso la civile abitazione sono ammessi nei casi in cui l'edificio sia distante dalla strada, e da questa protetto tramite spazio libero sistemato o sistemabile a verde, e purché ciò non comporti decremento delle superfici che sono destinate o destinabili a posto o ricovero auto tale che non risultino verificati

OSSERVAZIONE 37 (26162/2011)

Interviene Baldini: a seguito di approfondimenti geologici, sono state individuate aree nelle quali sarà vietato costruire.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Favorevole all'accoglimento dell'osservazione, ma a condizione che le aree in incremento potranno essere utilizzate solo per assicurare una migliore articolazione dell'intervento, una diversa distribuzione della viabilità e dei parcheggi e, soprattutto, un obbligatorio incremento delle aree piantumate. A tal fine si propone la redazione di una specifica scheda AT che definisca le condizioni per la trasformazione dell'area ed il tetto massimo della SUL realizzabile.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

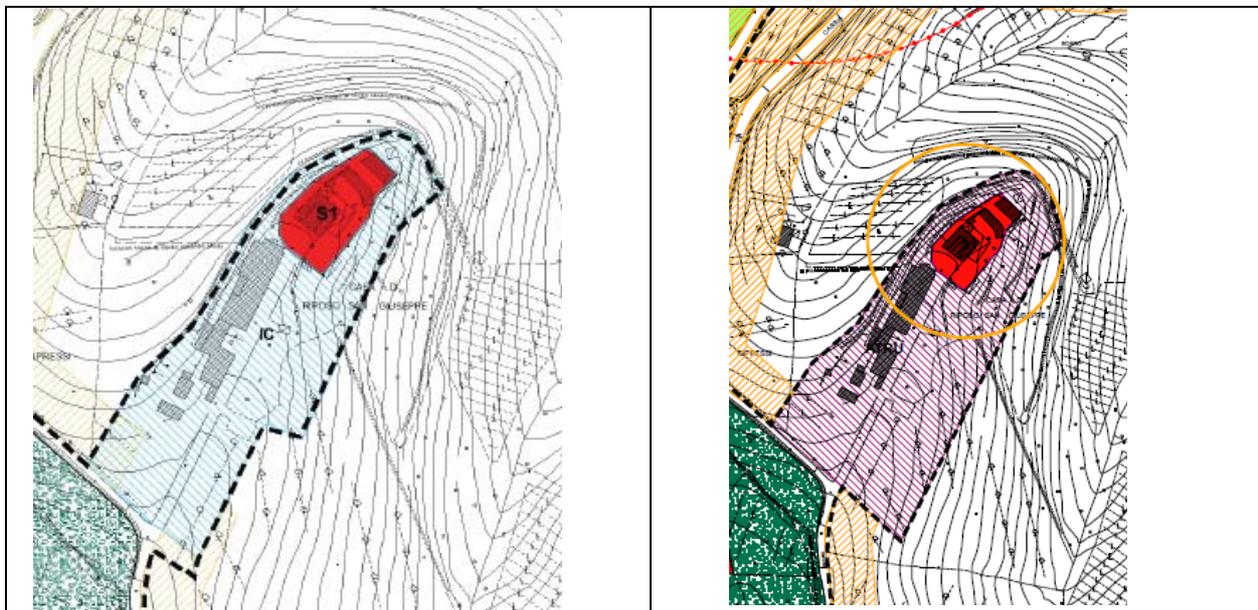
VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti n. 16
FAVOREVOLI n. 15
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L'OSSERVAZIONE E' QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

CONSEGUENZE

REDAZIONE NUOVA SCHEDA ALLEGATO 1 ALLE NTA



OSSERVAZIONE 38 (26166/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Si vedano le considerazioni svolte per l'osservazione 28

Parere della Giunta Comunale

Difforme

Propone l'accoglimento dell'osservazione nella parte in cui richiede la possibilità di frazionamento degli edifici che ricadono nei tessuti T3.

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme al parere della Giunta

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti n. 16

FAVOREVOLI n. 15

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L'OSSERVAZIONE E' QUINDI ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 38 C. 4

E' ammessa la creazione di nuove unità immobiliari interne tramite frazionamento, ferma restando la soglia minima di SUL per alloggio pari a 50 mq., a condizione che sia dimostrata, in rapporto alla nuova unità immobiliare, la possibilità di realizzazione di parcheggi o autorimesse private sulla pertinenza dell'edificio nella misura prevista dalla L. 122/89 in aggiunta agli spazi a parcheggio esistenti, (tale quota non potrà risultare comunque inferiore ad 1mq/20 mc della volumetria esistente). Tali nuovi spazi, nel numero minimo 1 posto auto per ogni nuova unità creata, potranno essere ricavati all'interno delle aree a parcheggio esistenti nel caso in cui queste ultime abbiano una superficie maggiore di quella richiesta ai sensi della Legge 122/89 per la volumetria esistente; la quota relativa alla volumetria esistente non potrà comunque risultare inferiore ad 1mq/20 mc. I nuovi spazi di sosta potranno essere reperiti anche al di fuori del resede di pertinenza, ma in un'area privata posta ad una distanza massima di 200 mt. dalla nuova unità immobiliare. Qualora il posto auto non sia comunque reperibile potrà essere monetizzato.

OSSERVAZIONE 39 (26179/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

La norma ha la finalità di consentire, anche in territorio aperto, l'esercizio di attività "speciali" specificamente elencate nell'articolo: di studio e ricerca, culto, recupero e cura della disabilità, cura e accoglienza della fauna). Tali attività collaterali, che comunque debbono mantenere un legame inscindibile con quella agricola, possono aver necessità di spazi e manufatti che non potrebbero essere riconosciuti da un Piano di Miglioramento riferibile in via esclusiva alle disposizioni del PTCP. Il riconoscimento di Azienda Agricola Speciale introduce, cioè, un regime di favore e derogatorio rispetto a quanto normalmente consentito alla Aziende Agricole.

Questa previsione però deve essere raccordata all'altro elemento imprescindibile definito prima dal PS e poi dal RUC, ovvero la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio, con particolare riguardo per quello ubicato nel territorio aperto. Pertanto le previsioni contenute nell'articolo 76 devono intendersi derogatorie rispetto a quanto contenuto nella schedatura dei complessi rurali esclusivamente per quanto riguarda le destinazioni d'uso ammesse e gli eventuali "volumi" in deroga. Restano ferme le altre prescrizioni relative alle categorie di intervento riferite ai singoli edifici (che hanno riferimento alle loro caratteristiche estetico-architettoniche), alla gestione delle aree pertinenziali ed al corretto inserimento dei manufatti nelle aree agricole.

Si esprime parere favorevole all'inserimento di tali precisazioni nell'articolo 76 delle NTA.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Difforme

La Commissione richiede la precisazione del contenuto dell'articolo 76 delle NTA

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti n. 16

FAVOREVOLI n. 15

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L'OSSERVAZIONE E' QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 76 C. 4

Le possibilità offerte dal presente articolo devono intendersi derogatorie rispetto a quanto contenuto nella schedatura di cui all'articolo 90 esclusivamente per quanto riguarda le destinazioni d'uso ammesse e gli eventuali volumi in deroga. Restano ferme le altre prescrizioni relative alle categorie di intervento riferite ai singoli edifici, in quanto riferite alle loro caratteristiche estetico-architettoniche, alla gestione delle aree pertinenziali ed al corretto inserimento dei manufatti nelle aree agricole.

MODIFICA NTA – ARTICOLO 76 C. 6

I titolari di Aziende agricole speciali sono tenuti all'obbligo di comunicare all'Amministrazione comunale il trasferimento, parziale o totale, della proprietà dei beni ricadenti all'interno dell'Azienda ai fini della verifica della loro utilizzazione per le finalità ammesse dal presente articolo.

OSSERVAZIONE 40 (26184/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Nella definizione delle linee guida per la redazione del Regolamento Urbanistico la Giunta Comunale, nella propria delibera n.195 del 26.10.2009, così si esprimeva: "Il Regolamento Urbanistico dovrà limitare al massimo l'espansione insediativa, rispondendo ai bisogni della popolazione sancascianese, dando con ciò attuazione ai principi contenuti nel Piano Strutturale. Le trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico, fatta eccezione per quelle all'interno dei perimetri urbani e destinate al soddisfacimento di bisogni di carattere familiare, dovranno essere limitate ad interventi di iniziativa pubblica".

Il mutato scenario, specialmente riguardo alla capacità di spesa ed intervento diretto da parte delle amministrazioni pubbliche, ha comportato una nuova definizione delle modalità con le quali il Regolamento Urbanistico intende perseguire gli obiettivi prefissati, privilegiando cioè lo strumento della perequazione con le particolari caratteristiche definite dalle NTA adottate.

Resta fermo il principio generale di non prevedere nuovi interventi di trasformazione al di fuori di quelli riconducibili alle limitate necessità familiari – ovvero i contenuti incrementi ad edifici già esistenti – e di quelli previsti nelle aree di perequazione, collegati alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e alla messa a disposizione di edilizia convenzionata e di housing sociale.

Si esprime parere parzialmente favorevole all'individuazione dell'area quale area di trasformazione, viste le particolari condizioni che si sono venute a determinare per l'intervento in questione – riportate nell'osservazione - e che non ne hanno consentito la realizzazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Difforme

La Commissione propone l'accoglimento dell'osservazione, in considerazione degli elementi in essa contenuti.

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti n. 16

FAVOREVOLI n. 15

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L'OSSERVAZIONE E' QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

CONSEGUENZE

REDAZIONE NUOVA SCHEDA ALLEGATO 1 ALLE NTA



L'esame delle controdeduzioni alle osservazioni e le votazioni proseguono in data 19.06.2012

OSSERVAZIONE 41 (26185/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

Favorevole, in quanto mira a correggere un errore commesso in fase di redazione

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 15

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 18 C. 23

Si definisce “superficie utile lorda” (Sul) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati e interrati, comprensive degli elementi di cui al presente comma e con l'esclusione degli elementi di cui ai successivi commi 24, 25, 26 e 27 del presente articolo. Nel computo della superficie utile lorda (Sul) sono compresi:

- a. gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio di cui al comma 5 del presente articolo, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;
- b. le scale interne all'involucro edilizio, siano esse condominiali o a uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali scale è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
- c. i ballatoi, gli androni di ingresso, i lavatoi comuni e gli altri locali e spazi di servizio condominiali o di uso comune;
- d. i vani ascensore;
- e. le logge con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato e il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo;
- f. i balconi aventi aggetto superiore a ml 2,00 dalla parete esterna del fabbricato;
- g. i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5;
- h. i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera g), nonché i soppalchi, per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- i. ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dei successivi commi 24, 25, 26 e 27

OSSERVAZIONE 42 (26186/2011)

Intervengono:

- Farina: osserva disparità di trattamento, perché i quartieri non sono divisibili
- assessore Savi: è una diversità giustificata. Già ci sono problemi avere appartamenti sopra i laboratori; finché si tratta del proprietario del laboratorio, può andar bene, ma se il frazionamento è finalizzato all'alienazione, ci possono essere problemi.
- Farina: concorda con Savi, ma osserva che chi compra in zona artigianale sa bene a cosa va incontro: è un problema relativo. La necessità di frazionare potrebbe discendere anche da esigenze familiari.

Entra Simoncini; P: 16

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

L'art.41, che contiene disposizioni generali relative ai tessuti produttivi, consente il permanere della destinazione d'uso residenziale, ove già esistente, contestualmente prescrivendo il suo carattere pertinenziale all'attività produttiva ed il divieto di nuove residenze in tessuti D.

La richiesta di frazionamento si pone in netto contrasto con tale disposizione, motivata dal non consentire utilizzazioni che, costituendo una eccezione alla prevalente destinazione della zona, possono con essa entrare in conflitto. Il vincolo di pertinenzialità – che consente di sommare nello stesso soggetto la qualità di proprietario dell'abitazione e di esercente dell'attività produttiva – risolve tale potenziale conflitto.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16 (è entrato Simoncini)

FAVOREVOLI n. 12

CONTRARI n. 4 (Farina, Gamannossi, Lumachi, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 43 (26187/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Sullo stesso comma (26) dell'articolo 63 il Servizio ha proposto una propria osservazione, rilevando la non felice formulazione del testo adottato.

L'osservazione proposta risulta comunque più aderente alle finalità di tutela delle aree comprese nell'ambito fluviale. Se ne propone quindi l'accoglimento, riformulando la modifica come segue:

“ Le Aziende Agricole che, attraverso la presentazione di specifico PAPMAA, intendano provvedere al cambio di destinazione di annessi e/o case coloniche debbono dare la priorità agli edifici in loro possesso posti al di fuori delle aree agricole del fondovalle della Pesa”.

Anche per la modificazione al successivo comma 27 si propone la riformulazione della modifica come segue:

“ Le Aziende Agricole che, attraverso la presentazione di specifico PAPMAA, intendano provvedere al cambio di destinazione di annessi e/o case coloniche debbono dare la priorità agli edifici in loro possesso posti al di fuori delle aree agricole del fondovalle della Pesa”.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16
FAVOREVOLI n. 16

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 63 C. 28

In questa seconda fascia è ammesso il recupero del patrimonio edilizio esistente con cambio di destinazione d'uso unicamente a residenziale. Tale possibilità è consentita solo al patrimonio classificato dal presente RUC come Annesso o come Colonica seguendo le regole degli edifici sparsi. Le Aziende Agricole che, attraverso la presentazione di specifico PAPMAA, intendano provvedere al cambio di destinazione di annessi e/o case coloniche debbono dare la priorità agli edifici in loro possesso posti al di fuori delle aree agricole del fondovalle della Pesa.

MODIFICA NTA – ARTICOLO 63 C. 29

1. Nella terza fascia, denominata Fascia di rispetto Pedecollinare, oltre a quanto consentito nella seconda fascia, è consentita:
 - la deruralizzazione degli annessi e delle case coloniche anche se appartenenti ad aziende agricole, tranne che per destinazione residenziale;
 - la realizzazione di Aziende agricole speciali;
 - la specializzazione di Aziende agricole verso l'agricoltura biologica e biodinamica. In questo caso, è consentita la realizzazione di annessi fuori terra ma realizzati in legno;
 - le Aziende Agricole che, attraverso la presentazione di specifico PAPMAA, intendano provvedere al cambio di destinazione di annessi e/o case coloniche debbono dare la priorità agli edifici in loro possesso posti al di fuori delle aree agricole del fondovalle della Pesa.

OSSERVAZIONE 44 (26188/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

Favorevole all'accoglimento dell'osservazione

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16
FAVOREVOLI n. 16

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA TAVOLA PR 1

Edifici classificati nel territorio aperto	Edifici classificati nel territorio aperto
<p>Art. 90 - Edifici sparsi</p> <ul style="list-style-type: none"> Annessi Agricoli Casae e Coloniche <p>Art. 90 - Complessi edilizi</p> <ul style="list-style-type: none"> N° <p>Art. 90 - Aggregati rurali</p> <ul style="list-style-type: none"> Toponimo <p>Art. 90 - Nuclei Rurali</p> <ul style="list-style-type: none"> Toponimo <p>Aree a prevalente funzione agricola</p> <ul style="list-style-type: none"> Art.62 - E1- Ambienti ove prevalgono i valori paesaggistici e ambientali Art. 63 - E2- Ambienti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico Art. 64 - E3- Ambienti che risentono degli effetti e delle pressioni dell'urbanizzazione Art. 111 - Ambito fluviale del fiume Pesa <ul style="list-style-type: none"> Fascia di rispetto Fluviale Fascia di rispetto di Fondovalle Fascia di rispetto Pedecollinare <p> <ul style="list-style-type: none"> Confine Comunale Perimetro dei Centri abitati Art. 108 - Viabilità Fiumi Fasce di Rispetto Cimiteriali Art. 43 - Ambienti di Trasformazione Produttiva Art. 110 - Ambienti di Trasformazione Paesaggistica Aree Estrattive </p>	<p>Art. 92 - Complessi edilizi</p> <ul style="list-style-type: none"> N° <p>Art. 92 - Aggregati rurali</p> <ul style="list-style-type: none"> Toponimo <p>Art. 92 - Nuclei Rurali</p> <ul style="list-style-type: none"> Toponimo <p>Aree a prevalente funzione agricola</p> <ul style="list-style-type: none"> Art.63 - E1- Ambienti ove prevalgono i valori paesaggistici e ambientali Art. 64 - E2- Ambienti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico Art. 65 - E3- Ambienti che risentono degli effetti e delle pressioni dell'urbanizzazione Art. 111 - Ambito fluviale del fiume Pesa <ul style="list-style-type: none"> Fascia di rispetto Fluviale Fascia di rispetto di Fondovalle Fascia di rispetto Pedecollinare <p> <ul style="list-style-type: none"> Confine Comunale Perimetro dei Centri abitati Art. 108 - Viabilità Fiumi Fasce di Rispetto Cimiteriali Art. 110 - Ambienti di Trasformazione Aree Estrattive Laghi Aree la cui regolamentazione è riportata nelle tavole di maggior dettaglio </p>

OSSERVAZIONE 45 (26189/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Favorevole all'accoglimento, ma modificando il testo proposto dell'art.91 come segue:
 "Le categorie di intervento, basate sul valore degli edifici come riportato ai punti a), b), c), d) ed e) del comma 1, sono riportate nella seguente tabella, dove la categoria di intervento maggiore comprende anche le altre di minor grado elencate nella tabella stessa."

Conseguentemente si propone di estendere tale principio anche agli altri fabbricati del territorio aperto, modificando l'articolo 92.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

FAVOREVOLI n. 16

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 91 C. 3

Le categorie di intervento, basate sul valore degli edifici come riportato ai punti a),b),c),d) ed e) del comma 1, sono riportate nella seguente tabella, dove la categoria di intervento maggiore comprende anche le altre di minor grado elencate nella tabella stessa:

MODIFICA NTA – ARTICOLO 92 c.11

In analogia con quanto disposto dal comma 3 dell'articolo 91, anche per gli edifici di cui al presente articolo la categoria di intervento maggiore, prevista all'interno delle diverse schede, comprende anche le altre di minor grado ivi elencate.

OSSERVAZIONE 46 (26233/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Si esprime parere contrario all'attuazione mediante intervento diretto convenzionato, poiché è necessario definire attraverso l'approvazione di un Piano Attuativo le condizioni di esecuzione previste dal RUC e l'utilizzazione delle aree destinate a verde.

Per le parti che fanno riferimento ad aspetti idrogeologici si fa rinvio alle relazioni redatte dal Dr. Geol. Alessandro Murratzu e dall'Ing. Giacomo Gazzini.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16
FAVOREVOLI n. 16

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 47 (26234/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

L'eventuale inclusione dell'area proposta tra le aree PEQ risulta compatibile e coerente con gli indirizzi del Regolamento Urbanistico.

Gli aspetti di interesse collettivo sono individuabili nella sistemazione a parcheggio di un'area adiacente già ceduta all'Amministrazione Comunale.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16
FAVOREVOLI n. 16

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA TAVOLA PR 3.6



OSSERVAZIONE 48 (26235/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

Favorevole all'accoglimento dell'osservazione

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

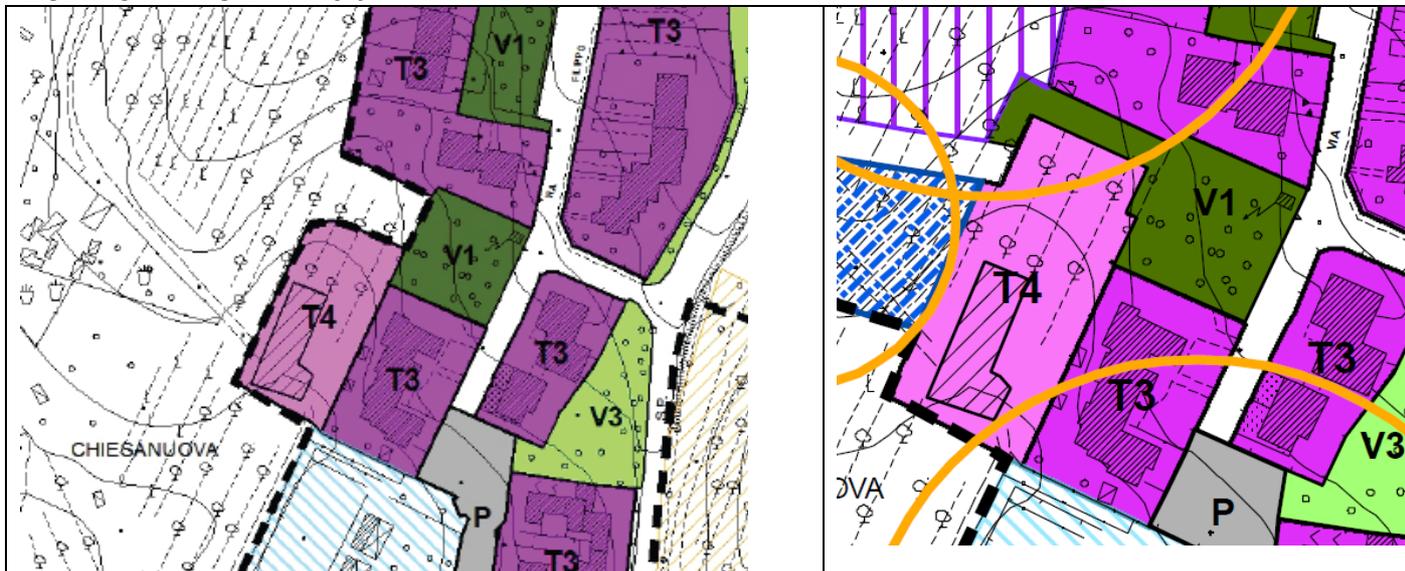
VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16
FAVOREVOLI n. 16

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA TAVOLA PR 3.6



OSSERVAZIONE 49 (26236/2011)

Esce Lumachi: Presenti n. 15

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Favorevole all'accoglimento dell'osservazione, fatta eccezione per quanto richiesto al punto d) dell'osservazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

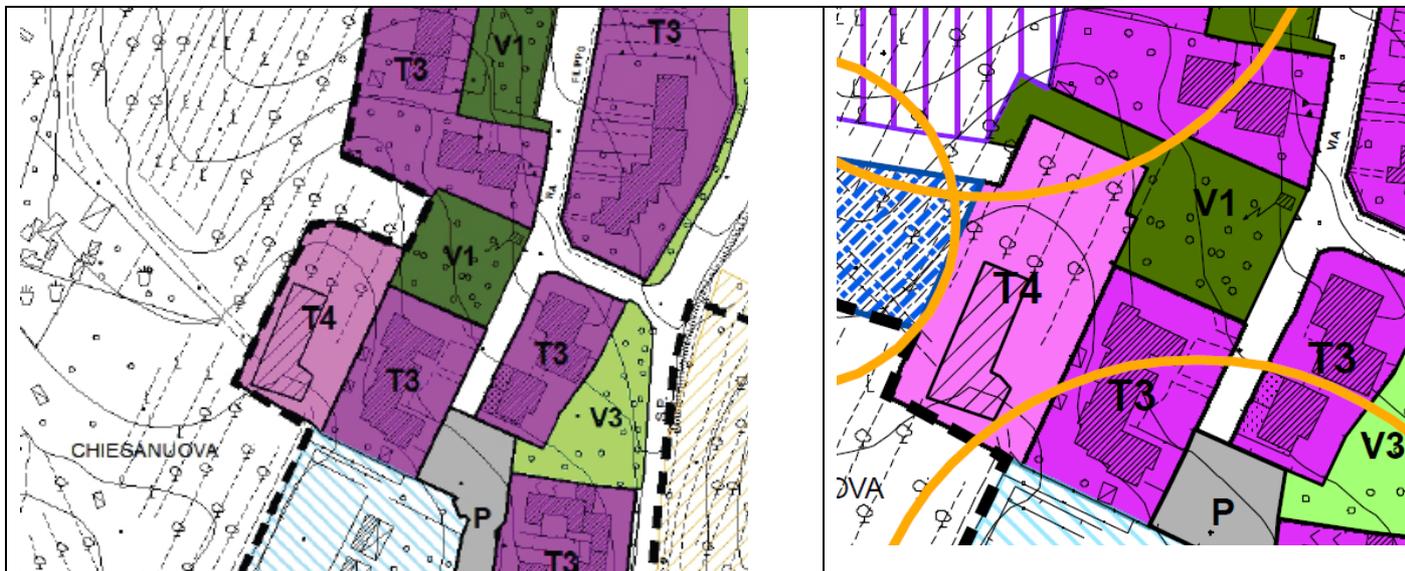
VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15
FAVOREVOLI n. 15

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA TAVOLA PR 3.6



OSSERVAZIONE 50 (26249/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Si esprime parere contrario alla modifica alle NTA proposta al punto 1), non ritenendo ammissibile una modifica generalizzata alle norme sulla base delle caratteristiche del tutto peculiari che presenta l'edificio da cui trae spunto l'osservazione.

Per le stesse motivazioni si esprime parere contrario alla modifica proposta al punto 2).
Si esprime parere parzialmente favorevole al punto 3), prevedendo la possibilità di interventi puntuali in sopraelevazione per l'edificio oggetto dell'osservazione con applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 39 delle NTA.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

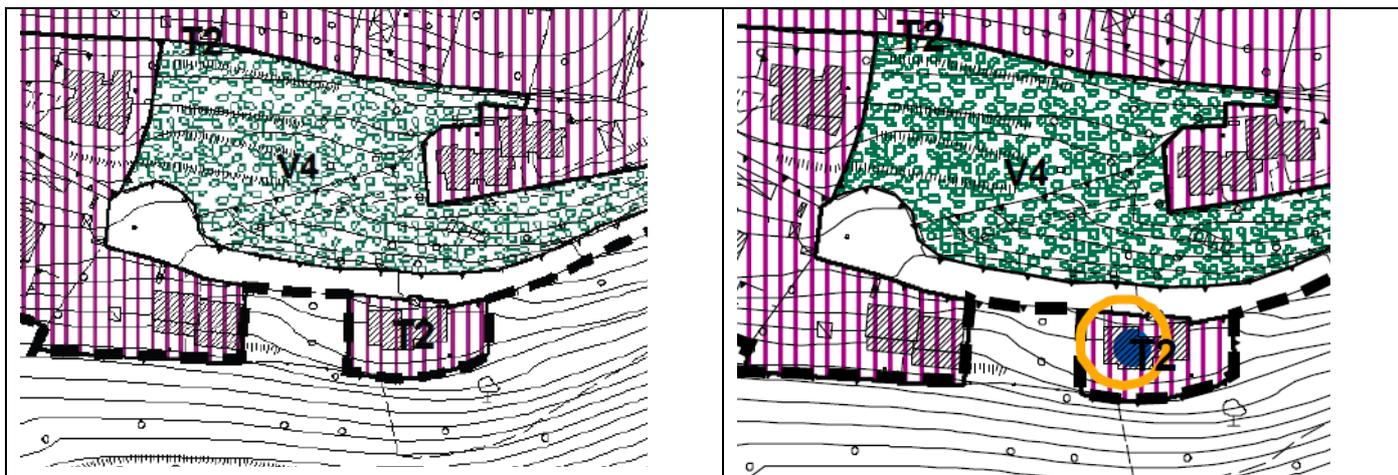
VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15
FAVOREVOLI n. 15

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA TAVOLA PR 3.1 E 3.2



OSSERVAZIONE 51 (26259/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Si rinvia al parere espresso dal Dr. Murratzu.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15
FAVOREVOLI n. 15

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 52 (26308/2011)

Interviene Farina: la risposta negativa è relativa alle necessità familiari. Era uno di quegli obiettivi espressi dal Piano Strutturale. Il nostro è un voto favorevole all'osservazione e, quindi, contrario al parere.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Nella definizione delle linee guida per la redazione del Regolamento Urbanistico la Giunta Comunale, nella propria delibera n.195 del 26.10.2009, così si esprimeva: "Il Regolamento Urbanistico dovrà limitare al massimo l'espansione insediativa, rispondendo ai bisogni della popolazione sancascianese, dando con ciò attuazione ai principi contenuti nel Piano Strutturale. Le trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico, fatta eccezione per quelle all'interno dei perimetri urbani e destinate al soddisfacimento di bisogni di carattere familiare, dovranno essere limitate ad interventi di iniziativa pubblica".

Il mutato scenario, specialmente riguardo alla capacità di spesa ed intervento diretto da parte delle amministrazioni pubbliche, ha comportato una nuova definizione delle modalità con le quali il Regolamento Urbanistico intende perseguire gli obiettivi prefissati, privilegiando cioè lo strumento della perequazione con le particolari caratteristiche definite dalle NTA adottate.

Resta fermo il principio generale di non prevedere nuovi interventi di trasformazione al di fuori di quelli riconducibili alle limitate necessità familiari – ovvero i contenuti incrementi ad edifici già esistenti – e di quelli previsti nelle aree di perequazione, collegati alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e alla messa a disposizione di edilizia convenzionata e di housing sociale.

La proposta non appare in linea con le direttrici di ampliamento del piccolo nucleo rurale che si è sviluppato lungo le direttrici della viabilità esistente.

Per le motivazioni sopra dette la richiesta contenuta nell'osservazione risulta in contrasto con tale impostazione; se ne propone quindi il non accoglimento.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 12
CONTRARI n. 3 (Farina, Gamannossi, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 53 (26320/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Nella definizione delle linee guida per la redazione del Regolamento Urbanistico la Giunta Comunale, nella propria delibera n.195 del 26.10.2009, così si esprimeva: “Il Regolamento Urbanistico dovrà limitare al massimo l’espansione insediativa, rispondendo ai bisogni della popolazione sancascianese, dando con ciò attuazione ai principi contenuti nel Piano Strutturale. Le trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico, fatta eccezione per quelle all’interno dei perimetri urbani e destinate al soddisfacimento di bisogni di carattere familiare, dovranno essere limitate ad interventi di iniziativa pubblica”.

Il mutato scenario, specialmente riguardo alla capacità di spesa ed intervento diretto da parte delle amministrazioni pubbliche, ha comportato una nuova definizione delle modalità con le quali il Regolamento Urbanistico intende perseguire gli obiettivi prefissati, privilegiando cioè lo strumento della perequazione con le particolari caratteristiche definite dalle NTA adottate.

Resta fermo il principio generale di non prevedere nuovi interventi di trasformazione al di fuori di quelli riconducibili alle limitate necessità familiari – ovvero i contenuti incrementi ad edifici già esistenti – e di quelli previsti nelle aree di perequazione, collegati alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e alla messa a disposizione di edilizia convenzionata e di housing sociale.

L’area proposta nell’osservazione risulta inoltre di ingiustificata ampiezza, in relazione ai fabbisogni del territorio, determinando una notevole diminuzione del territorio aperto limitrofo all’abitato, prefigurando soluzioni complessive (in termini di viabilità, collocazione delle aree a parcheggio, verde pubblico) non convincenti e disomogenee rispetto alle finalità del Regolamento Urbanistico. Come peraltro sottolineato nell’osservazione, con una evidente incoerenza di contenuto, si tratta di un’area di “prospettiva paesaggistica” posta in area di crinale: elementi che ne sconsigliano l’utilizzo a fini edificatori.

Per le motivazioni sopra dette la richiesta contenuta nell’osservazione risulta in contrasto con tale impostazione; se ne propone quindi il non accoglimento.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15
FAVOREVOLI n. 15

L’ OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 54 (26321/2011)

Intervengono:

- Farina: siamo favorevoli al parere del servizio, solo ci sembrava necessario puntualizzare il testo e quindi proponiamo di sostituire la parola “medesime” con “singole”.

- Baldini: non ci sono problemi. Quindi si propone la modifica.

Esce il consigliere Matteini; Presenti n. 14

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

L'attuale formulazione risulta finalizzata ad escludere da tali possibilità tessuti realizzati in epoche maggiormente recenti.

Una sua estensione, subordinata comunque al rispetto della progettazione unitaria ed al corretto inserimento nel contesto, non risulta comunque in contraddizione con l'impianto del RUC.

Si esprime parere favorevole ad introdurre modifiche all'articolo 38 al fine di migliorarne il testo.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Difforme

La Commissione invita ad operare una diversa formulazione che non si presti ad equivoci.

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

FAVOREVOLI n. 14

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA, con le modifiche indicate dal consigliere Farina.

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 38 C. 6

Sono ammessi i seguenti interventi, finalizzati all'incremento delle capacità ecologiche degli edifici, e fermo restando l'obbligo di presentarli tramite progetto unitario comprensivo delle soluzioni relative a materiali, caratteri tipologici e planoaltimetrici, finiture, sistemazione delle pertinenze, anche se attuabile per stralci riferiti alle proprietà singole, e tenuto conto di eventuali ulteriori prescrizioni riferite ai singoli tessuti:

OSSERVAZIONE 55 (26324/2011)

Interviene Farina: per la sua orografia l'area non si presta a parcheggio.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

La valutazione sull'eventuale accoglimento dell'osservazione – e conseguentemente anche del punto dell'osservazione 31 (25986) riguardante lo stesso tema – investe aspetti di carattere discrezionale e non strettamente tecnici.

Tuttavia sul punto occorre richiamare l'attenzione sulle criticità che hanno determinato l'inserimento di tale previsione nella versione che è poi stata approvata, criticità che risulterebbero aggravate dalla realizzazione dell'intervento.

Inoltre si evidenzia come la legge stessa (art.66 della L.R. 1/2005) contempra possibilità di intervento da parte del soggetto pubblico nel caso in cui si registri l'inerzia di alcuni proprietari.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

FAVOREVOLI n. 11

CONTRARI n. 3 (Farina, Gamannossi, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 56 (26325/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Seguendo l'impostazione del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico ha esteso il concetto di edificio da tutelare, facendo riferimento ad un oramai consolidato filone di studi che ha esteso, oltre il ristretto gruppo di edifici oggetto di vincolo puntuale, il patrimonio edilizio rurale meritevole di tutela.

Su questo punto si richiamano le considerazioni svolte nella relazione redatta dal Servizio ed approvata dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n.3 del 4 febbraio 2010: "Il rinnovato interesse per l'architettura rurale e gli studi specifici condotti nel corso degli anni rendono oramai abbondantemente superata quella partizione netta tra edifici di pregio, quasi unicamente ricondotti alle ville monumentali, ed immobili destinati all'agricoltura. Appare oggi del tutto anacronistica la pretesa di confinare gli obiettivi di tutela, valorizzazione e conservazione al ristretto ambito del così detto vincolo monumentale. Anzi è sempre più avvertita la necessità di un intervento che riesca a coniugare la giusta richiesta di sviluppo e trasformazione del territorio con l'altrettanto fondata necessità di non determinarne uno snaturamento o un impoverimento. Sempre di più è il territorio, percepito nella sua unitarietà di forme ed utilizzazioni, ad apparire quale ineludibile termine di riferimento per lo sviluppo di trasformazioni che ne consentano la crescita senza stravolgere o rinnegarne le radici."

La documentazione presentata a corredo dell'osservazione apporta elementi che confermano il giudizio formulato in sede di redazione del Piano Strutturale.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

FAVOREVOLI n. 14

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 57 (26331/2011)

Interviene BALDINI: precisa che l'elaborato è leggermente modificato a seguito delle indagini geologiche.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

Favorevole all'accoglimento dell'osservazione con le modifiche imposte dalla necessità di escludere dall'area di intervento le aree in pericolosità geomorfologia 4.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

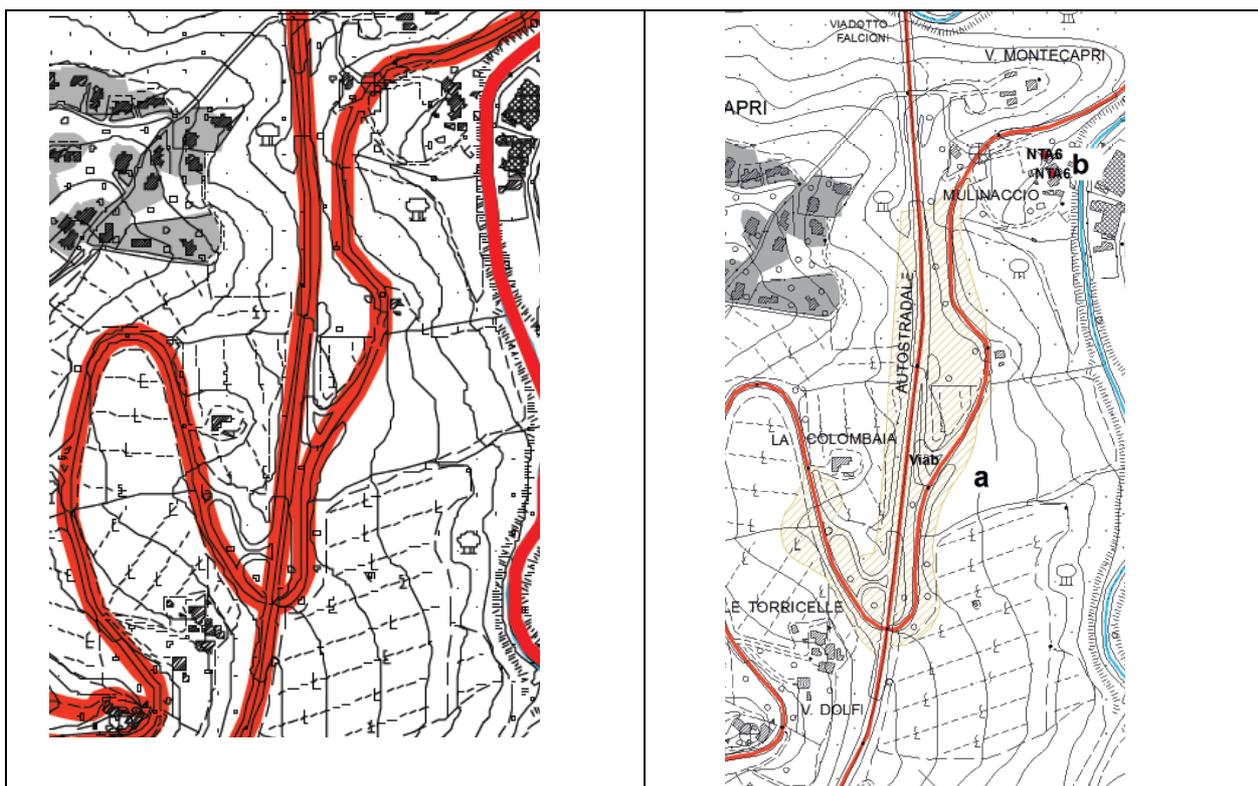
VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14
FAVOREVOLI n. 14

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA TAVOLA PR 5 ESTRATTI con le indicazioni risultati dalla indagini geologiche



OSSERVAZIONE 58 (26338/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

L'edificio risulta parte della cortina di edifici che prospetta su via Gramsci e che costituisce il nucleo "storico" dell'aggregato urbano di Mercatale, come peraltro attesta anche l'epoca di realizzazione documentata nell'osservazione. La proposta di restringere l'ambito del centro storico

contrasta con l'impostazione complessiva del RUC, che peraltro sul punto recepisce integralmente l'impostazione urbanistica fin qui seguita.

Risulta invece corretta l'osservazione circa l'incongruenza tra le due tavole ove attribuiscono una diversa qualificazione al verde di pertinenza, che deve essere correttamente qualificato come V5. Si propone quindi il parziale accoglimento dell'osservazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

FAVOREVOLI n. 14

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA TAVOLA PR 3.7



OSSERVAZIONE 59 (26341/2011)

- Farina: negli elaborati non vede la scheda allegata.
- Baldini: proietta la scheda.
- Farina: anticipa l'astensione del gruppo.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Art.38

I piccoli ampliamenti sono finalizzati al miglioramento della qualità abitativa ed al soddisfacimento di limitate esigenze familiari; associarli al possibile frazionamento appare operazione tesa ad ampliare la portata della previsione in maniera ingiustificata. Per quanto riguarda il frazionamento dei tessuti T3 e T4 vedi risposta ad osservazioni 28 e 38

La possibilità di sbassamento del piano di calpestio appare giustificata nei tessuti storici, ma non sostenibile per quelli di assetto recente. Allo stesso tempo l'estensione del possibile rialzamento ad aree urbane consolidate rischia di compromettere le loro caratteristiche estetiche. L'osservazione richiede inoltre l'inserimento di previsioni di deroga alle distanze tra fabbricati di dubbia legittimità.

Art.89

Come in altre occasioni sottolineato, il RUC ha definito la propria disciplina per il territorio aperto perseguendo alcune specifiche finalità. Anzitutto la tutela ed il recupero delle caratteristiche di pregio dell'edilizia rurale. Allo stesso tempo il mantenimento delle funzioni agricole. Infine, il contenimento del carico urbanistico in area agricola.

La norma si presenta quindi coerente alla messa in atto di tali specifici obiettivi.

La ricostruzione dei ruderi, solitamente costituiti da manufatti risalenti nel tempo e con caratteristiche di pregio, risponde all'esigenza di non lasciar deperire un patrimonio già edificato, sia pur dovendo conciliare questa finalità con le disposizioni normative di livello regionale, che impongono di definire in maniera chiara e non estensiva le condizioni da rispettare.

Consentire il recupero solo per l'utilizzazione a fini agricoli risponde sia alla finalità di mantenere in atto tale funzione, sia al contenimento del carico urbanistico.

Inoltre occorre sottolineare come la norma in questione introduca una deroga rispetto ad un quadro normativo più generale – costituito in sintesi dalle previsioni della L.R. 1/2005 – che riconduce la possibilità di eseguire nuove edificazioni in territorio aperto solo laddove ciò sia riconosciuto da Piani di Miglioramento, ovvero sia solo nel caso in cui ciò sia giustificato da esigenze di conduzione dei fondi.

Consentire interventi di recupero – che per pacifico e costante orientamento della giurisprudenza sono ricondotti alla fattispecie della nuova edificazione (Tar Lombardia - Brescia n.4808/2010, Tar Toscana n.531/2011, Tar Campania - Napoli n.302/2012, Tar Sicilia - Catania n.73/2012, Cassazione Penale n. 26379/2011 solo per citare le più recenti) – al di fuori della presentazione di un Piano di Miglioramento è coerente con la norma sovraordinata solo in presenza di stringenti e ben determinate condizioni ed esclusivamente se finalizzata allo sviluppo delle dotazioni connesse all'attività agricola.

Art. 91

Favorevole, inserendo analoga possibilità anche per gli edifici disciplinati dall'art.93

Per la parte avente carattere generale

Il Regolamento Urbanistico ha inteso definire possibilità di intervento, anche in riferimento a manufatti ed edifici oggetto di sanatoria straordinaria, al fine di agevolarne il recupero ed il riutilizzo in forme compatibili con il contesto in cui sono situati e con attenzione al potenziale carico urbanistico generato, in particolare per quanto concerne il territorio aperto.

Per quanto riguarda il sistema urbano le possibilità di intervento ed il possibile cambio di destinazione sono quelli riferiti al tessuto all'interno del quale ricade l'immobile o il manufatto, anche con particolare riguardo per quelli riferibili alle aree di pertinenza. Ulteriori possibilità – come quelle che pare prefigurare l'osservazione – appaiono però finalizzate a consentirne una utilizzazione, anche mediante passaggi successivi, di carattere residenziale che risulta non condivisibile poiché eccessivamente premiante.

Per quanto concerne il territorio aperto il criterio è stato quello del contenimento del carico urbanistico e la possibilità di recupero dei manufatti, in relazione al valore attribuito ed all'epoca di realizzazione.

L'osservazione, in questa sua parte, risulta superflua poiché la previsione è già contenuta nelle NTA

Per quanto concerne gli elaborati cartografici

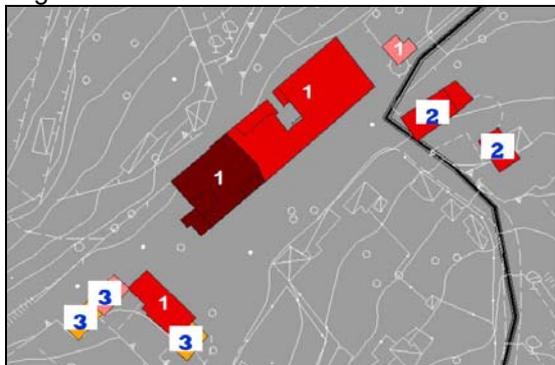
Sebbene l'osservazione non contenga una indicazione puntuale degli edifici e dei tessuti che si richiede di modificare, si ritiene che le previsioni adottate siano conformi all'impianto complessivo del RUC, in quanto, per quanto riguarda via Crespello, risultano coerenti con quanto risulta al Servizio oltre che con le definizioni del tessuto di riferimento e con le caratteristiche degli edifici, mentre riguardo a via Nunzi, come in altri casi risulta prevalente la continuità del tessuto sulle caratteristiche specifiche dei singoli edifici.

Per quanto riguarda gli edifici in territorio aperto

L'osservazione, nell'indicare per l'immobile in oggetto la possibilità di applicare la SOV, commette una imprecisione poiché nella versione adottata all'immobile è riconosciuta la possibilità di intervenire fino alla REV.

Tuttavia ciò evidenzia un errore commesso in fase di redazione, dove sono state invertite le possibilità concesse agli edifici di maggior pregio e di maggior qualità situati all'interno del nucleo di Valigondoli.

Si propone quindi di modificare la scheda in questione dell'allegato 2, come da schema che segue:



In merito alla possibilità di ulteriori ampliamenti, si esprime parere contrario poiché l'immobile è stato già oggetto di ampliamenti negli anni trascorsi.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Difforme

La Commissione propone di accogliere l'osservazione nella parte in cui richiede che sia previsto il frazionamento nei tessuti T3 e T4

Diverso parere del gruppo consiliare PdL

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

FAVOREVOLI n. 11

ASTENUTI n. 3 (Farina, Gamannossi, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 38 C. 4

E' ammessa la creazione di nuove unità immobiliari interne tramite frazionamento, ferma restando la soglia minima di SUL per alloggio pari a 50 mq., a condizione che sia dimostrata, in rapporto alla nuova unità immobiliare, la possibilità di realizzazione di parcheggi o autorimesse private sulla pertinenza dell'edificio nella misura prevista dalla L. 122/89 in aggiunta agli spazi a parcheggio esistenti, (tale quota non potrà risultare comunque inferiore ad 1mq/20 mc della volumetria esistente). Tali nuovi spazi, nel numero minimo 1 posto auto per ogni nuova unità creata, potranno essere ricavati all'interno delle aree a parcheggio esistenti nel caso in cui queste ultime abbiano una superficie maggiore di quella richiesta ai sensi della Legge 122/89 per la volumetria esistente; la quota relativa alla volumetria esistente non potrà comunque risultare inferiore ad 1mq/20 mc. I nuovi spazi di sosta potranno essere reperiti anche al di fuori del resede di pertinenza, ma in un'area privata posta ad una distanza massima di 200 mt. dalla nuova unità immobiliare. Qualora il posto auto non sia comunque reperibile potrà essere monetizzato.

MODIFICA NTA – ARTICOLO 91 C. 6

È altresì consentita la possibilità di tamponare le logge esistenti di edifici classificati SV o N, con infissi vetrati leggeri secondo le specifiche e le modalità definite dal Regolamento Edilizio.

MODIFICA NTA – ARTICOLO 92 C. 11

Agli edifici oggetto del presente articolo si applicano altresì i commi da 4 a 13 dell'articolo 91 che precede.

MODIFICA SCHEDA ALLEGATO 2 ALLE NTA

OSSERVAZIONE 60 (26342/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

L'area proposta non interessa porzioni di territorio interne al perimetro urbano o zone delimitate da infrastrutture esistenti. Neppure si ravvisano elementi di carattere pubblico o collettivo che debbano essere soddisfatti in concomitanza con la realizzazione degli interventi.

Essa pertanto determinerebbe, in caso di accoglimento, una riduzione del territorio aperto non sorretta da quelle motivazioni e da quei presupposti che sono stati definiti in sede di predisposizione delle linee guida per la formazione del RUC.

Si esprime quindi un parere contrario all'accoglimento dell'osservazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

FAVOREVOLI n. 14

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 61 (26350/2011)

Esce Nieddu: Presenti n. 13

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Il Regolamento Urbanistico ha operato la scelta di articolare ulteriormente il patrimonio edilizio ubicato in territorio aperto. Prendendo le mosse dalla schedatura degli edifici effettuata in occasione della redazione del Piano Strutturale, sono state definite nuove aggregazioni di edifici avendo una duplice finalità: da una parte assicurare una adeguata tutela anche al contesto complessivo ed alle relazioni tra immobili e dall'altra definire le possibilità di intervento, cambio di destinazione e frazionamento riguardo al gruppo di edifici e non più solo singolarmente. In entrambi i casi la nuova impostazione mira ad assicurare il permanere di quelle caratteristiche – fatte appunto anche di relazioni e di reciproche influenze – rilevate in sede di approfondimento della schedatura del patrimonio rurale.

A questo proposito per complesso è stato definito l'insieme di edifici o manufatti, consolidatosi ed articolatosi nel corso del tempo, e caratterizzato da una forte relazione formale e funzionale, sia per ciò che riguarda i fabbricati tra di loro sia dei fabbricati con il contesto più generale, cioè con il paesaggio ed il territorio. Ciò non esclude – anzi assai spesso è la conseguenza – di un accrescimento e di uno sviluppo che si è succeduto nel corso del tempo, senza che esso abbia seguito un disegno preordinato, attraverso la giustapposizione e la somma di interventi diversi, eseguiti da soggetti e proprietà differenti e con funzioni e destinazioni le più varie.

In questo senso non si ritiene rilevante, ai fini di una revisione degli elaborati adottati, la ricostruzione storica operata all'interno dell'osservazione, così come contraddittoria con l'impostazione del RUC appena delineata appare la richiesta di suddivisione degli immobili compresi all'interno del complesso.

Circa l'inclusione del complesso di Santa Cristina all'interno del territorio aperto è innegabile che il RUC abbia operato una differente scelta rispetto a quella contenuta nel PRG precedente; tuttavia, mentre quanto previsto nel precedente Piano appare una "forzatura" operata al fine di sottoporre a tutela un patrimonio edilizio evidentemente riconosciuto e percepito come pregiato e storicamente consolidato, la nuova impostazione risulta senz'altro più coerente laddove – assicurando la stessa forma di tutela, ed anzi ampliandola – non disconosce la particolare collocazione territoriale del complesso che è evidentemente collocata al di fuori del perimetro urbano, in posizione ad esso non limitrofa e senza quelle relazioni spaziali che ne giustificerebbero un accorpamento.

Del pari non si riscontrano elementi per mutare la categoria attribuita all'edificio C, che appare possedere caratteristiche tali da giustificare il valore attribuito in sede di schedatura.

Cogliendo gli spunti contenuti nell'osservazione risulta opportuno adeguare le tipologie dei differenti fabbricati alle precisazioni fornite dall'istante.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 13

FAVOREVOLI n. 13

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA SCHEDA SNC11 ALLEGATO 5 ALLE NTA

OSSERVAZIONE 62 (26351/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Si esprime parere contrario all'accoglimento poiché in contrasto con i principi ispiratori del RUC che hanno determinato il contenimento delle aree di nuova edificazione, riservate in larghissima massima alle aree PEQ.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 13
FAVOREVOLI n. 13

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 63 (26380/2011)

Entra Nencioni: Presenti n. 14

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

La proposta si pone in contrasto con l'attuale previsione del RUC, che riserva al meccanismo del bando pubblico la localizzazione di un polo espositivo per i prodotti del territorio. Tale scelta è stata motivata anzitutto dalla volontà di non determinare rendite fondiari derivanti da una puntuale localizzazione all'interno del RUC, cosa che invece si verrebbe a determinare in caso di accoglimento dell'osservazione. In secondo luogo l'Amministrazione ha inteso riservarsi tale possibilità solo a seguito della verifica delle capacità "attrattive" delle nuove cantine Antinori, dando il via all'operazione solo a seguito del completamento e dell'effettiva funzionalità di quella nuova struttura.

Inoltre l'osservazione richiede un intervento su di un immobile realizzato a seguito dell'approvazione di un PMAA, e quindi con una specifica destinazione d'uso; le modalità di utilizzazione di tale immobile, oltre alla richiesta di un incremento di SUL, sollevano forti dubbi di legittimità.

Si propone quindi di respingere l'osservazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14
FAVOREVOLI n. 13
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 64 (26382/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Per la parte dell'osservazione relativa agli aspetti geomorfologici, si rinvia alla relazione presentata dal Dr. Geologo Alessandro Murratzu, di cui si riportano di seguito un estratto:

- “per poter recepire quanto richiesto occorre che nella zona d’interesse sia realizzata adeguata indagine geognostica comprensiva di n.3 sondaggi geognostici a carotaggio continuo di opportuna profondità con prelievo di roccia e/o terreno da sottoporre a caratterizzazione geotecnica. Sulla base degli approfondimenti conoscitivi suddetti dovrà essere definito il modello geologico e geotecnico del terreno e dovrà essere prodotta sezione topografica (lungo la medesima pendenza) che comprenda si sondaggi S1, S2 e S3, da realizzare a monte, al centro ed a valle dell’area d’interesse), oltre ad adeguate verifiche di stabilità che certifichino l’assenza del fenomeno geomorfologico attivo da cui deriva l’inserimento in pericolosità geomorfologia 4. In caso di esito favorevole di detta indagine e della presentazione di uno studio geologico dettagliato sarà possibile proporre la classificazione di pericolosità geomorfologia 3 indicata per l’area in oggetto e quindi accogliere l’osservazione”;
- In data 2.3.2012 la Società Beringer Blass Srl ha presentato le indagini geologiche integrative a firma del Dr. Geol. Silvano Becattelli, a seguito delle quali è stato espresso parere favorevole all’inclusione dell’area in pericolosità geomorfologia 3.

Alla luce di quanto sopra si esprime parere favorevole al parziale accoglimento dell’osservazione, modificando la scheda ATP32 dell’allegato 1 alle NTA, con l’individuazione della nuova area proposta. Si prende atto della volontà della Giunta, evidenziando come il dimensionamento previsto dal PS per l’UTOE di riferimento risulti assai contenuto (2000 mq.) ed un incremento della previsione, fino al quantitativo richiesto nell’osservazione, ne determini una utilizzazione pressoché integrale già nel primo Regolamento Urbanistico, localizzando tale previsione in territorio aperto. Inoltre permangono le esigenze di adeguato inserimento nel contesto paesaggistico che non risultano coerentemente soddisfatte dai parametri richiesti, semmai adeguati ad un intervento in area produttiva. Proprio per la necessità di una approfondita verifica delle caratteristiche progettuali, si ritiene altresì di confermare le modalità di attuazione previste in sede di adozione.

Parere della Giunta Comunale

Difforme

La Giunta, tenuto conto delle finalità cui tende l’osservazione e della particolare congiuntura economica, propone di accogliere l’osservazione anche per la parte riguardante la SUL realizzabile.

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme al parere della Giunta

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14
 FAVOREVOLI n. 13
 ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L’ OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA SCHEDA ATP 32 ALLEGATO 1 ALLE NTA

OSSERVAZIONE 65 (26390/2011)

Baldini: precisa che, su prescrizioni geologiche, sono state inserite fasce di inedificabilità.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

L’intervento è già stato oggetto di valutazione in sede di approvazione del Piano Strutturale in quanto parte dei “trascinati” del vigente PRG. La valutazione integrata in tale occasione effettuata (scheda n.42) ha giudicato l’intervento compatibile alle seguenti condizioni: “l’intervento

è assentibile solo dopo la soluzione di rischi per l'integrità fisica del territorio che vi sono presenti. E' data priorità assoluta alla realizzazione della cassa di espansione a fini di difesa idraulica del suolo".

Il Regolamento Urbanistico, in attuazione di tali specifiche prescrizioni, ha riproposto l'area (allegato 1 – ATP 27) al fine di consentire interventi di riorganizzazione e miglioramento funzionale, contestualmente individuando aree non utilizzabili ai fini di sicurezza idraulica, e comunque subordinandone l'esecuzione alla realizzazione delle opere di sicurezza idraulica ricadenti nell'area.

Sotto tale aspetto si fa presente come una vasta porzione dell'area di proprietà (che il RUC ha escluso dalle proprie previsioni ma che l'osservazione ripropone) risulta destinata dal Piano di Bacino-stralcio riduzione del rischio idraulico alla realizzazione di una cassa di espansione di tipo B. Tale strumento di pianificazione risulta sovraordinato e prevalente rispetto al livello comunale, ed è fatto obbligo di conformarsi alle previsioni in esso contenute.

Si propone quindi, a parziale accoglimento dell'osservazione, di ridefinire il perimetro dell'area di intervento comprendendo anche le aree interessate dalla realizzazione delle previsioni del Piano di Bacino e subordinando l'esecuzione degli interventi di ampliamento richiesti (+15.000 mq di SUL) alla contestuale realizzazione della cassa di espansione. Si propone inoltre di accogliere l'osservazione nella parte in cui richiede la possibilità di ampliamento di 3000 mq di SUL all'interno dell'area già allo stato utilizzata con finalità produttive.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

FAVOREVOLI n. 13

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA SCHEDA ATP 27 ALLEGATO 1 ALLE NTA

OSSERVAZIONE 66 (26395/2011)

Entra Matteini; Presenti n. 15

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Detto che non risultano condivisibili, ad avviso del Servizio, le premesse contenute nell'osservazione (né riguardo alla necessaria attestazione della conformità urbanistico-edilizia degli immobili né in merito al presunto rilascio di licenze edilizie in maniera illegittima) le modifiche proposte non potrebbero comunque consentire la sanabilità delle difformità, mancando il requisito necessario della c.d. doppia conformità. Più in generale però occorre puntualizzare che le scelte urbanistiche operate nel RUC non possono essere motivate dalla necessità di sanare illeciti edilizi commessi nel corso degli anni, dovendo rispondere a criteri di adeguato e corretto sviluppo del tessuto urbano.

Si esprime pertanto parere contrario, salvo per le parti riconducibili ad una migliore comprensione del testo e meglio svolte nell'osservazione n.141.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA - ARTICOLO 38 C. 11

- Per edifici a un piano fuori terra REDA.a ampliamento SUL esistente fino ad un max di 20 mq per ogni unità immobiliare o REDA.b (ampliamento di un piano fuori terra in sopraelevazione);
- Per edifici a 2 piani fuori terra REDA.a ampliamento SUL esistente fino ad un max di 20 mq per ogni unità immobiliare o REDA.d (ampliamento copertura fino ad un max di 50 cm);
- Per edifici a 3 piani fuori terra REDA.a ampliamento SUL esistente fino ad un max di 20 mq. per ogni unità immobiliare
- SOV- sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento

OSSERVAZIONE 67 (26396/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Si rinvia alle considerazioni svolte in merito all'osservazione n.28

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA - ARTICOLO 38 C. 4

E' ammessa la creazione di nuove unità immobiliari interne tramite frazionamento, ferma restando la soglia minima di SUL per alloggio pari a 50 mq., a condizione che sia dimostrata, in rapporto alla nuova

unità immobiliare, la possibilità di realizzazione di parcheggi o autorimesse private sulla pertinenza dell'edificio nella misura prevista dalla L. 122/89 in aggiunta agli spazi a parcheggio esistenti, (tale quota non potrà risultare comunque inferiore ad 1mq/20 mc della volumetria esistente). Tali nuovi spazi, nel numero minimo 1 posto auto per ogni nuova unità creata, potranno essere ricavati all'interno delle aree a parcheggio esistenti nel caso in cui queste ultime abbiano una superficie maggiore di quella richiesta ai sensi della Legge 122/89 per la volumetria esistente; la quota relativa alla volumetria esistente non potrà comunque risultare inferiore ad 1mq/20 mc. I nuovi spazi di sosta potranno essere reperiti anche al di fuori del resede di pertinenza, ma in un'area privata posta ad una distanza massima di 200 mt. dalla nuova unità immobiliare. Qualora il posto auto non sia comunque reperibile potrà essere monetizzato.

OSSERVAZIONE 68 (26414/2011)

Entra Nieddu; Presenti n. 16

Intervengono:

-Farina: in premessa alla discussione precisa che trattandosi di area attigua all'abitato, la vedrebbe bene come area di perequazione;

- assessore Savi: questa osservazione, coerentemente anche ad altre, è stata respinta, ma ciò non toglie che in futuro possano divenire aree di trasformazione.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Nella definizione delle linee guida per la redazione del Regolamento Urbanistico la Giunta Comunale, nella propria delibera n.195 del 26.10.2009, così si esprimeva: "Il Regolamento Urbanistico dovrà limitare al massimo l'espansione insediativa, rispondendo ai bisogni della popolazione sancascianese, dando con ciò attuazione ai principi contenuti nel Piano Strutturale. Le trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico, fatta eccezione per quelle all'interno dei perimetri urbani e destinate al soddisfacimento di bisogni di carattere familiare, dovranno essere limitate ad interventi di iniziativa pubblica".

Il mutato scenario, specialmente riguardo alla capacità di spesa ed intervento diretto da parte delle amministrazioni pubbliche, ha comportato una nuova definizione delle modalità con le quali il Regolamento Urbanistico intende perseguire gli obiettivi prefissati, privilegiando cioè lo strumento della perequazione con le particolari caratteristiche definite dalle NTA adottate.

Resta fermo il principio generale di non prevedere nuovi interventi di trasformazione al di fuori di quelli riconducibili alle limitate necessità familiari – ovvero i contenuti incrementi ad edifici già esistenti – e di quelli previsti nelle aree di perequazione, collegati alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e alla messa a disposizione di edilizia convenzionata e di housing sociale.

L'area proposta non appare collegata ad esigenze di rilievo collettivo che debbano essere soddisfatte e presenta una collocazione del tutto incongrua con lo sviluppo del tessuto urbano, determinandone un allargamento non motivato del perimetro.

Per le motivazioni sopra dette la richiesta contenuta nell'osservazione risulta in contrasto con tale impostazione; se ne propone quindi il non accoglimento.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

FAVOREVOLI n. 12
CONTRARI n. 3 (Farina, Gamannossi, Simoncini)
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 69 (26415/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

La disciplina urbanistica applicabile all'immobile in questione è chiara e non necessita di interventi di adeguamento o modifica degli elaborati del RUC.

In particolare, l'immobile, collocato in territorio aperto, risulta schedato (scheda n.5063 – edificio C) e ad esso è attribuito il valore N "nullo". In tal senso ad esso sono applicabili gli articoli delle NTA che si riferiscono agli immobili collocati al di fuori dei perimetri urbani e, a seguito di una specifica dimostrazione, anche quanto previsto dall'articolo 92.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16
FAVOREVOLI n. 15
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 70 (26416/2011)

Esce Landi; Presenti n. 15

Interviene Farina: sembra ci sia un'altra area simile a quella di prima. Ripropone le medesime osservazioni.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Nella definizione delle linee guida per la redazione del Regolamento Urbanistico la Giunta Comunale, nella propria delibera n.195 del 26.10.2009, così si esprimeva: "Il Regolamento Urbanistico dovrà limitare al massimo l'espansione insediativa, rispondendo ai bisogni della popolazione sancascianese, dando con ciò attuazione ai principi contenuti nel Piano Strutturale. Le trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico, fatta eccezione per quelle all'interno dei perimetri urbani e destinate al soddisfacimento di bisogni di carattere familiare, dovranno essere limitate ad interventi di iniziativa pubblica".

Il mutato scenario, specialmente riguardo alla capacità di spesa ed intervento diretto da parte delle amministrazioni pubbliche, ha comportato una nuova definizione delle modalità con le quali il Regolamento Urbanistico intende perseguire gli obiettivi prefissati, privilegiando cioè lo strumento della perequazione con le particolari caratteristiche definite dalle NTA adottate.

Resta fermo il principio generale di non prevedere nuovi interventi di trasformazione al di fuori di quelli riconducibili alle limitate necessità familiari – ovvero i contenuti incrementi ad edifici già

esistenti – e di quelli previsti nelle aree di perequazione, collegati alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e alla messa a disposizione di edilizia convenzionata e di housing sociale.

L'andamento planimetrico dell'area, che presenta un dislivello elevato, ne sconsigliano l'utilizzo prefigurando un non facile inserimento dell'edificazione nel contesto.

Per le motivazioni sopra dette la richiesta contenuta nell'osservazione risulta in contrasto con tale impostazione; se ne propone quindi il non accoglimento.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 11

CONTRARI n. 3 (Farina, Gamannossi, Simoncini)

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 71 (26417/2011)

Entra Landi; Presenti n. 16

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Nella definizione delle linee guida per la redazione del Regolamento Urbanistico la Giunta Comunale, nella propria delibera n.195 del 26.10.2009, così si esprimeva: "Il Regolamento Urbanistico dovrà limitare al massimo l'espansione insediativa, rispondendo ai bisogni della popolazione sancascianese, dando con ciò attuazione ai principi contenuti nel Piano Strutturale. Le trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico, fatta eccezione per quelle all'interno dei perimetri urbani e destinate al soddisfacimento di bisogni di carattere familiare, dovranno essere limitate ad interventi di iniziativa pubblica".

Il mutato scenario, specialmente riguardo alla capacità di spesa ed intervento diretto da parte delle amministrazioni pubbliche, ha comportato una nuova definizione delle modalità con le quali il Regolamento Urbanistico intende perseguire gli obiettivi prefissati, privilegiando cioè lo strumento della perequazione con le particolari caratteristiche definite dalle NTA adottate.

Resta fermo il principio generale di non prevedere nuovi interventi di trasformazione al di fuori di quelli riconducibili alle limitate necessità familiari – ovvero i contenuti incrementi ad edifici già esistenti – e di quelli previsti nelle aree di perequazione, collegati alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e alla messa a disposizione di edilizia convenzionata e di housing sociale.

L'area proposta non appare collegata ad esigenze di rilievo collettivo che debbano essere soddisfatte e presenta una collocazione del tutto incongrua con lo sviluppo del tessuto urbano, determinandone un allargamento non motivato del perimetro.

Per le motivazioni sopra dette la richiesta contenuta nell'osservazione risulta in contrasto con tale impostazione; se ne propone quindi il non accoglimento.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16
FAVOREVOLI n. 15
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 72 (26420/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Occorre premettere che l'osservazione non chiarisce con una individuazione grafica l'esatta consistenza e l'ubicazione dell'area a cui ci si riferisce. Tuttavia, considerato che essa non può riferirsi a quella attualmente interessata dalla realizzazione di un nuovo piccolo ristoro, essa interessa le zone destinate a parcheggio che non solo non appaiono idonee ad ospitare manifestazioni pubbliche, ma priverebbero la zona proprio di quelle zone necessarie per la sosta delle auto in occasione di tali manifestazioni.
Si propone quindi di non accogliere l'osservazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16
FAVOREVOLI n. 15
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 73 (26421/2011)

Interviene Farina: ripropone le considerazioni fatte in sede di commissione riguardo alle zone limitrofe alla strada. La parte di sotto non va bene, ma una parte della osservazione poteva essere accettata. Anticipa l'astensione del gruppo.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Nella definizione delle linee guida per la redazione del Regolamento Urbanistico la Giunta Comunale, nella propria delibera n.195 del 26.10.2009, così si esprimeva: "Il Regolamento

Urbanistico dovrà limitare al massimo l'espansione insediativa, rispondendo ai bisogni della popolazione sancascianese, dando con ciò attuazione ai principi contenuti nel Piano Strutturale. Le trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico, fatta eccezione per quelle all'interno dei perimetri urbani e destinate al soddisfacimento di bisogni di carattere familiare, dovranno essere limitate ad interventi di iniziativa pubblica".

Il mutato scenario, specialmente riguardo alla capacità di spesa ed intervento diretto da parte delle amministrazioni pubbliche, ha comportato una nuova definizione delle modalità con le quali il Regolamento Urbanistico intende perseguire gli obiettivi prefissati, privilegiando cioè lo strumento della perequazione con le particolari caratteristiche definite dalle NTA adottate.

Resta fermo il principio generale di non prevedere nuovi interventi di trasformazione al di fuori di quelli riconducibili alle limitate necessità familiari – ovvero i contenuti incrementi ad edifici già esistenti – e di quelli previsti nelle aree di perequazione, collegati alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e alla messa a disposizione di edilizia convenzionata e di housing sociale.

L'area proposta non appare collegata ad esigenze di rilievo collettivo che debbano essere soddisfatte e presenta una collocazione del tutto incongrua con lo sviluppo del tessuto urbano, determinandone un allargamento non motivato del perimetro, oltre che dimensioni di tutto rilievo.

Per le motivazioni sopra dette la richiesta contenuta nell'osservazione risulta in contrasto con tale impostazione; se ne propone quindi il non accoglimento.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

FAVOREVOLI n. 12

ASTENUTI n. 4 (Farina, Gamannossi, Nencioni, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 74 (26424/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

La classificazione della viabilità operata dal Codice della Strada è cosa del tutto diversa dalla classificazione eseguita in sede di pianificazione urbanistica; quest'ultima infatti risponde a differenti finalità e si basa su criteri del tutto diversi. In particolare si ricorda come già il PS definisca l'obiettivo principale di salvaguardare il reticolo viario, in special modo quello minore e storico, privilegiando gli utilizzi diversi da quelli meccanizzati. Inoltre l'individuazione della viabilità vicinale operata dal RUC costituisce un mero recepimento dell'attuale classificazione della viabilità vicinale.

Ciò detto in parte l'osservazione coincide con quella presentata anche dal Servizio Urbanistica, tesa ad eliminare dalla cartografia l'evidenziazione delle strade poderali ed interpoderali, soggette ad un uso del tutto privato e suscettibili di continue modificazioni in rapporto alle mutate esigenze della coltivazione dei fondi. Si esprime inoltre parere favorevole all'individuazione in cartografia dei nuovi tratti di viabilità di San Piero.

La localizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in territorio aperto è disciplinata dalla Legge Regionale 11/2011 senza che, al momento, siano stati definiti margini residui di intervento per la pianificazione comunale.

Peraltro in tal senso, ovvero richiedendo l'inserimento nelle NTA di un esplicito richiamo alla normativa regionale, muove anche un punto dell'osservazione al RUC presentata dalla Regione Toscana.

Si propone quindi di respingere l'osservazione nella parte in cui chiede di individuare un'area di territorio aperto per la localizzazione di un impianto fotovoltaico.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

FAVOREVOLI n. 15

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

OSSERVAZIONE 75 (26427/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

L'attuale formulazione dell'articolo 58 consente la realizzazione dei manufatti delineati nell'osservazione, successivamente all'approvazione di un Piano Unitario. Si propone quindi di respingere l'osservazione su questo punto, poiché superflua.

Si esprime parere parzialmente favorevole alla revisione del perimetro per consentire un allargamento dell'area individuata per attrezzature collettive.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

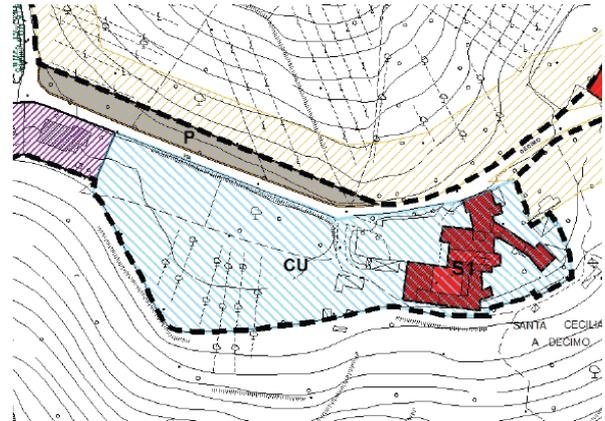
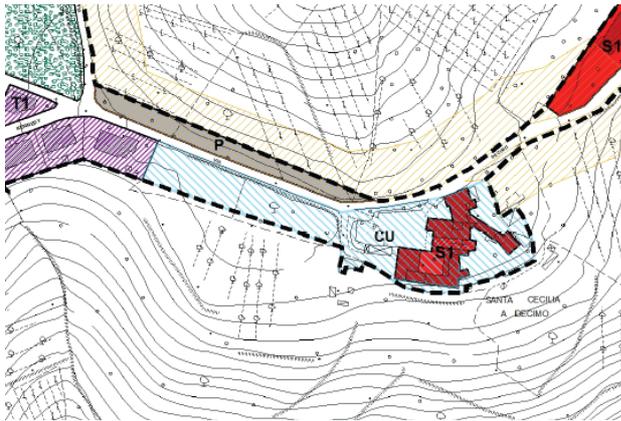
FAVOREVOLI n. 15

ASTENUTI n. 1(Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA, con le modifiche cartografiche illustrate da Baldini

CONSEGUENZE

ADEGUAMENTO DELLA TAVOLA 3.1



OSSERVAZIONE 76 (26428/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

Favorevole ad accogliere l'osservazione per la parte in cui richiede di espandere l'area già individuata quale parcheggio pubblico.

Favorevole ad accogliere l'osservazione per la parte relativa alle possibilità di sbassamento del piano di calpestio, in quanto risulta coerente con la finalità di utilizzare il patrimonio edilizio esistente attraverso limitate modifiche che comunque debbono risultare coerenti con le categorie di intervento assegnate, le quali risultano in ogni caso preminenti.

Si esprime altresì parere favorevole ad eseguire le verifiche richieste e provvedere alla correzione degli errori eventualmente riscontrati.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

FAVOREVOLI n. 15

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

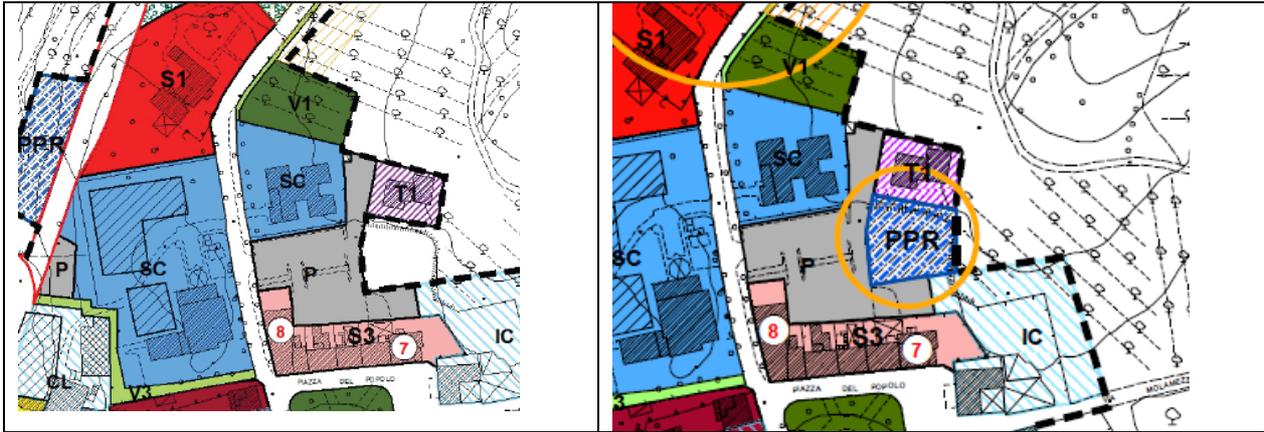
L' OSSERVAZIONE È QUIND ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 37 C. 18

Sono consentiti interventi con i quali abbassare la quota di pavimento del piano terra e/o parzialmente seminterrato, secondo le disposizioni del Regolamento Edilizio, al fine di renderlo agibile/abitabile, purché non superiore a cm. 30.

MODIFICA TAVOLA PR 3.7



OSSERVAZIONE 77 (26430/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

art.19

favorevole a modificare il comma 4 dell'art.19 (relativo alla MS); ciò rende superflua la modifica delle successive categorie di intervento;

art.36

Favorevole alla modifica che prevede l'eliminazione della specificazione relativa agli interventi di adeguamento strutturale, vista la modifica proposta all'art.19, tesa ad includerli all'interno degli interventi di manutenzione straordinaria.

Art.39

Favorevole: vedi osservazione Ufficio di analogo contenuto.

Per la parte relativa all'allegato 6

Per quanto riguarda la scheda n.1 – Mercatale dell'allegato 6, l'osservazione rileva correttamente l'errore nella qualificazione storica dell'edificio; tuttavia permangono alcuni elementi che si ritengono meritevoli di tutela. In particolare la contenuta altezza dell'immobile ed il prospetto rivolto verso la strada via dell'Olivo risulta di una qualità compositiva tale da assicurare una corretta relazione con lo spazio pubblico antistante. Si propone quindi, a parziale accoglimento dell'osservazione, di estendere anche a tale edificio tutte le possibilità di intervento del tessuto in cui ricade ma prevedendo tali prescrizioni/limitazioni a tutela delle sue particolari caratteristiche.

In merito alla scheda n.7 – Mercatale, si sottolinea come – per le stesse motivazioni che sottolinea anche l'osservazione – è stato ritenuto opportuno prevedere una possibilità di ampliamento al fine di facilitare un intervento di sostituzione edilizia che “ridisegnasse” completamente l'edificio ed assicurasse una sua più adeguata collocazione nel contesto in cui ricade. Si esprime parere favorevole all'esclusione della possibilità di ampliamento sul fronte tergale, per le motivazioni contenute nell'osservazione, sia pur sottolineando che ciò deve costituire principio generale di applicazione delle NTA (si veda a tal proposito l'osservazione presentata dall'Ufficio).

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

FAVOREVOLI n. 15

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 19 C.5 E 6

Le opere di restauro scientifico e filologico si applicano agli edifici e complessi aventi rilevante valore storico architettonico e per la rilevanza nel contesto, al fine di mantenerli integri quale patrimonio della collettività. Dette opere consistono in un insieme sistematico tramite il quale, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, è garantita la conservazione dei diversi aspetti specifici formali e funzionali, rendendone compatibili nuovi usi, rispettosi delle medesime; fermo restando che non vi è compreso l'aumento di Sul. Vi sono comprese le opere di miglioramento strutturale in applicazione della normativa vigente per gli interventi sugli edifici in zona dichiarata a rischio sismico.

Le opere di restauro e risanamento conservativo sono applicate al fine di mantenere gli edifici esistenti e conservarne, quale bene della collettività, i caratteri specifici e le relazioni con il contesto, assicurandone la funzionalità e l'utilizzo a nuove destinazioni compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, ivi comprese le opere di miglioramento strutturale in applicazione della normativa vigente per gli interventi sugli edifici in zona dichiarata a rischio sismico, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

MODIFICA NTA – ARTICOLO 36 C.3

Per gli ambiti di centro storico, le finalità di tutela stabilite dal presente Regolamento urbanistico prevalgono su qualunque altro aspetto, e pertanto:

MODIFICA NTA – ARTICOLO 37 C.3

Per i tessuti insediativi storici, le finalità di tutela stabilite dal presente Regolamento urbanistico prevalgono su qualunque altro aspetto, e pertanto:

MODIFICA SCHEDA 1 MERCATALE ALLEGATO 6 ALLE NTA

MODIFICA SCHEDA 7 MERCATALE ALLEGATO 6 ALLE NTA

OSSERVAZIONE 78 (26433/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Gli edifici oggetto di osservazione si presentano, singolarmente considerati e nel loro complesso, quali edifici che presentano caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale chiantigiana. In particolare la forma dell'edificio principale, la distribuzione complessiva delle forature, la forma e le caratteristiche delle piccole addizioni addossate al corpo principale, la tipologia ed i particolari degli annessi rispondono appieno alle qualità specifiche individuate dalla letteratura di settore e che sono state alla base della schedatura operata in occasione del Piano Strutturale.

Su tali aspetti nessuna influenza assumono le diverse forature – ed i successivi ripensamenti – che hanno interessato l'immobile, poiché tipiche manifestazioni dello sviluppo e delle modalità di fruizione di detti manufatti, per sottacere che essi risultano visibili in conseguenza della mancata finitura ad intonaco. Parimenti ininfluyente risulta lo stato di degrado che in molti casi affligge alcuni immobili, ma che non costituisce elemento per la qualificazione del valore attribuito, il quale fa riferimento alle caratteristiche ed alla presenza di elementi tipologici tipici ancora percepibili.

Assume, al contrario, rilievo la presenza di porzioni rilevanti dell'immobile che risultano ricostruite con materiali di differente tipologia e qualitativamente di scarso pregio. In tal senso si propone di attribuire il valore V agli immobili identificati con la lettera A e D, ai quale era stata assegnata la categoria RV.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Difforme

Propone di attribuire la classificazione CC all'edificio D

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

FAVOREVOLI n. 15

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA SCHEDA 5203:

ALL'EDIFICIO A VIENE ATTRIBUITO IL VALORE V

ALL'EDIFICIO D VIENE ATTRIBUITO IL VALORE CC

	OGGETTO	*
A	casa colonica	RV
B	annesso agricolo	V
C	carraia	V
D	fienile con carraia	RV

	OGGETTO	*
A	casa colonica	V
B	annesso agricolo	V
C	carraia	V
D	fienile con carraia	CC

OSSERVAZIONE 79 (26444/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Art.18

Dalla lettura combinata delle definizioni fornite dall'articolo 18, in materia di sagoma e di SUL, non si ravvisano le difficoltà interpretative lamentate nell'osservazione – nella quale peraltro non risulta formulata alcuna specifica istanza di modifica alla norma.

In merito al computo parziale o complessivo delle logge aventi lato minore superiore a 2 metri, è evidente che, non essendo vi previsione circa un computo parziale, esse debbono essere computate per intero ai fini della determinazione della SUL. Tale criterio risulta inoltre coerente con l'esigenza di semplificazione definita quale obiettivo prioritario del RUC.

In merito alla definizione di SUA, si rileva come Le norme contenute nel DM 801/77 e nella L.R. 1/2005 facciano riferimento ai criteri per la determinazione del costo di costruzione, mentre quelle contenute nelle NTA siano utilizzate anche al fine della determinazione del Volume degli edifici.

In questo senso il RUC ha specificato come tale esclusione possa essere riferita solo alle scale condominiali e non alle scale interne ad edifici unifamiliari; tale specifica, oltre che rispondere a criteri di buon senso, risulta conforme alle disposizioni di legge.

Art.37

Le definizioni intendono rendere esplicita la possibilità che tali tipologie di tessuti non costituiscano un continuum con il tessuto storico consolidato (CS), e che quindi possano trovarsi anche in

posizione limitrofa o distaccata. Tale evenienza non contraddice il fatto che essi costituiscano o siano entrati a far parte della trama storicizzata dell'abitato.

Riguardo alle modifiche proposte al comma 48, si veda osservazione dell'Ufficio avente il medesimo oggetto. Si propone quindi l'accoglimento parziale dell'osservazione, nei termini proposti dall'osservazione presentata dall'Ufficio.

Art.38

La scelta operata dal RUC, sintetizzabile nel passaggio dagli indici di edificabilità alla definizione di specifiche possibilità di ampliamento in rapporto alle caratteristiche dei tessuti, della tipologia dei fabbricati e della loro epoca di realizzazione, rientra appieno nelle possibilità offerte all'atto di governo dalla normativa vigente.

Tale scelta è motivata dal recupero, in capo alla Pubblica Amministrazione, della potestà pianificatoria e della necessità di discernimento delle diverse specifiche situazioni che, la modalità di pianificazione precedente, poneva tutte allo stesso indistinto livello.

In questo senso del tutto legittimo appare anche il criterio temporale, fornendo possibilità minori ad edifici o complessi di edifici che sono giunti a completamento in tempi recenti e per i quali le necessità abitative sono state da poco valutate dagli interessati; a ciò si aggiunga la previsione di durata quinquennale delle disposizioni del RUC – oltre alle possibili “varianti di manutenzione” – che consentono una verifica ed una diversa calibratura delle norme anche a breve-medio termine.

Sulla parte di carattere generale

L'osservazione evidenzia una mancata comprensione della tecnica con cui sono state redatte le NTA ed i riferimenti in cartografia. Per i tessuti è riportata una parte iniziale (norme comuni) e successivamente la disciplina specifica relativa al singolo tessuto, in maniera tale da facilitare e rendere immediatamente comprensibile la norma. In generale esse risultano articolate in gruppi omogenei e coerenti e suddivise in articoli, commi e punti (o lettere). Si è inoltre tentato di inserire, nei limiti del possibile, adeguati riferimenti all'interno della legenda dei diversi elaborati cartografici. L'osservazione appare pertanto immotivata.

Sulla parte riguardante gli elaborati cartografici

Si esprime parere favorevole alla diversa perimetrazione del centro storico, estendendo il tessuto CS in uniformità alla cartografia 3.5.

Si esprime invece parere contrario alla revisione del grado di intervento attribuito agli edifici in quanto consono alle caratteristiche degli immobili collocati sulla piazza ed alla scelta progettuale che caratterizza l'edificio ubicato in via Collina.

Si esprime parere favorevole alla correzione dell'edificio erroneamente incluso in area V5, estendendo anche ad esso il 3° grado di intervento.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

FAVOREVOLI n. 15

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

CONSEGUENZE

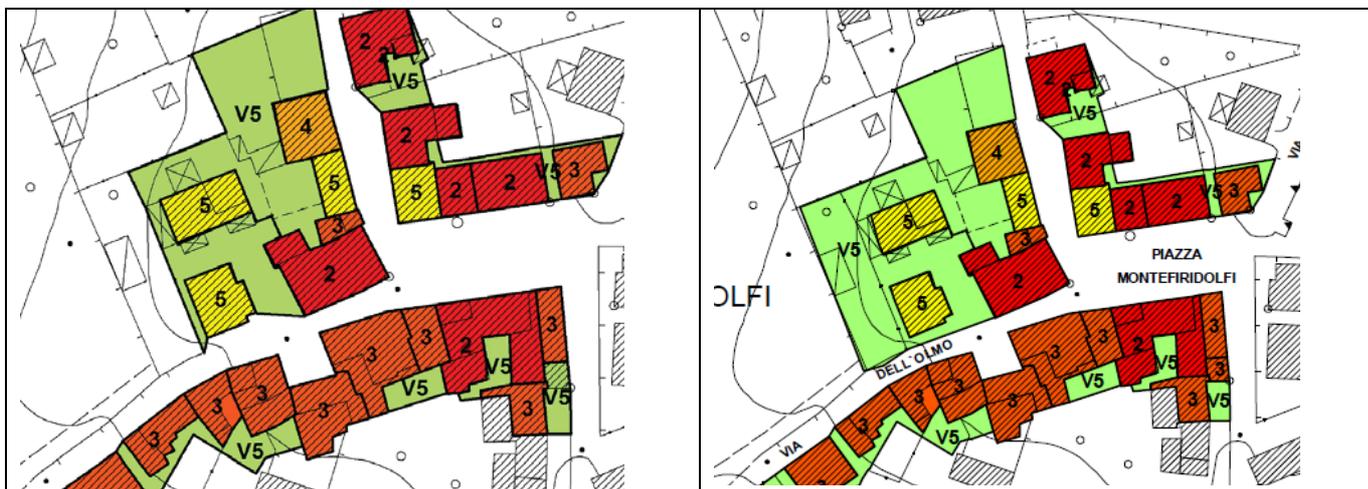
MODIFICA NTA – ARTICOLO 37

Nel tessuto insediativo sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- M - manutenzione ordinaria
- MS – manutenzione straordinaria, con modifica dei soli prospetti tergalì;
- RRC - restauro e risanamento conservativo;
- REV- ristrutturazione edilizia vincolata volta alla conservazione degli aspetti di pregio;

- RE- ristrutturazione edilizia con ampliamento della superficie utile interna all'interno della sagoma esistente. Eventuali nuovi solai potranno essere realizzati o traslati esclusivamente al di sopra dell'ultimo piano esistente;
- REDA.c – a condizione che l'ampliamento sia realizzato sul fronte tergale dell'edificio e comunque entro 6 mq. di SUL.

MODIFICA TAVOLA PR 4.2



OSSERVAZIONE 80 (26453/2011)

Rientra Lumachi; esce Landi – presenti n. 16

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Occorre anzitutto premettere che, a seguito delle modifiche introdotte nelle NTA in conseguenza della discussione svolta in Commissione Ambiente e Territorio, nel tessuto T3 sono previsti sia possibilità di incremento che di frazionamento.

Ciò detto le caratteristiche degli edifici risultano consone al tessuto attribuito e consimili a quelle degli altri edifici inclusi in tali tessuti. Occorre inoltre notare l'estrema visibilità dell'immobile dal versante dirimpetto e come esso, se considerato da tale punto di vista, risulti già costituito da due piani fuori terra.

Si esprime parere favorevole alla proposta di rialzamento solo della porzione adiacente al tessuto S5, soluzione che consente comunque un adeguato inserimento nel contesto.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Diforme

La Commissione propone di consentire il rialzamento di un piano della porzione prossima al tessuto S5, al fine di consentire un andamento degradante nella copertura degli edifici.

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

FAVOREVOLI n. 15

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA TAVOLA PR 3.2



OSSERVAZIONE 81 (26514/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

L'osservazione solleva, riguardo alle caratteristiche costruttive delle pergole, aspetti di competenza del Regolamento Edilizio, ed in tale contesto saranno più adeguatamente trattati.

Al contrario, la richiesta di non subordinare la realizzazione di manufatti o di ampliamenti una tantum alla presentazione di un piano unitario o al consenso delle altre proprietà interessate risulta in contrasto, da un lato, con la necessità di tutelare la qualità compositiva degli edifici (in particolare nei casi in cui la loro realizzazione derivi proprio da progetti unitari) e, dall'altro, rischia di contrastare con specifiche disposizioni che regolano i rapporti tra privati, su cui il RUC on ha possibilità di intervento.

Si precisa comunque che il Piano Unitario del tutto legittimamente possa limitarsi ad ipotizzare la realizzazione della sola tipologia richiesta (ad esempio la realizzazione di logge e non di ampliamenti una tantum) e che la proposta, anche se presentata da un singolo soggetto interessato sarà valutata e, se ritenuta rispettosa e compatibile con le caratteristiche degli edifici, verrà "fatta propria" dall'Amministrazione Comunale, costituendo una sorta di "piano guida" per tutti gli interventi futuri dello stesso tipo.

Si esprime parere favorevole ad inserire tali precisazioni nel testo dell'articolo 38.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Difforme

La Commissione invita ad una diversa formulazione dell'articolo osservato che, pur mantenendo la previsione del Piano Unitario, chiarisca che non è necessaria la sottoscrizione da parte di tutte le proprietà interessate.

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

FAVOREVOLI n. 15
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 38 C. 6

Sono ammessi i seguenti interventi, finalizzati all'incremento delle capacità ecologiche degli edifici, e fermo restando l'obbligo di presentarli tramite progetto unitario comprensivo delle soluzioni relative a materiali, caratteri tipologici e planoaltimetrici, finiture, sistemazione delle pertinenze, anche se attuabile per stralci riferiti alle proprietà medesime, e tenuto conto di eventuali ulteriori prescrizioni riferite ai singoli tessuti:

OSSERVAZIONE 82 (26517/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Nella definizione delle linee guida per la redazione del Regolamento Urbanistico la Giunta Comunale, nella propria delibera n.195 del 26.10.2009, così si esprimeva: "Il Regolamento Urbanistico dovrà limitare al massimo l'espansione insediativa, rispondendo ai bisogni della popolazione sancascianese, dando con ciò attuazione ai principi contenuti nel Piano Strutturale. Le trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico, fatta eccezione per quelle all'interno dei perimetri urbani e destinate al soddisfacimento di bisogni di carattere familiare, dovranno essere limitate ad interventi di iniziativa pubblica".

Il mutato scenario, specialmente riguardo alla capacità di spesa ed intervento diretto da parte delle amministrazioni pubbliche, ha comportato una nuova definizione delle modalità con le quali il Regolamento Urbanistico intende perseguire gli obiettivi prefissati, privilegiando cioè lo strumento della perequazione con le particolari caratteristiche definite dalle NTA adottate.

Resta fermo il principio generale di non prevedere nuovi interventi di trasformazione al di fuori di quelli riconducibili alle limitate necessità familiari – ovvero i contenuti incrementi ad edifici già esistenti – e di quelli previsti nelle aree di perequazione, collegati alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e alla messa a disposizione di edilizia convenzionata e di housing sociale.

Si vedano le considerazioni svolte in relazione all'osservazione n. 31 (prot. 25.986).

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Diforme

La Commissione propone di accogliere parzialmente l'osservazione, anche alla luce dell'osservazione n. 31 (prot. 25986/2011), includendo il comparto all'interno dell'area di trasformazione come possibilità alternativa a quella già prevista.

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16
FAVOREVOLI n. 15
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA SCHEDA ATRU 01



OSSERVAZIONE 83 (26520/2011)

Entra Landi, esce Borghi: Presenti n. 16

Intervengono:

- Farina: chiede un chiarimento alla luce dell'emendamento della Giunta. Si parlava della possibilità di univocità delle destinazioni d'uso nei comparti edilizi. Gli pare che l'univocità si applichi solo all'interno del medesimo edificio.

- Baldini: l'emendamento fa riferimento solo all'obbligo di un nulla osta da parte delle proprietà direttamente interessate al frazionamento. Rimangono immutate le norme all'interno dei complessi.

- Farina: osserva che ci sono diversi edifici; formula la seguente domanda: se la proprietà ha un immobile diverso dalla villa che ha destinazione turistico ricettiva, l'immobile può cambiare destinazione?

- Baldini: la scheda prevede che alcuni piccoli annessi continuino ad essere annessi all'edificio principale, ma non ne è preclusa la diversa destinazione. Rimane l'obbligo di confronto con le altre proprietà.

- Farina: gli sembra che non si possa andare ad incidere sulle proprietà.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

La circostanza che la proprietà degli immobili inseriti nella scheda non sia unitaria non ha riflesso alcuno sulle esigenze di tutela e di conservazione (che si esplicano anche attraverso la limitazione alle utilizzazioni possibili); lo stesso dicasi per il carattere urbano o rurale di una parte del complesso.

Circa la richiesta di una differente destinazione d'uso, si sottolinea come il RUC ammetta l'attività ricettiva in Territorio Aperto solo in specifiche forme, che sostanzialmente siano riconducibili all'attività agricola (agriturismo) o alla residenza (b&b, residenza d'epoca); la scelta a monte è stata quella di non consentire l'attività alberghiera "pura" in ambito rurale, al fine di non gravare su tale porzione di territorio con un carico urbanistico di indubbia rilevanza, com'è quello generato da una attività ricettiva esercitata in forma alberghiera. Tale scelta risulta peraltro conseguente con l'impostazione che già a suo tempo si è data il Piano Strutturale, che non a caso ha contenuto in maniera stringente le possibilità offerte dal dimensionamento per tale destinazione d'uso.

In generale si rileva come l'osservazione sia strutturata secondo un procedimento logico del tutto opposto a quello che ha improntato la redazione del RUC: non è valutando le necessità della proprietà che si definiscono le categorie di intervento ammissibili, ma adattando le prime alle caratteristiche degli immobili, che dettano gli interventi ammessi.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

FAVOREVOLI n. 11

CONTRARI n. 4 (Farina, Gamannossi, Lumachi, Simoncini)

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 84 (26521/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

La finalità di riorganizzazione delle aree di corredo ai tessuti CS non può non includere anche la demolizione e ricostruzione di manufatti precari o incongrui, in quanto azioni necessarie, ed in molti casi propedeutiche, ad una più complessiva sistemazione e ridefinizione di dette aree. È però necessario precisare che oggetto di tali interventi possono essere solo i manufatti legittimamente esistenti, quindi realizzati in forza di un titolo edilizio – o successivamente oggetto di sanatoria - oppure esistenti alla data del 1942.

Si esprime parere favorevole a condizione che sia specificato quanto sopra.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

FAVOREVOLI n. 15

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 36 C. 40

Al fine di mantenere le relazioni tra spazi edificati e spazi liberi, che concorrono alla qualità complessiva degli ambiti dei centri storici, le opere di risanamento delle aree libere comprese nel

7° grado di intervento consistono nella eliminazione di manufatti di qualunque forma e natura che risultino incongrui e nella loro ricostruzione – se legittimamente esistenti – in forme nuove e secondo progettazione unitaria, con contestuale riorganizzazione degli spazi secondo un assetto formale e funzionale compiuto che valorizza le parti edificate. In caso di aree libere di valore ambientale, con impianto architettonico progettato con o senza alberature e altra vegetazione di pregio, dette opere devono comportare il ripristino dell'originaria configurazione, e, ove possibile l'integrazione con nuovi elementi compatibili e capaci di aggiungere valore all'assetto ripristinato.

OSSERVAZIONE 85 (26522/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

In merito ai punti 1), 2) e 3) dell'osservazione si sottolinea come il RUC abbia operato una revisione complessiva delle aree urbanizzate, muovendo dall'epoca di realizzazione degli edifici, valutando le loro caratteristiche tipologico-architettoniche, le loro specifiche peculiarità e, talvolta, le modalità di realizzazione. Ha cioè adottato un criterio di qualificazione dell'abitato completamente diverso rispetto al precedente, basato in via esclusiva sull'attribuzione di possibilità edificatorie. Senza con questo voler formulare giudizi di valore – poiché semplicemente si tratta di scelte di pianificazione frutto di epoche ed impostazioni differenti – non risulta sostenibile nessun automatismo tra l'attuale individuazione dei tessuti e la precedente zonizzazione. Il RUC, in altri termini, ha operato una nuova ricognizione del patrimonio edilizio presente sul territorio, avvalendosi delle conoscenze acquisite sia in occasione del Piano Strutturale che delle precedenti redazioni del PRG, ma effettuando una diversa individuazione dei tessuti "storicizzati", e da ciò facendo derivare diverse possibilità di intervento e di trasformazione. Tale impostazione appare oggi maggiormente coerente, soprattutto ove si considerino precedenti previsioni di PRG che difficilmente si attagliavano a edifici "marginali".

Si esprime pertanto parere contrario all'accoglimento di questa parte dell'osservazione.

Si esprime parere parzialmente favorevole all'accoglimento del punto 4) dell'osservazione, individuando l'edificio come oggetto di intervento puntuale con ampliamento in pianta (art.39 delle NTA).

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

FAVOREVOLI n. 15

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

CONSEGUENZE

REDAZIONE NUOVA SCHEDA ALLEGATO 6 ALLE NTA

OSSERVAZIONE 86 (26523/2011)

Interviene Farina: chiede di vedere l'allegato; per noi vale il solito discorso: qs amm.ne nel tempo ha parlato vari linguaggi. Quando c'erano gli assessori Bartoli o Borghini si parlava di ricucire certe situazioni. Adesso la situazione è ribaltata e si deludono certe aspettative. Sono favorevoli all'osservazione.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Nella definizione delle linee guida per la redazione del Regolamento Urbanistico la Giunta Comunale, nella propria delibera n.195 del 26.10.2009, così si esprimeva: "Il Regolamento Urbanistico dovrà limitare al massimo l'espansione insediativa, rispondendo ai bisogni della popolazione sancascianese, dando con ciò attuazione ai principi contenuti nel Piano Strutturale. Le trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico, fatta eccezione per quelle all'interno dei perimetri urbani e destinate al soddisfacimento di bisogni di carattere familiare, dovranno essere limitate ad interventi di iniziativa pubblica".

Il mutato scenario, specialmente riguardo alla capacità di spesa ed intervento diretto da parte delle amministrazioni pubbliche, ha comportato una nuova definizione delle modalità con le quali il Regolamento Urbanistico intende perseguire gli obiettivi prefissati, privilegiando cioè lo strumento della perequazione con le particolari caratteristiche definite dalle NTA adottate.

Resta fermo il principio generale di non prevedere nuovi interventi di trasformazione al di fuori di quelli riconducibili alle limitate necessità familiari – ovvero i contenuti incrementi ad edifici già esistenti – e di quelli previsti nelle aree di perequazione, collegati alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e alla messa a disposizione di edilizia convenzionata e di housing sociale.

L'area proposta non appare collegata ad esigenze di rilievo collettivo che debbano essere soddisfatte, determinando un allargamento non motivato del perimetro urbano.

Per le motivazioni sopra dette la richiesta contenuta nell'osservazione risulta in contrasto con tale impostazione; se ne propone quindi il non accoglimento.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

FAVOREVOLI n. 11

CONTRARI n. 4 (Simoncini, Farina, Lumachi, Gamannossi)

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 87 (26524/2011)

Entra Borghi; presenti n. 17

Intervengono:

- Farina: gli sembra che analoga osservazione sia stata accolta.

- Baldini: conferma che c'è un'osservazione del tutto analoga.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

Il RUC ha operato una revisione complessiva delle aree urbanizzate, muovendo dall'epoca di realizzazione degli edifici, valutando le loro caratteristiche tipologico-architettoniche, le loro specifiche peculiarità e, talvolta, le modalità di realizzazione. Ha cioè adottato un criterio di

qualificazione dell'abitato completamente diverso rispetto al precedente, basato in via esclusiva sull'attribuzione di possibilità edificatorie.

Senza con questo voler formulare giudizi di valore – poiché semplicemente si tratta di scelte di pianificazione frutto di epoche ed impostazioni differenti – non risulta sostenibile nessun automatismo tra l'attuale individuazione dei tessuti e la precedente zonizzazione. Il RUC, in altri termini, ha operato una nuova ricognizione del patrimonio edilizio presente sul territorio, avvalendosi delle conoscenze acquisite sia in occasione del Piano Strutturale che delle precedenti redazioni del PRG, ma effettuando una diversa individuazione dei tessuti "storicizzati", e da ciò facendo derivare diverse possibilità di intervento e di trasformazione. Tale impostazione appare oggi maggiormente coerente, soprattutto ove si considerino precedenti previsioni di PRG che difficilmente si attagliavano a edifici "marginali".

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 17

FAVOREVOLI n. 16

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 7 c.2

RUC	DM 1444/1968
Centro storico CS, Tessuto insediativo storico da S1 a S2	Zona omogenea A
Tessuto insediativo storico da S3 a S6, Tessuto insediativo di assetto recente da T1 a T4 - Edifici plurifamiliari residenziali di formazione recente in territorio aperto	Zona omogenea B

OSSERVAZIONE 88 (26532/2011)

Intervengono:

- Farina: fa notare come nel tempo siano cambiate radicalmente le potenzialità edificatorie. Si passa dall'aver creato delle aspettative a togliere completamente tutte le possibilità.

- assessore Savi: quanto al diritto a realizzare l'intervento proposto, come in altre situazioni, che venivano da lontano (PRG) precisa che non è più compatibile con il RUC. Si andrebbe ad edificare in seconda schiera rispetto a quelle che sono le normali edificazioni di quel tessuto urbanistico.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

La ricostruzione delle vicende che hanno interessato la previsione urbanistica dell'area in questione, operata nell'osservazione, muove da un assunto errato. Il PS, infatti, ha effettuato la

valutazione integrata degli interventi previsti dal precedente PRG e non ancora attuati, limitandosi a quelli soggetti a Piano Attuativo, secondo quanto disposto dall'articolo 36 del PIT, ed estendendo tale valutazione a quegli interventi attuabili in forma diretta solo nel caso in cui, per consistenza o collocazione, assumessero particolare delicatezza.

L'intervento, in quanto non oggetto di valutazione, era pertanto attuabile nelle more della definizione del RUC.

I nuovi criteri adottati dal Regolamento Urbanistico oggi non ne consentono più l'attuazione, (il nuovo atto di governo semplicemente "certifica" la saturazione di quell'area ed il suo già esistente intasamento, introducendo differenti criteri per l'individuazione di aree di trasformazione e aree di perequazione), determinando la contraddittorietà di un eventuale accoglimento dell'osservazione. Infatti le modifiche proposte contrastano con l'impostazione complessiva del RUC: i tessuti vengono qui trattati come aree di trasformazione, attribuendo loro una capacità edificatoria non collegata al limitato incremento di immobili esistenti, finalizzato al miglioramento della qualità abitativa. Inoltre l'accoglimento dell'osservazione comporterebbe la realizzazione di una seconda quinta tra via Gramsci e via Caponnetto, operazione che al momento il RUC non ha previsto poiché, come detto, in contrasto con le sue linee programmatiche.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 17

FAVOREVOLI n. 12

CONTRARI n. 4 (Simoncini, Farina, Lumachi, Gamannossi)

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 89 (26538/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

Favorevole al completamento della scheda osservata che, per un errore di redazione, risulta priva della tabella relativa alle possibilità di frazionamento.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 17

FAVOREVOLI n. 16

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA SCHEDA 7001/7002/7003 ALLEGATO 5 ALLE NTA

OSSERVAZIONE 90 (26539/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Nella definizione delle linee guida per la redazione del Regolamento Urbanistico la Giunta Comunale, nella propria delibera n.195 del 26.10.2009, così si esprimeva: "Il Regolamento Urbanistico dovrà limitare al massimo l'espansione insediativa, rispondendo ai bisogni della popolazione sancascianese, dando con ciò attuazione ai principi contenuti nel Piano Strutturale. Le trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico, fatta eccezione per quelle all'interno dei perimetri urbani e destinate al soddisfacimento di bisogni di carattere familiare, dovranno essere limitate ad interventi di iniziativa pubblica".

Il mutato scenario, specialmente riguardo alla capacità di spesa ed intervento diretto da parte delle amministrazioni pubbliche, ha comportato una nuova definizione delle modalità con le quali il Regolamento Urbanistico intende perseguire gli obiettivi prefissati, privilegiando cioè lo strumento della perequazione con le particolari caratteristiche definite dalle NTA adottate.

Resta fermo il principio generale di non prevedere nuovi interventi di trasformazione al di fuori di quelli riconducibili alle limitate necessità familiari – ovvero i contenuti incrementi ad edifici già esistenti – e di quelli previsti nelle aree di perequazione, collegati alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e alla messa a disposizione di edilizia convenzionata e di housing sociale.

L'area proposta non appare collegata ad esigenze di rilievo collettivo che debbano essere soddisfatte e presenta una collocazione del tutto incongrua con lo sviluppo del tessuto urbano, determinandone un allargamento non motivato del perimetro, oltre che dimensioni di tutto rilievo.

Per le motivazioni sopra dette la richiesta contenuta nell'osservazione risulta in contrasto con tale impostazione; se ne propone quindi il non accoglimento.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 17

FAVOREVOLI n. 16

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 91 (26540/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

Favorevole ad accogliere l'osservazione, attribuendo il valore SV per l'edificio A ed il valore N per l'edificio B.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 17
FAVOREVOLI n. 16
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA.

CONSEGUENZE

REDAZIONE NUOVE SCHEDE N. 5360 E 5361

OSSERVAZIONE 92 (26541/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

La prima precisazione richiesta nell'osservazione risulta superflua, poiché il meccanismo della perequazione non determina alcun mutamento dei regimi proprietari.

Circa gli altri aspetti si esprime parere favorevole ad inserire nella scheda lo schema planimetrico proposto, adeguando i quantitativi di SUL ed SC previsti, e subordinandone l'attuazione ad intervento diretto. Nel caso in cui sia attivato anche il meccanismo perequativo dovrà però necessariamente essere presentato un Piano Attuativo esteso alle aree di decollo e atterraggio.

Sul punto di prevedere un meccanismo perequativo a comparto aperto non si ravvisano elementi ostativi di carattere tecnico, trattandosi di una modalità consentita dalla norma; tuttavia si richiama il Consiglio sulle motivazioni che hanno determinato la scelta poi adottata, ovvero la possibilità di ricollocazione parziale della SUL in area limitrofa con il completamento del tessuto esistente; l'eventuale accoglimento dell'osservazione potrà contestualmente individuare il comparto B come area PEQ.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

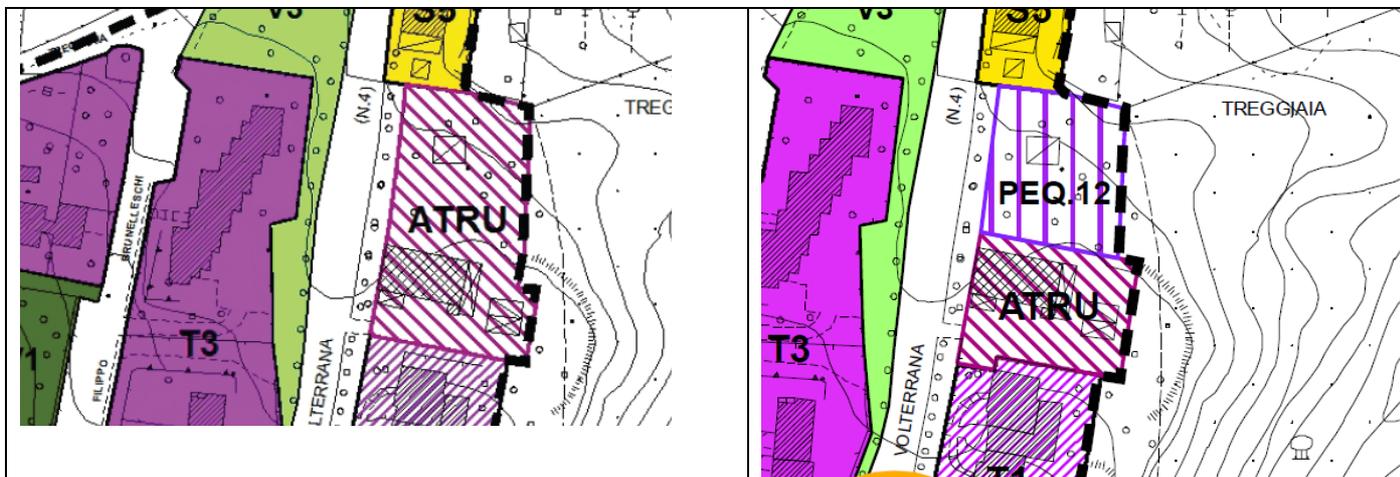
VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 17
FAVOREVOLI n. 16
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA SCHEDA ATRU 19 ALLEGATO 1 ALLE NTA



OSSERVAZIONE 93 (26542/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Sulla base degli elementi adottati nell'osservazione si ritiene accoglibile la richiesta di attribuzione della categoria V all'edificio individuato con la lettera B nella scheda 2083 ed all'edificio individuato con la lettera C nella scheda 2084.

Le caratteristiche che presenta, invece, l'immobile individuato con la lettera B nella scheda 2084 risultano tali da giustificare l'attribuzione di valore già effettuata.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 17

FAVOREVOLI n. 16

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA SCHEDA 2083

	OGGETTO	*
A	casa colonica	V
B	fienile con carraia	SV

	OGGETTO	*
A	casa colonica	V
B	fienile con carraia	V

MODIFICA SCHEDA 2084

	OGGETTO	*
A	villa	RV
Aa	cappella	RV
B	casa colonica	SV
C	annesso agricolo	SV
D	abbeveratoio	V
E	vasca	V
F	annesso agricolo	N

	OGGETTO	*
A	villa	RV
Aa	cappella	RV
B	casa colonica	SV
C	annesso agricolo	V
D	abbeveratoio	V
E	vasca	V
F	annesso agricolo	N

OSSERVAZIONE 94 (26548/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Il Piano Strutturale prevede la possibilità di una diversa definizione delle aree a standard, al fine di renderne effettiva la fruizione ed una loro diversa localizzazione sul territorio. La richiesta avanzata con l'osservazione si pone in linea con tale indirizzo generale ed appare opportuna una sua esplicitazione all'interno delle NTA del Regolamento Urbanistico, integrando come segue l'articolo 9, mediante l'introduzione del comma 18 sotto riportato:

18. Il Comune, a seguito di preventiva verifica ricognitiva del rispetto degli standard minimi, come definiti dal comma 11, può disporre l'alienazione di limitate porzioni di aree qualificate quale verde pubblico esistente che, per la loro collocazione e la loro limitata consistenza, non costituiscono né spazi destinati alla fruizione da parte di cittadini né zone di collegamento ecologico-funzionale tra aree verdi ed insediamenti urbani.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 17
 FAVOREVOLI n. 16
 ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 9

Il Comune, a seguito di preventiva verifica ricognitiva del rispetto degli standard minimi, come definiti dal comma 11, può disporre l'alienazione di limitate porzioni di aree qualificate quale verde pubblico esistente che, per la loro collocazione e la loro limitata consistenza, non costituiscono né spazi destinati alla fruizione da parte di cittadini né zone di collegamento ecologico-funzionale tra aree verdi ed insediamenti urbani.

OSSERVAZIONE 95 (26549/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

Favorevole all'accoglimento ridefinendo il perimetro dell'area PEQ con esclusione dei terreni di proprietà dell'osservante.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 17
FAVOREVOLI n. 16
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA TAVOLA PR 3.4



OSSERVAZIONE 96 (26550/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Contrario alla modifica all'art.19, che non agevola la lettura ma introduce una scelta redazionale diversa da quella seguita nella scrittura delle NTA; sono infatti stati esclusi sottocategorie e sottocommi, privilegiando l'articolazione per commi, punti e lettere.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 17

FAVOREVOLI n. 16

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 97 (26554/2011)

Esce Burgassi; presenti n. 16

Intervengono:

Farina: ricorda la discussione su tre aree di perequazione proposte. Proponevano di accogliere tutte le proposte in modo da mettere in concorrenza le aree.

- assessore Savi: fa presente che, quando si risponde all'osservazione, si risponde all'osservazione dell'interessato. L'area ha una grandezza sproporzionata. E' stata solo accolta una piccola area di perequazione.

- Farina: ribadisce la posizione del proprio gruppo.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Nella definizione delle linee guida per la redazione del Regolamento Urbanistico la Giunta Comunale, nella propria delibera n.195 del 26.10.2009, così si esprimeva: "Il Regolamento Urbanistico dovrà limitare al massimo l'espansione insediativa, rispondendo ai bisogni della popolazione sancascianese, dando con ciò attuazione ai principi contenuti nel Piano Strutturale. Le trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico, fatta eccezione per quelle all'interno dei perimetri urbani e destinate al soddisfacimento di bisogni di carattere familiare, dovranno essere limitate ad interventi di iniziativa pubblica".

Il mutato scenario, specialmente riguardo alla capacità di spesa ed intervento diretto da parte delle amministrazioni pubbliche, ha comportato una nuova definizione delle modalità con le quali il Regolamento Urbanistico intende perseguire gli obiettivi prefissati, privilegiando cioè lo strumento della perequazione con le particolari caratteristiche definite dalle NTA adottate.

Resta fermo il principio generale di non prevedere nuovi interventi di trasformazione al di fuori di quelli riconducibili alle limitate necessità familiari – ovvero i contenuti incrementi ad edifici già esistenti – e di quelli previsti nelle aree di perequazione, collegati alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e alla messa a disposizione di edilizia convenzionata e di housing sociale.

L'area proposta non appare collegata ad esigenze di rilievo collettivo che debbano essere soddisfatte e presenta una collocazione del tutto incongrua con lo sviluppo del tessuto urbano, determinandone un allargamento non motivato del perimetro, oltre che dimensioni di tutto rilievo (praticamente raddoppiando l'abitato attuale).

Per le motivazioni sopra dette la richiesta contenuta nell'osservazione risulta in contrasto con tale impostazione; se ne propone quindi il non accoglimento.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

FAVOREVOLI n. 11

CONTRARI n. 4 (Farina, Gamannossi, Lumachi, Simoncini)

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 98 (26555/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Per le motivazioni si fa integrale rinvio alle relazioni redatte dal Dr. Geol. Alessandro Murratzu e dall'Ing. Giacomo Gazzini.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

FAVOREVOLI n. 15

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 99 (26556/2011)

Interviene Farina: ci sembrava un modo per abolire le dotazioni dell'asilo. Anticipa l'astensione.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Si esprime parere favorevole all'accoglimento della parte A dell'osservazione.

Per quanto riguarda la parte B si controdeduce quanto segue:

Nella definizione delle linee guida per la redazione del Regolamento Urbanistico la Giunta Comunale, nella propria delibera n.195 del 26.10.2009, così si esprimeva: "Il Regolamento

Urbanistico dovrà limitare al massimo l'espansione insediativa, rispondendo ai bisogni della popolazione sancascianese, dando con ciò attuazione ai principi contenuti nel Piano Strutturale. Le trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico, fatta eccezione per quelle all'interno dei perimetri urbani e destinate al soddisfacimento di bisogni di carattere familiare, dovranno essere limitate ad interventi di iniziativa pubblica".

Il mutato scenario, specialmente riguardo alla capacità di spesa ed intervento diretto da parte delle amministrazioni pubbliche, ha comportato una nuova definizione delle modalità con le quali il Regolamento Urbanistico intende perseguire gli obiettivi prefissati, privilegiando cioè lo strumento della perequazione con le particolari caratteristiche definite dalle NTA adottate.

Resta fermo il principio generale di non prevedere nuovi interventi di trasformazione al di fuori di quelli riconducibili alle limitate necessità familiari – ovvero i contenuti incrementi ad edifici già esistenti – e di quelli previsti nelle aree di perequazione, collegati alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e alla messa a disposizione di edilizia convenzionata e di housing sociale.

Per le motivazioni sopra dette la richiesta contenuta nell'osservazione risulta in contrasto con tale impostazione; se ne propone quindi il non accoglimento.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

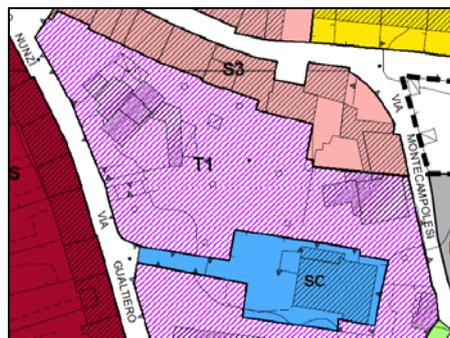
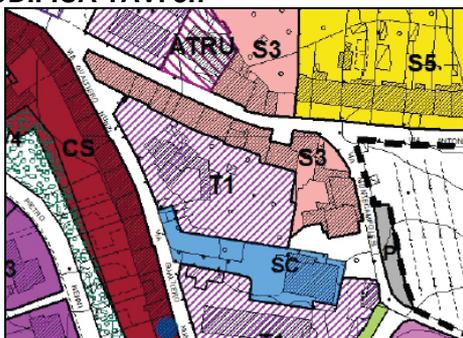
FAVOREVOLI n. 11

ASTENUTI n. 5 (Farina, Gamannossi, Lumachi, Nencioni, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA TAV. 3.7



OSSERVAZIONE 100 (26559/2011)

Rientra Burgassi; presenti n. 17

Intervengono:

- Farina: questa è stata oggetto di discussione in commissione. Riguardando la scheda gli sembra di aver visto che è vero che è una cosa vergognosa ma a vedere gli elaborati, sembra che davvero venga buttato giù un pezzo dell'abitazione.

- assessore Savi: lo scopo è di mandare in perequazione la proprietà Gherardelli. I garage fuori terra di Galletti andrebbero sotto terra. L'accesso al parcheggio sarebbe possibile dopo l'interramento dei

garage. L'abitazione rimane integra. Certo questa operazione deve avvenire in accordo tra le tre proprietà.

- Farina: è una vicenda annosa. Dice di essere stato coinvolto e la sua preoccupazione era proprio il mantenimento dell'abitazione. Anticipa l'astensione.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Occorre premettere che non risulta condivisibile l'assunto da cui muove l'osservazione, ovvero la sovrabbondanza di parcheggi a servizio delle aree limitrofe alla zona di intervento. Al contrario esse denotano una scarsità di posti auto, in particolar modo per quanto riguarda Piazza del Monumento che costituisce il centro commerciale e direzionale della frazione.

Ciò detto si sottolinea come le modalità attuative della previsione possano essere tali da preservare, ed anzi valorizzare, i manufatti legittimamente esistenti assicurando la loro compatibilità con una complessiva riqualificazione dell'area che, allo stato, risulta assai compromessa e scarsamente consona al contesto.

Una completa esclusione della porzione di proprietà Di Nauta comprometterebbe la possibile realizzazione dell'intervento, che al contrario il RUC assume come necessario e con ricadute di interesse collettivo.

Si esprime quindi parere contrario all'accoglimento.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 17

FAVOREVOLI n. 12

ASTENUTI n. 5 (Farina, Gamannossi, Lumachi, Nencioni, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 101 (26563/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

Favorevole, adeguando le modifiche proposte (in particolare per quanto riguarda la categoria REDA.f) alle modifiche alle NTA nel frattempo esaminate dalla Commissione Ambiente e Territorio.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

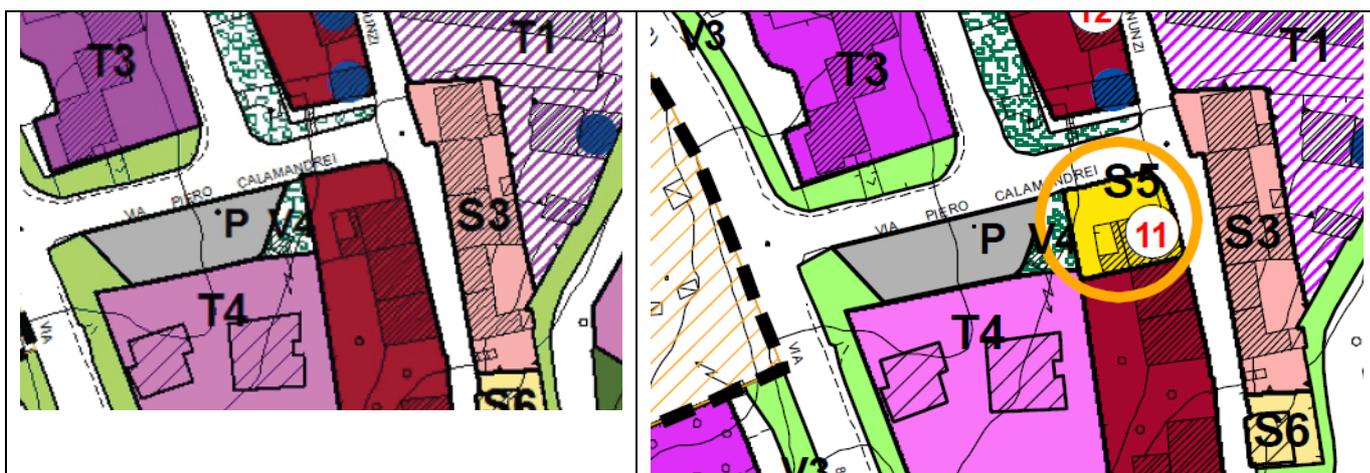
VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 17
FAVOREVOLI n. 16
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA TAVOLA PR 3.7
MODIFICA TAVOLA PR 4.1



REDAZIONE NUOVA SCHEDA ALLEGATO 6 ALLE NTA

OSSERVAZIONE 102 (26564/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

Favorevole ad accogliere l'osservazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 17
FAVOREVOLI n. 16
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA SCHEDA 7 CAPOLUOGO ALLEGATO 6 ALLE NTA

OSSERVAZIONE 103 (26565/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

L'osservazione richiede la modifica di un articolo delle NTA, avente portata generale, facendo riferimento ad uno specifico immobile e senza ulteriori specificazioni. Per quanto riguarda la particolare situazione evidenziata, si sottolinea come l'intervento di realizzazione della nuova struttura destinata ad attività turistico ricettiva sia oggetto di un Permesso di Costruire non più efficace e, per il quale, non siano stati presentati titoli relativi ad interventi di completamento.

In tale quadro non si comprende come le ulteriori possibilità potrebbero determinare il completamento dell'intervento.

Si esprime quindi parere negativo.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 17

FAVOREVOLI n. 16

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 104 (26566/2011)

Interviene Farina: anticipa il voto di astensione del gruppo.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Nella definizione delle linee guida per la redazione del Regolamento Urbanistico la Giunta Comunale, nella propria delibera n.195 del 26.10.2009, così si esprimeva: "Il Regolamento Urbanistico dovrà limitare al massimo l'espansione insediativa, rispondendo ai bisogni della popolazione sancascianese, dando con ciò attuazione ai principi contenuti nel Piano Strutturale. Le trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico, fatta eccezione per quelle all'interno dei perimetri urbani e destinate al soddisfacimento di bisogni di carattere familiare, dovranno essere limitate ad interventi di iniziativa pubblica".

Il mutato scenario, specialmente riguardo alla capacità di spesa ed intervento diretto da parte delle amministrazioni pubbliche, ha comportato una nuova definizione delle modalità con le quali il Regolamento Urbanistico intende perseguire gli obiettivi prefissati, privilegiando cioè lo strumento della perequazione con le particolari caratteristiche definite dalle NTA adottate.

Resta fermo il principio generale di non prevedere nuovi interventi di trasformazione al di fuori di quelli riconducibili alle limitate necessità familiari – ovvero i contenuti incrementi ad edifici già esistenti – e di quelli previsti nelle aree di perequazione, collegati alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e alla messa a disposizione di edilizia convenzionata e di housing sociale.

L'area proposta non appare collegata ad esigenze di rilievo collettivo che debbano essere soddisfatte, determinando un allargamento non motivato del perimetro urbano.

Per le motivazioni sopra dette la richiesta contenuta nell'osservazione risulta in contrasto con tale impostazione; se ne propone quindi il non accoglimento.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 17

FAVOREVOLI n. 12

ASTENUTI n. 5 (Farina, Gamannossi, Lumachi, Nencioni, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 105 (26567/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

La norma osservata ha inteso introdurre possibilità di ampliamento – da intendersi in senso derogatorio rispetto alla complessiva disciplina dei tessuti T – al fine di consentire l'ampliamento delle unità abitative esistenti e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio. A tal fine la soglia definita (+ 20% della SUL esistente) appare più che sufficiente a soddisfare tali esigenze; peraltro non si rilevano nell'osservazione motivazioni a sostegno della richiesta di un ulteriore incremento.

L'ampliamento di SUL potrà essere eseguito anche mediante il recupero di vani già esistenti, ove legittimamente realizzati.

In ultimo si giudica contrario all'impianto complessivo del RUC, ed in particolare ai suoi principi ispiratori – come sopra richiamati, la richiesta di edificazione non in aderenza all'edificio esistente.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 17

FAVOREVOLI n. 16

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 106 (26569/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Occorre prima di tutto premettere che, al contrario di quanto asserito nell'osservazione, l'Amministrazione non ha concluso in senso positivo l'esame della richiesta di autorizzazione paesaggistica relativa alla realizzazione di un nuovo impianto di distribuzione carburanti presentato dall'osservante, e che anzi esso non si è concluso proprio in carenza di quegli approfondimenti geologici – e sulle conseguenti sistemazioni esterne – più volte formalmente richiesti.

Ciò detto si ribadisce che l'attuale scelta pianificatoria trae spunto dalla constatazione della futura realizzazione – a seguito dell'avvenuto rilascio dei titoli abilitativi – di due impianti sul raccordo autostradale Firenze-Siena e dal conseguente soddisfacimento dei fabbisogni, per lo meno per quanto riguarda il tratto che insiste sul territorio di San Casciano. Ciò a motivato la scelta di non prevedere ulteriori possibilità, anche in considerazione dell'indubbio impatto paesaggistico determinato da tale tipologia di interventi.

Si esprime pertanto parere contrario all'accoglimento dell'osservazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 17

FAVOREVOLI n. 16

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 107 (26570/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Nella definizione delle linee guida per la redazione del Regolamento Urbanistico la Giunta Comunale, nella propria delibera n.195 del 26.10.2009, così si esprimeva: "Il Regolamento Urbanistico dovrà limitare al massimo l'espansione insediativa, rispondendo ai bisogni della popolazione sancascianese, dando con ciò attuazione ai principi contenuti nel Piano Strutturale. Le trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico, fatta eccezione per quelle all'interno dei perimetri urbani e destinate al soddisfacimento di bisogni di carattere familiare, dovranno essere limitate ad interventi di iniziativa pubblica". Il mutato scenario, specialmente riguardo alla capacità di spesa ed intervento diretto da parte delle amministrazioni pubbliche, ha comportato una nuova definizione delle modalità con le quali il Regolamento Urbanistico intende perseguire gli obiettivi prefissati, privilegiando cioè lo strumento della perequazione con le particolari caratteristiche definite dalle NTA adottate. Resta fermo il principio generale di non prevedere nuovi interventi di trasformazione al di fuori di quelli riconducibili alle limitate necessità familiari – ovvero i contenuti incrementi ad edifici già esistenti – e di quelli previsti nelle aree di perequazione, collegati alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e alla messa a disposizione di edilizia convenzionata e di housing sociale.

L'area proposta non appare collegata ad esigenze di rilievo collettivo che debbano essere soddisfatte, determinando un allargamento non motivato del perimetro urbano, oltre che dimensioni non congrue a quelle della frazione.

Per le motivazioni sopra dette la richiesta contenuta nell'osservazione risulta in contrasto con tale impostazione.

Si esprime parere favorevole all'accoglimento parziale nei termini proposti dalla Giunta.

Parere della Giunta Comunale

Difforme

La Giunta propone di accogliere parzialmente l'osservazione individuando una limitata porzione dell'area quale area PEQ.

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme al parere della Giunta

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

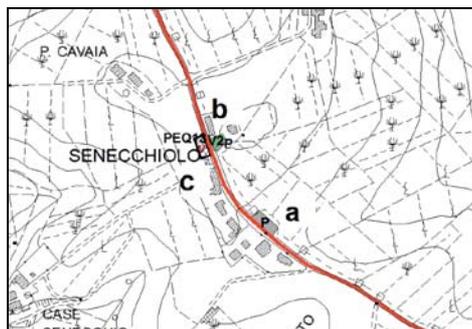
Presenti: n. 17

FAVOREVOLI n. 16

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

CONSEGUENZE



OSSERVAZIONE 108 (26572/2011)

Esce Giuliani; presenti n. 16

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Art.89 - Si rinvia alle considerazioni svolte in merito all'osservazione 59

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti n. 16

FAVOREVOLI n. 15

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 109 (26576/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

La proposta contenuta nell'osservazione non risulta in contrasto con l'impostazione complessiva del RUC, tuttavia il suo accoglimento risulta subordinato alle effettive capacità di realizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale nei cinque anni successivi all'approvazione del RUC. Non sussistendo tale presupposto, si propone di non accogliere l'osservazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

FAVOREVOLI n. 15

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 110 (26577/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Nella definizione delle linee guida per la redazione del Regolamento Urbanistico la Giunta Comunale, nella propria delibera n.195 del 26.10.2009, così si esprimeva: "Il Regolamento Urbanistico dovrà limitare al massimo l'espansione insediativa, rispondendo ai bisogni della popolazione sancascianese, dando con ciò attuazione ai principi contenuti nel Piano Strutturale. Le trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico, fatta eccezione per quelle all'interno dei perimetri urbani e destinate al soddisfacimento di bisogni di carattere familiare, dovranno essere limitate ad interventi di iniziativa pubblica".

Il mutato scenario, specialmente riguardo alla capacità di spesa ed intervento diretto da parte delle amministrazioni pubbliche, ha comportato una nuova definizione delle modalità con le quali il Regolamento Urbanistico intende perseguire gli obiettivi prefissati, privilegiando cioè lo strumento della perequazione con le particolari caratteristiche definite dalle NTA adottate.

Resta fermo il principio generale di non prevedere nuovi interventi di trasformazione al di fuori di quelli riconducibili alle limitate necessità familiari – ovvero i contenuti incrementi ad edifici già esistenti – e di quelli previsti nelle aree di perequazione, collegati alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e alla messa a disposizione di edilizia convenzionata e di housing sociale.

L'area proposta non appare collegata ad esigenze di rilievo collettivo che debbano essere soddisfatte, determinando un allargamento non motivato del perimetro urbano, in zona orograficamente non adeguata. Si segnala, inoltre, come l'adiacente area erroneamente

individuata con la sigla D1 sia oggetto della richiesta di cancellazione da parte del Servizio, poiché riguardante un terreno su cui risultano installate serre ed altri manufatti agricoli.

Per le motivazioni sopra dette la richiesta contenuta nell'osservazione risulta in contrasto con tale impostazione; se ne propone quindi il non accoglimento.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

FAVOREVOLI n. 15

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 111 (26580/2011)

Interviene Farina: ci si astiene perché l'area è prospiciente una serie di edifici su cui è già stata messa mano.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Nella definizione delle linee guida per la redazione del Regolamento Urbanistico la Giunta Comunale, nella propria delibera n.195 del 26.10.2009, così si esprimeva: "Il Regolamento Urbanistico dovrà limitare al massimo l'espansione insediativa, rispondendo ai bisogni della popolazione sancascianese, dando con ciò attuazione ai principi contenuti nel Piano Strutturale. Le trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico, fatta eccezione per quelle all'interno dei perimetri urbani e destinate al soddisfacimento di bisogni di carattere familiare, dovranno essere limitate ad interventi di iniziativa pubblica".

Il mutato scenario, specialmente riguardo alla capacità di spesa ed intervento diretto da parte delle amministrazioni pubbliche, ha comportato una nuova definizione delle modalità con le quali il Regolamento Urbanistico intende perseguire gli obiettivi prefissati, privilegiando cioè lo strumento della perequazione con le particolari caratteristiche definite dalle NTA adottate.

Resta fermo il principio generale di non prevedere nuovi interventi di trasformazione al di fuori di quelli riconducibili alle limitate necessità familiari – ovvero i contenuti incrementi ad edifici già esistenti – e di quelli previsti nelle aree di perequazione, collegati alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e alla messa a disposizione di edilizia convenzionata e di housing sociale.

L'area proposta non appare collegata ad esigenze di rilievo collettivo che debbano essere soddisfatte, determinando un allargamento non motivato del perimetro urbano, oltre che porsi in evidente contrasto con le esigenze che hanno motivato la riduzione delle possibilità edificatorie dell'ambito di trasformazione ubicato dalla parte opposta di via dei Landi.

Per le motivazioni sopra dette la richiesta contenuta nell'osservazione risulta in contrasto con tale impostazione; se ne propone quindi il non accoglimento.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

FAVOREVOLI n. 11

ASTENUTI n. 5 (Farina, Gamannossi, Lumachi, Nencioni, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 112 (26581/2011)

Intervengono:

- Nencioni: un parziale accoglimento non fughi tutti i timori della persona che ha fatto l'osservazione.

Richiede una particolare attenzione e di tener conto della preoccupazione del richiedente.

- assessore Savi: il bando è fatto appositamente per trovare la soluzione più rispettosa delle condizioni in quell'area.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

La collocazione dell'impianto di distribuzione carburanti risulta prevista oltre la fascia di rispetto di 200 metri, come del resto si evince, ad una attenta lettura, anche dalla relazione del geologo allegata all'osservazione. La presunta pericolosità risulta del tutto ipotetica e, evidentemente, non risulta motivazione sufficiente a determinare la cancellazione della previsione, tenuto anche conto che la doverosa protezione delle risorse idriche è sottoposta alla verifiche ed al vaglio, nel corso di successive valutazioni operate in fase di progettazione e successiva realizzazione delle opere, da parte degli organi terzi competenti.

L'osservazione ha tuttavia stimolato una riflessione complessiva sull'opportunità di prevedere una puntuale localizzazione dell'area destinata alla realizzazione dell'impianto di carburanti, spingendo a considerare la possibilità di definire l'effettiva ubicazione attraverso il meccanismo del bando pubblico. Ciò apparirebbe più in linea con l'impostazione complessiva del RUC e con il perseguimento di uno dei suoi obiettivi principali, ovvero quello di calmierare la rendita fondiaria derivante dall'attribuzione di possibilità edificatorie a specifici terreni.

Si propone quindi, a parziale accoglimento dell'osservazione, di integrare le NTA inserendo la previsione di una localizzazione, attraverso la procedura del bando pubblico, di un impianto di erogazione GPL con annessa officina per la predisposizione delle auto, a margine della viabilità di fondovalle che collega Ponterotto a Bargino, sottolineando che dovrà essere la proposta progettuale a farsi carico di verificare il rispetto delle normative che regolano e disciplinano (in materia di sicurezza stradale, di prevenzione incendi, di protezione ambientale, ecc.) la realizzazione degli impianti di carburanti.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

FAVOREVOLI n. 16

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 115

Distributore di carburanti

1. Il presente RUC ammette la realizzazione di un distributore di carburanti localizzato sulla strada di fondovalle tra gli abitati di Ponterotto e Bargino.
2. A tal fine, la localizzazione dell'intervento verrà definita mediante apposita procedura ad evidenza pubblica, nel rispetto dei seguenti criteri minimi.
3. L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di un impianto esclusivamente per la distribuzione di GPL oltre alla possibile realizzazione di un edificio destinato ad autofficina per la predisposizione di impianti GPL/metano, di Sul massima pari a mq. 250.
4. L'intervento, oltre a prevedere una preventiva verifica circa il rispetto delle norme di settore in materia di sicurezza stradale, protezione ambientale, distanze dall'abitato, ecc. dovrà essere realizzato in forme tipologiche e materiali definiti dal bando che assicurino una sua corretta integrazione nel contesto.
5. Nella valutazione delle proposte l'Amministrazione comunale considererà prioritariamente le scelte di corretto inserimento paesaggistico e la qualità della proposta progettuale.

OSSERVAZIONE 113 (26582/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

La tavola di Quadro Conoscitivo costituisce una prima analisi compiuta sugli edifici che ricadono nei centri abitati; da tale analisi – di larga massima – si è partiti per la successiva costruzione degli elaborati del RUC che, essi soli, costituiscono parametro di riferimento per la determinazione del tessuto attribuito. Di conseguenza appare superfluo un adeguamento delle tavole di Quadro Conoscitivo.

Non si ravvisa la necessità di adeguamento della cartografia PR 3.1, non essendo previsti ulteriori interventi di adeguamento delle aree a parcheggio.

Per il resto all'edificio sarà applicata la disciplina prevista per il tessuto in cui esso ricade.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

FAVOREVOLI n. 15

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 114 (26583/2011)

Interviene Baldini: questa osservazione è superata dall'emendamento della Giunta, per cui l'osservazione è accolta

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

L'osservazione risulta superata a seguito dell'accoglimento dell'emendamento della Giunta.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

FAVOREVOLI n. 15

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)_

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA SCHEDA AT 04 ALLEGATO 1 ALLE NTA



OSSERVAZIONE 115 (26586/2011)

Rientra Giuliani; Presenti n. 17

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Seguendo l'articolazione per punti proposta nell'osservazione si esprime il seguente parere:

Punto 1: parere parzialmente favorevole alla diversa perimetrazione del comparto, ritenendo prioritario assicurare l'inserimento della viabilità di collegamento tra via Kennedy e Piazzale Aldo Moro, ma prevedendo un andamento del perimetro maggiormente aderente alla conformazione orografica esistente.

Punto 2: sul punto di prevedere un meccanismo perequativo a comparto aperto non si ravvisano elementi ostativi di carattere tecnico, trattandosi di una modalità consentita dalla norma; tuttavia si richiama il Consiglio sulle motivazioni che hanno determinato la scelta poi adottata, ovvero la

possibilità di ricollocazione parziale della SUL in area limitrofa con il completamento del tessuto esistente; l'eventuale accoglimento dell'osservazione potrà contestualmente individuare il comparto B come area PEQ.

Punto 3: favorevole all'incremento della Superficie coperta, al fine di consentire una maggiore articolazione degli edifici in fase realizzativa, fino a 800 mq

Punto 4: Si esprime parere favorevole, proponendo di inserire una precisazione, all'interno delle NTA, contenente la possibilità di realizzazione di edifici aventi anche porzioni a destinazione commerciale, direzionale e di servizio, che specifichi che le indicazioni costituiscono un limite massimo complessivo di realizzazione che potrà essere diversamente allocato tra le tre diverse destinazioni, fermo restando il limite massimo indicato e le possibilità offerte dal dimensionamento.

Punto 5: Si esprime parere contrario alla richiesta di un incremento della SUL in applicazione del meccanismo perequativo. In merito ad una diversa percentuale di riparto tra edilizia convenzionata ed housing sociale non si ravvisano aspetti di carattere tecnico.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 17

FAVOREVOLI n. 16

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA SCHEDA AT08 ALLEGATO 1 ALLE NTA

MODIFICA ARTICOLO 110 NTA

Specifiche in ordine alle destinazioni d'uso

Le indicazioni relative alla possibilità di realizzazione di porzioni di edifici aventi destinazione commerciale, direzionale e di servizio costituiscono un limite massimo complessivo di realizzazione che potrà essere diversamente allocato tra le tre diverse destinazioni, fermo restando il limite massimo indicato nella scheda e le possibilità consentite dal dimensionamento, oltre al divieto di computo di tali quantitativi per altre destinazioni.

OSSERVAZIONE 116 (26587/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

L'osservazione ricalca in parte l'osservazione dell'Ufficio, di identico contenuto, nella parte in cui chiede che sia eliminato l'obbligo della realizzazione contestuale degli interventi.

Si ritiene tuttavia che permangano le esigenze di riqualificazione e, soprattutto, di una omogenea previsione degli interventi; pertanto si esprime parere contrario alla limitazione della progettazione complessiva al singolo comparto/lotto.

Si esprime quindi parere contrario a tale secondo aspetto dell'osservazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 17

FAVOREVOLI n. 16

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUIND PARZIALMENTE ACCOLTA.

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 42 c. 31

REDA.a - interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento del 20% di ogni unità produttiva (lotto), assoggettati obbligatoriamente a progettazione unitaria estesa all'intero comparto produttivo identificato dal presente RUC, e a condizione che siano realizzati interventi di miglioramento ambientale, di efficienza energetica dell'edificio, e di riqualificazione insediativa tramite equipaggiamenti vegetazionali, forme e materiali architettonici e per le sistemazioni esterne e le pavimentazioni di qualità tale da favorire la percezione estetica e la compatibilità con i contesti dal punto di vista delle reciproche visualità.

OSSERVAZIONE 117 (26589/2011)

Escono Maioli e Sindaco; Presenti n. 15

Intervengono:

- Farina: questa osservazione -che è inserita con altre due osservazioni al Bargino- andrebbe fatta oggetto di riflessione, perché con una progettazione unitaria non sarebbe fuori luogo. Potrebbe esserci anche l'occasione di migliorare da un punto di vista ambientale. Sarebbero favorevoli ad accogliere tutte e tre le osservazioni.

- Savi: Bargino è una delle località che in futuro avranno la possibilità di essere riprogettate sotto il profilo urbanistico. La cosa va vista nella sua interezza. Nell'area dall'uscita della superstrada del Bargino all'uscita della Sambuca è previsto anche il polo espositivo. Per cui senza il disegno complessivo futuro è inopportuno progettare.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Nella definizione delle linee guida per la redazione del Regolamento Urbanistico la Giunta Comunale, nella propria delibera n.195 del 26.10.2009, così si esprimeva: "Il Regolamento Urbanistico dovrà limitare al massimo l'espansione insediativa, rispondendo ai bisogni della popolazione sancascianese, dando con ciò attuazione ai principi contenuti nel Piano Strutturale. Le trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico, fatta eccezione per quelle all'interno dei perimetri urbani e destinate al soddisfacimento di bisogni di carattere familiare, dovranno essere limitate ad interventi di iniziativa pubblica".

Il mutato scenario, specialmente riguardo alla capacità di spesa ed intervento diretto da parte delle amministrazioni pubbliche, ha comportato una nuova definizione delle modalità con le quali il Regolamento Urbanistico intende perseguire gli obiettivi prefissati, privilegiando cioè lo strumento della perequazione con le particolari caratteristiche definite dalle NTA adottate.

Resta fermo il principio generale di non prevedere nuovi interventi di trasformazione al di fuori di quelli riconducibili alle limitate necessità familiari – ovvero i contenuti incrementi ad edifici già

esistenti – e di quelli previsti nelle aree di perequazione, collegati alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e alla messa a disposizione di edilizia convenzionata e di housing sociale.

L'area proposta non appare collegata ad esigenze di rilievo collettivo che debbano essere soddisfatte (in particolare non si comprende come ciò possa contribuire alla riorganizzazione dell'abitato, trattandosi di area marginale e di ampliamento all'edificato esistente), determinando un allargamento non motivato del perimetro urbano, oltre che interessare in parte l'area oggetto di realizzazione di un nuovo impianto di distribuzione carburanti.

Per le motivazioni sopra dette la richiesta contenuta nell'osservazione risulta in contrasto con tale impostazione; se ne propone quindi il non accoglimento.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 10

CONTRARI n. 4 (Farina, Lumachi, Gamannossi, Simoncini)

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA.

OSSERVAZIONE 118 (26595/2011)

Esce Borghi; Presenti n. 14

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Premesso che le modifiche apportate alle NTA, in conseguenza della discussione svolta in Commissione Ambiente e Territorio, chiariscono il dubbio sugli interventi che possono essere eseguiti sugli edifici in territorio aperto, è necessario rammentare che non è contemplabile un incremento di volume in territorio aperto se non associato alla funzione agricola.

Si esprime parere favorevole alla proposta di prevedere, per gli edifici SV ed N che risultino residenziali alla data di adozione del RUC, l'applicazione della REDA.c di 6 mq. in ragione della limitata entità dell'ampliamento previsto e della sua applicazione ad edifici che già risultano a destinazione residenziale.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Difforme

Propone di modificare le NTA prevedendo, per gli edifici SV ed N, l'applicazione della REDA.c di 6 mq. nel caso di edifici residenziali alla data di adozione del RUC

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14
FAVOREVOLI n. 13
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 91 c.6

È consentita l'applicazione della categoria REDA.c, fino ad un massimo di 6 mq., per gli edifici classificati SV o N aventi destinazione residenziale alla data di adozione del Regolamento Urbanistico.

OSSERVAZIONE 119 (26599/2011)

Rientra Borghi; Presenti n. 15

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

Favorevole all'accoglimento dell'osservazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

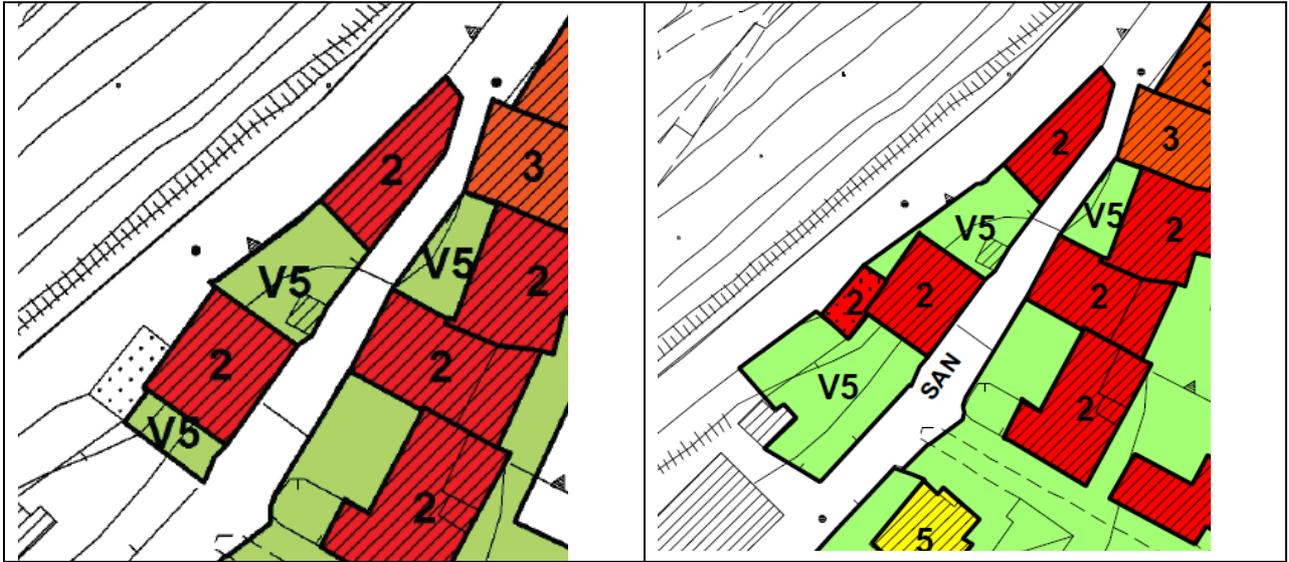
Presenti: n. 15
FAVOREVOLI n. 14
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA TAVOLA PR 3.8

MODIFICA TAVOLA PR 4.2



OSSERVAZIONE 120 (26601/2011)

Entra Maioli, Presenti n.16

Intervengono:

- Farina: osserva che dovrebbero mettersi in concorrenza le medie strutture di vendita. Anticipa per quanto sopra il voto contrario.

- Mazzei: il rischio è che si faccia concorrenza a piccoli esercizi che, con sacrificio, danno grande valore aggiunto al centro storico. Gli sforzi dell'amministrazione comunale riescono in qualche modo a mantenere vivo il centro storico, questa appetibilità per visitare il centro.

- Nieddu: c'è un'accusa molto grave nei confronti della maggioranza; sembra che si adombri un qualche favoritismo nei confronti di privati. L'amministrazione non intende favorire alcun privato.

- Savi: non si prevede la media struttura, perché il piano strutturale non prevede più medie distribuzioni.

- Farina: è dispiaciuto di come Nieddu abbia inteso l'intervento. E' statisticamente dimostrato che, ove esistono strutture in concorrenza, i prezzi si abbassano.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Seguendo l'articolazione per punti proposta nell'osservazione si esprime il seguente parere:

Punto1: parzialmente favorevole all'incremento della Superficie coperta, al fine di consentire una maggiore articolazione degli edifici in fase realizzativa, fino a 8.000 mq.

Punto 2: parere favorevole alla rettifica del perimetro

Punto 3: parere contrario alla possibile localizzazione di una media struttura di vendita, peraltro non prevista nel dimensionamento di PS

Punto 4: favorevole all'integrazione delle destinazioni ammesse, prevedendo anche quella "di servizio"

Punto 5: si conferma la necessità della dotazioni pubbliche previste dalla scheda adottata; per quanto concerne invece la richiesta di scomputo contenuta nell'osservazione, si evidenzia come tale aspetto non abbia attinenza con i contenuti del RUC ma possa essere preso in esame in occasione della definizione dei contenuti del Piano Attuativo;

Punto 6: sul punto occorre evidenziare come la previsione contenuta nella scheda non si discosti, nel suo complesso, da quanto previsto dall'art.11, comma 2 delle NTA per le nuove edificazioni. Essa è stata introdotta, sia pur trattandosi di un recupero di patrocinio edilizio esistente e non di una nuova edificazione in senso stretto, al fine di riequilibrare con adeguate dotazioni pubbliche un intervento di evidente rilevanza per il territorio sancascianese.

Punto 7: si esprime parere favorevole alla possibilità di applicazione dello strumento della perequazione al fine di favorire il miglior inserimento paesaggistico dell'intervento, ma a condizione che essa non riguardi esclusivamente i quantitativi destinati a EC o HS e che sia motivata da esigenze di miglioramento della qualità progettuale e della tipologia insediativa delle porzioni ricostruite in loco.

Parere della Giunta Comunale

Difforme

In considerazione dei contenuti emersi in sede di approfondimento con la Regione Toscana, relativamente all'osservazione da questa presentata, si esprime parere favorevole all'accoglimento del punto 7, ma subordinando la possibile applicazione degli articoli 10 e 11 (perequazione di una parte della SUL esistente) all'effettiva necessità di assicurare un miglior inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico e, quindi, prevedendo l'applicazione dei citati articoli solo laddove ciò contribuisca ad un miglioramento della qualità progettuale e della tipologia insediativa proposta.

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme al parere della Giunta

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

FAVOREVOLI n. 11

ASTENUTI n. 5 (Farina, Gamannossi, Lumachi, Nencioni, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA SCHEDA ATRU 03 ALLEGATO 1 ALLE NTA

OSSERVAZIONE 121 (26602/2011)

Esce Cannone, Entra Pescini: Presenti n. 16

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Per le motivazioni si fa integrale rinvio alle relazioni redatte dal Dr. Geol. Alessandro Murratzu e dall'Ing. Giacomo Gazzini.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

FAVOREVOLI n. 15

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 122 (26603/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Art.89

Si rinvia alle considerazioni svolte in merito all'osservazione 59. Si esprime parere favorevole ad una modifica del testo dell'articolo 89 che ne chiarisca i contenuti e l'ambito di applicazione.

Art.94

L'osservazione rileva una presunta contraddizione tra le disposizioni dell'art.89 (recupero dei ruderi) e quelle dell'art.94, nella parte in cui il primo non consente il cambio di destinazione che invece risulterebbe ammesso dal secondo.

La contraddizione risulta solo apparente, ove si consideri che la norma contenuta all'articolo 89 ha carattere speciale e derogatorio, ed è quindi prevalente rispetto a quella di portata generale dell'articolo 94. In altri termini, la possibilità di recupero di manufatti qualificabili come ruderi – possibilità che amplia i margini stabiliti dalla norma regionale, ma condizionandoli a specifiche verifiche ed alla sussistenza di particolari condizioni “fisiche” – comporta anche una corrispondente limitazione in ordine alle facoltà di utilizzazione del bene – sempre, ripetiamo, per il perseguimento delle finalità individuate dal PS ed alle quali il RUC intende dare applicazione (sviluppo e mantenimento dell'attività agricola). Tale norma è prevalente rispetto alla disciplina generale riguardante tutti gli edifici presenti in zona agricola, applicandosi però a quelli che non hanno caratteristiche tali da essere qualificati quali ruderi, che possono giovare di quella più favorevole (nel senso che consente la loro ricostruzione senza la presentazione di un PAPMAA); è quindi del tutto evidente che i ruderi ricostruiti non potranno mutare la loro destinazione d'uso agricola neppure in un momento successivo alla loro ricostruzione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Diforme

La Commissione richiede una diversa formulazione dell'articolo 89 che ne precisi i contenuti e le modalità di attuazione.

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

FAVOREVOLI n. 15

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 89

Condizioni per il recupero dei ruderi presenti in Territorio Aperto

1. Per rudere del quale sia ammessa la ricostruzione si intende una consistenza edilizia parziale ma riconoscibile di fabbricato esistente soggetto da tempo ad avanzato degrado fisico ossia di fabbricato di remota origine andato parzialmente distrutto per calamità naturale, evento bellico, vetustà e abbandono o altra causa accidentale.
2. Qualora un edificio sia composto da più corpi di fabbrica, tra di loro in continuità fisica, e solo

uno od alcuni di tali corpi di fabbrica abbia una consistenza edilizia parziale, la qualifica di rudere attiene solo a tali porzioni.

3. Per consistenza edilizia parziale ai fini del presente articolo si intende l'impossibilità di misurare in loco sia la consistenza planimetrica che la consistenza altimetrica originaria di un edificio o di un corpo di fabbrica facente parte di un edificio di maggiore dimensione.
4. Ai fini del recupero la consistenza planivolumetrica antecedente il degrado fisico deve essere rilevabile da elementi strutturali riscontrabili in loco nonché da documentazione grafica e/o fotografica significativa, tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione dell'edificio.
5. Devono essere garantiti entrambi i seguenti requisiti:
 - siano ancora esistenti elementi o testimonianze strutturali incontrovertibili – come ad esempio le sedi di incastro di travi di solaio o di tetto – oppure vi sia l'esistenza in sito di parti di edificio rimanenti che consentano, sia planimetricamente che in alzato, una precisa ed inequivocabile identificazione dello stesso, anche facendo riferimento alla locale tecnica costruttiva;
 - la presentazione, a cura dell'avente titolo, di documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza e alla consistenza planivolumetrica del fabbricato originario, ossia idonea documentazione storica, grafica, fotografica (accatastamenti e rilievi topografici reperibili presso l'Agenzia del territorio; contratti o atti relativi a trasferimenti o costituzione di diritti reali sul bene; documentazione esistente e in deposito presso altri organi della Pubblica Amministrazione, Genio Civile, Archivio di Stato, Soprintendenza Beni Culturali e Paesaggistici), che ne illustri con sufficiente chiarezza ubicazione e dimensione.
6. L'intervento di ricostruzione deve riproporre il più fedelmente possibile le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio preesistente, garantendo dal punto di vista paesaggistico e ambientale, anche nell'uso dei materiali e nelle tecniche di finitura, un corretto inserimento nel contesto di riferimento.
7. L'intervento di ricostruzione si configura come nuova costruzione, in quanto applicato a manufatti non identificabili in un organismo edilizio dotato di mura perimetrali, strutture orizzontali ed elementi di copertura.
8. La ricostruzione di ruderi è consentita a condizione che l'edificio ricostruito mantenga la funzione agricola.
9. Nel caso in cui l'edificio sia destinato a residenza rurale o all'esercizio di attività agrituristica, l'intervento deve essere preceduto dalla presentazione di PAPMAA.

OSSERVAZIONE 123 (26604/2011)

Rientra Cannone; Presenti n. 17

Interviene Farina: riconosce l'atteggiamento di apertura del Servizio nei confronti dell'osservante; invita ad avere lo stesso atteggiamento allorché sarà presentato il relativo progetto alla Commissione.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

La richiesta può trovare adeguata soddisfazione nell'ambito dell'agricampeggio (non se ne comprende infatti il contrasto con l'ipotesi proposta) o mediante la realizzazione di un campeggio tra i tre previsti dal RUC.

Si ritiene comunque che la proposta stessa dovrà adeguarsi ad alcune indicazioni già contenute nel RUC (adeguato inserimento nel contesto, limitazione nell'utilizzo delle risorse non rinnovabili, basso impatto ambientale) e che costituiscono fattori portanti della pianificazione territoriale di cui si è dotato il Comune di San Casciano già con l'approvazione del PS.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 17
FAVOREVOLI n. 16
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 124 (26605/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

L'accoglimento dell'osservazione presentata dall'Ufficio – che prevede la possibilità di esecuzione della categoria di RRC anche per gli edifici RV se non oggetto di vincolo puntuale – risolve parte delle problematiche sollevate dall'osservazione.

Non si rilevano, al contrario, elementi che giustificano la revisione del valore attribuito agli altri immobili contenuti nella scheda osservata.

Si ritiene opportuno apportare la correzione evidenziata in merito all'edificio H.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 17
FAVOREVOLI n. 16
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA SCHEDA 53 ALLEGATO 3 ALLE NTA

OSSERVAZIONE 125 (26607/2011)

Entra Prischi; presenti n. 18

Intervengono:

- Farina: è un intervento di principio. C'è disparità di trattamento tra chi ha seguito in modo puntuale la legge ed è punito e chi ha fatto abusi che ha un trattamento diverso.

- assessore Savi: non c'è disparità di trattamento, c'è stata una legislazione che ha consentito certe cose.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Art.94

Si rinvia alle considerazioni svolte in riferimento all'osservazione n.33.

In merito alle considerazioni circa la legittimità dei contenuti del RUC in relazione ai cambi di destinazione, non si rilevano elementi di contrasto con la normativa vigente ed in particolare non si rinvencono disposizioni normative che non consentano all'Amministrazione Comunale di introdurre, nei propri strumenti ed atti di pianificazione, disposizioni che disciplinino la materia dei cambi di destinazione, ivi compresa la deruralizzazione.

Art.95

L'art.95 è riferito all'obbligo di riservare una porzione degli edifici o degli annessi che mutano destinazione per il ricovero di macchinari o strumenti per la manutenzione del resede di pertinenza; è cioè finalizzato ad evitare il successivo proliferare di capanni o ricoveri per attrezzi in TA.

Non si comprendono, quindi, i rilievi mossi nell'osservazione che, presumibilmente, derivano da una non corretta interpretazione della norma che non ha, appunto, alcun aspetto di tutela igienico-sanitaria.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

Diverso parere del gruppo PdL

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 18

FAVOREVOLI n. 12

CONTRARI n. 5 (Farina, Lumachi, Gamannossi, Prischi, Simoncini)

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 126 (26608/2011)

Intervengono:

- Farina: si tratta di un edificio un po' brutto per il quale era prevista la demolizione. Oggi si annulla tutto e il risultato è che il brutto rimane dov'è.

- assessore Savi: questo immobile è uno di quelli ritenuti sostenibili.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

L'analisi del contesto in cui si inserisce l'immobile oggetto della scheda - peraltro confortata dalle problematiche riscontrate dal progetto presentato e, proprio per tali problematiche, non definito – sorreggono l'impostazione del RUC adottato che non ha previsto un incremento della SUL esistente. Sul punto si esprime quindi parere contrario.

Parimenti in senso contrario si ritiene di esprimersi riguardo all'allargamento del comparto, che porterebbe all'inclusione di zone non interessate da edificazione e con una potenziale realizzazione di una "seconda quinta" tra via Gramsci e via Caponnetto.

Circa la richiesta di prevedere una dotazione di SUL da riservare a destinazioni diverse da quella residenziale, si ricorda come il dimensionamento imponga di non prevedere tale evenienza come una semplice possibilità alternativa alla destinazione residenziale. Se ritenuto opportuno dovrà essere individuata una quota specifica di SUL – previa verifica della capienza del

dimensionamento di PS – che potrà essere destinata, alternativamente, alle destinazioni commerciale, direzionale o di servizio.

L'analisi delle caratteristiche dell'immobile, ferme restando le possibilità offerte dall'art.110 come modificato a seguito dell'osservazione 218 (prot.26759), risulta tali da giustificare la categoria di intervento prevista (ristrutturazione urbanistica) e da rendere incongrue altre possibilità di intervento che non assicurerebbero quella complessiva riqualificazione dell'area che invece viene individuata quale obiettivo prioritario.

Si esprime quindi parere contrario all'accoglimento, fatte salve le valutazioni circa l'inclusione di altre destinazioni oltre quella residenziale.

Si esprime parere favorevole all'introduzione, all'interno della scheda ATRU 15, della specificazione riguardante la viabilità di accesso da via Caponnetto.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Difforme

La Commissione richiede che venga specificata la possibilità di accesso da via Caponnetto.

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 18

FAVOREVOLI n. 12

ASTENUTI n. 6 (Farina, Gamannossi, Lumachi, Nencioni, Prischi, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA SCHEDA ATRU 15 ALLEGATO 1

OSSERVAZIONE 127 (26609/2011)

Esce il Sindaco, Presenti n. 17

Intervengono:

- Farina: un cittadino ha comprato un terreno edificabile, pagando le tasse, oggi si ritrova un campo.

- assessore Savi: un'edificazione in quel luogo peggiorerebbe l'area.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

L'area proposta, inserita all'interno del perimetro urbano risultava interessata da una previsione edificatoria nel precedente PRG che il RUC ha inteso eliminare giudicandola inappropriata e di difficile realizzazione mediante un intervento che assicurasse un inserimento adeguato nel contesto ed un felice rapporto con gli edifici circostanti.

Peraltro l'area non risulterebbe in continuità con la PEQ4 già individuata, ed anzi posta al di là di una viabilità esistente e già completata su cui non si ravvisa necessità di intervento.

Si propone quindi il non accoglimento dell'osservazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 17

FAVOREVOLI n. 11

CONTRARI n. 5 (Farina, Gamannossi, Lumachi, Prischi, Simoncini)

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 128 (26613/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Le previsioni contenute nella scheda oggetto di osservazione debbono essere considerate alla luce di quanto disposto dalle NTA, ed in particolare dalle definizioni relative all'altezza massima (articolo 18 commi 50-51) ed al numero dei piani (comma 54).

Al fine di assicurare l'attuazione dell'intervento che, come correttamente riportato nell'osservazione, ha alle spalle una lunga attività di confronto ed approfondimento, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione specificando nella scheda la possibilità di realizzare tre piani nella parte in aderenza all'edificato esistente, mantenendo la previsione di due piani nella altre porzioni dell'area di trasformazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 17

FAVOREVOLI n. 16

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA SCHEDA ATRU 09 ALLEGATO 1 ALLE NTA

OSSERVAZIONE 129 (26614/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

Favorevole all'accoglimento dell'osservazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 17

FAVOREVOLI n. 16

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA TAVOLA PR 3.7



OSSERVAZIONE 130 (26615/2011)

Intervengono:

-Farina: potrebbe essere un proseguimento dell'area PEQ

- assessore Savi: si dice contrario a prevedere una nuova area edificabile in mezzo alla campagna

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

L'area proposta non interessa porzioni di territorio interne al perimetro urbano o zone delimitate da infrastrutture esistenti; al contrario essa risulta collocata in territorio aperto, in zona distaccata e distante rispetto agli agglomerati urbani esistenti, su terreni aventi alta visibilità e caratterizzati da un andamento orografico non favorevole. Neppure si ravvisano elementi di carattere pubblico o collettivo che debbano essere soddisfatti in concomitanza con la realizzazione degli interventi.

Essa pertanto determinerebbe, in caso di accoglimento, una riduzione del territorio aperto non sorretta da quelle motivazioni e da quei presupposti che sono stati definiti in sede di predisposizione delle linee guida per la formazione del RUC.

Si esprime quindi un parere contrario all'accoglimento dell'osservazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 17

FAVOREVOLI n. 16

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

Sospesa la seduta alle ore 20.00; ripresa dei lavori alle ore 21,47.

OSSERVAZIONE 131 (26616/2011)

Interviene Farina: anche questa sembra una mancata area PEQ per cui siamo favorevoli all'osservazione.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

La proposta richiederebbe l'ampliamento dell'attuale perimetro del centro abitato, rifacendosi alle previsioni del vigente PRG che, però, prevedeva sull'area l'espansione della zona di interesse collettivo in continuità con quella esistente. La proposta contenuta nell'osservazione, richiedendo una utilizzazione a fini residenziali, tralascia di occuparsi delle modalità di accesso all'area che, a seguito dell'accoglimento dell'osservazione, comporterebbe anche la realizzazione di nuova viabilità di accesso.

Inoltre non appare idonea una collocazione, come quella proposta, ubicata a ridosso della zona IC.

Si esprime quindi un parere contrario all'accoglimento dell'osservazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 11

CONTRARI n. 3 (Farina, Gamannossi, Simoncini)

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 132 (26617/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

Si esprime parere favorevole in quanto l'osservazione è finalizzata alla correzione di un errore nella trasposizione dei vigenti strumenti urbanistici.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA TAVOLA PR 4.1

MODIFICA TAVOLA PR 3.6



OSSERVAZIONE 133 (26618/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Seguendo l'articolazione per punti proposta nell'osservazione si esprime il seguente parere:
Punto 1 – l'osservazione richiede un consistente incremento della SUL da ricollocare nell'area (attualmente prevista in 1800 mq e da incrementare a 3000 mq). Sul punto si esprimono forti perplessità all'accoglimento della proposta, stante la viabilità esistente e la consistente edificazione già presente. Se ne propone quindi il parziale accoglimento portando la SUL realizzabile a 2200 mq. Circa lo schema plani volumetrico proposto esso appare coerente e compatibile con quello già contenuto nella scheda, per cui non si ravvisa la necessità di un suo cambiamento.

Punto 2 - la previsione contenuta nella scheda, letta in combinato disposto con gli articoli 10 ed 11, risulta perfettamente coerente con il dispositivo del RUC; anche in questo caso si propone di non accogliere l'osservazione.

Punto 3 – l'osservante non specifica quale "peculiarità dell'area" dovrebbe giustificare un diverso regime per la realizzazione di housing sociale rispetto ad altre previsioni in tutto simili; si esprime quindi parere contrario all'accoglimento.

Punto 4 – Si esprime parere favorevole alla ripermimetrazione del comparto, escludendo le aree soggette ad esproprio da parte del Consorzio di Bonifica ma senza l'esclusione di quelle di proprietà di terzi, al fine di assicurare un andamento lineare e coerente del perimetro stesso

Punto 5 – Contrario alla modifica proposta all'articolo 11 per le motivazioni già espresse in merito ad osservazioni che richiedono analoga modificazione.

Punto 6 – Si esprime parere contrario ad una riduzione dei quantitativi previsti per le destinazioni commerciale\direzionale a beneficio della destinazione residenziale. Tuttavia, comprendendo le possibilità che potrebbero presentarsi in futuro ed al fine di non aggravare ulteriormente i procedimenti, si ritiene di inserire una precisazione, all'interno delle NTA, contenente la possibilità di realizzazione edifici aventi anche porzioni a destinazione commerciale, direzionale e di servizio, che specifichi che le indicazioni costituiscono un limite massimo complessivo di realizzazione che potrà essere diversamente allocato tra le tre diverse destinazioni, fermo restando il limite massimo indicato e le possibilità offerte dal dimensionamento.

Punto 7 – Per quanto riguarda le possibilità di intervento prima dell'attuazione della scheda, si rinvia all'articolo 110 delle NTA come modificato a seguito dell'osservazione 218 (prot.26759); come già sottolineato in sede di controdeduzione e discussione di tale osservazione, ulteriori possibilità di fatto vanificherebbero le finalità che il RUC si propone di realizzare mediante l'attuazione delle schede relative agli ambiti di trasformazione.

Punto 8 – Si esprime parere favorevole all'esclusione del comparto C, comprendendo tale edificio nel tessuto attiguo.

Punto 9 – Riprende parte del punto 1, al quale si fa rinvio.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA TAVOLA PR 3.6

MODIFICA SCHEDA ATRU 21 ALLEGATO 1 ALLE NTA



MODIFICA ARTICOLO 110 NTA

Specifiche in ordine alle destinazioni d'uso

Le indicazioni relative alla possibilità di realizzazione di porzioni di edifici aventi destinazione commerciale, direzionale e di servizio costituiscono un limite massimo complessivo di realizzazione che potrà essere diversamente allocato tra le tre diverse destinazioni, fermo restando il limite massimo indicato nella scheda e le possibilità consentite dal dimensionamento, oltre al divieto di computo di tali quantitativi per altre destinazioni.

OSSERVAZIONE 134 (26620/2011)

Intervengono:

- Farina: tutte le osservazioni simili tendono a lavorare sulla fattibilità economica degli interventi. Gli interessati è vero che non hanno presentato nulla, ma anche la giunta si è comportata alla stessa maniera: vale il concetto della volumetria complessiva e non quello della specifica destinazione del complesso.

- Baldini: quando l'edificio è stato realizzato in forza di un titolo edilizio si fa riferimento a quello. Con il nuovo comma 5, per quelli realizzati in assenza di titolo, si può fare riferimento a un rilievo con le metodologie di calcolo introdotte dal nuovo strumento urbanistico.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Atru13 – Ponterotto

In merito alle questioni sollevate nell'osservazione si rileva anzitutto come la determinazione della SUL realizzabile in loco non possa derivare esclusivamente dalla ricognizione della SUL esistente e legittima e da un suo automatico "diritto al reimpiego" in loco; essa deve soprattutto basarsi sull'analisi delle caratteristiche della zona di intervento, sulla sua suscettibilità di sostenere ulteriore edificazione, in special modo nel caso in cui siano consentiti cambi di destinazione.

Nel caso specifico siamo di fronte ad un edificio già a destinazione produttiva oggi inserito in un contesto a prevalente utilizzazione artigianale: appare quindi del tutto logica e giustificata la limitazione prevista dal RUC e consistente in una sola parziale riutilizzazione sul posto della SUL a fini residenziali.

La scheda prevede, per questo come per altri interventi di recupero, la possibilità che la SUL legittimamente esistente possa essere trasferita in aree di atterraggio individuate dall'atto di governo, oltre alla possibilità di recupero di ulteriore SUL con i meccanismi definiti dagli articoli 10 e 11 delle NTA.

La possibilità di sottoporre a perequazione annessi agricoli di scarso o nullo valore è relativa al TA, mentre nel caso di specie l'ambito in cui ricade l'intervento è situato ai margini di un'area urbanizzata prevalentemente a destinazione produttiva; per tale motivo l'intervento deve essere

considerato e “progettato” nel suo complesso e non risulta logica una estensione delle norme previste dal RUC per ambiti di territorio del tutto diversi.

La possibile destinazione commerciale è una opportunità che, se non ritenuta percorribile, potrà non essere attivata; da ciò non può derivare una sua automatica riutilizzazione a fini residenziali.

In generale si sottolinea come il parametro della convenienza economica, cioè la convenienza del privato, non possa essere l'unico elemento cui si riferisce il pianificatore comunale che, al contrario, deve conciliare l'esigenza della sostenibilità economica con altri parametri di riferimento, come ad esempio la valutazione generale dei bisogni del territorio e le caratteristiche delle aree di intervento. In tal senso l'istituto della perequazione, come definito nel RUC adottato, costituisce elemento atto ad assicurare la sussistenza delle condizioni necessarie all'attuazione degli interventi.

Si esprime pertanto parere contrario all'accoglimento dell'osservazione su tali aspetti.

Viceversa, come in altri casi analoghi, si esprime parere favorevole ad un incremento del parametro della SC, al fine di consentire una maggiore articolazione dell'edificio in fase realizzativa, fissando tale parametro in 200 mq.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

Diverso parere gruppo PdL

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 11

ASTENUTI n. 4 (Farina, Gamannossi, Nencioni, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA SCHEDA ATRU 13 ALLEGATO 1 ALLE NTA

OSSERVAZIONE 135 (26621/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Si esprime parere favorevole alla sola ripermimetrazione dell'area individuata con la sigla V2P

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

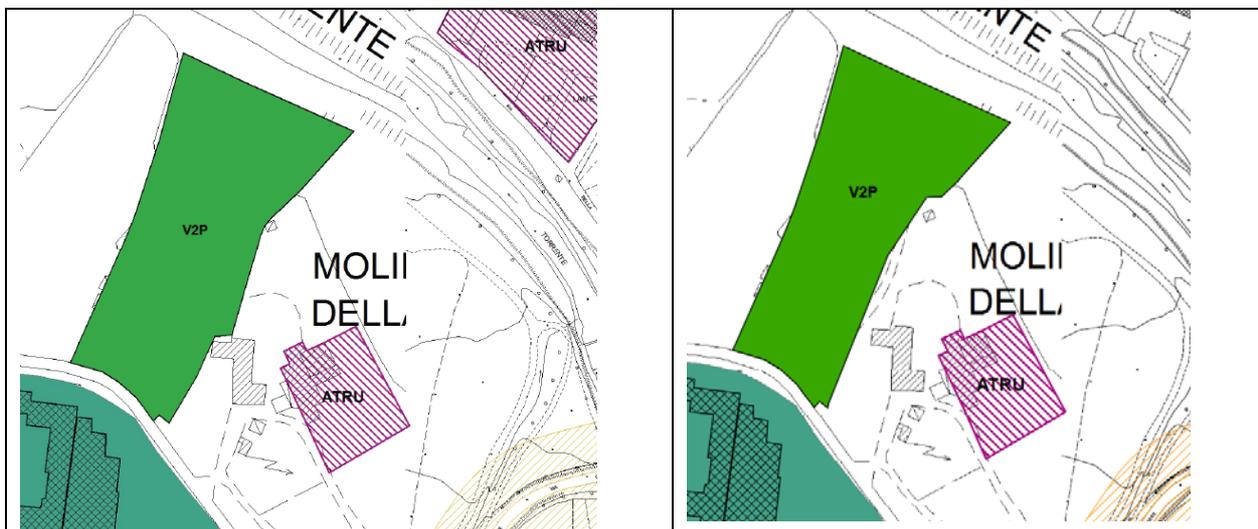
FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA TAVOLA PR 3.3



OSSERVAZIONE 136 (26623/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

L'osservazione non adduce alcun elemento concreto a supporto della richiesta di revisione ed è palesemente contraddetta dalla documentazione fotografica a corredo della schedatura. Si esprime quindi parere contrario.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Difforme

La Commissione propone l'attribuzione della categoria V all'immobile.

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA

CONSEGUENZE

**MODIFICA SCHEDA 3108:
ALL'EDIFICIO A VIENE ATTRIBUITO IL VALORE V**

	OGGETTO	*
A	casa colonica plurifami	RV
B	casa colonica	RV
C	fenile con carraia	RV

	OGGETTO	*
A	casa colonica plurifami	V
B	casa colonica	RV
C	fenile con carraia	RV

OSSERVAZIONE 137 (26624/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Si propone di accogliere l'osservazione nella porzione in cui rileva un errore, in cui si è incorsi in fase di redazione, facendo riferimento all'articolo 37 anziché al 38.

Per la restante parte dell'osservazione si sottolinea come, nell'individuazione delle aree territoriali, sia prevalente il tessuto nel suo complesso e che, per adeguare la disciplina prevista alle specificità di un singolo edificio, è stato appunto redatto l'allegato 6, con il quale, in relazione a particolari caratteristiche, sono prescritte differenti categorie di intervento o particolari accorgimenti nell'esecuzione degli interventi; la precisazione introdotta, a seguito dell'accoglimento di altra osservazione, del divieto di alterazione dei prospetti, consente l'accoglimento dell'osservazione apportando le modifiche richieste alla scheda dell'allegato 6 alle NTA.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Difforme

La Commissione propone di consentire sull'immobile gli interventi previsti per il tessuto T1.

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA SCHEDA 5 CAPOLUOGO ALLEGATO 6 ALLE NTA

OSSERVAZIONE 138 (26625/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

La tessitura muraria e l'impianto complessivo dell'immobile risultano sufficienti a motivare il valore attribuito; l'unico elemento che può essere oggetto di intervento e di sostituzione è il grigliato, ma tale operazione è più che compatibile con un intervento di restauro.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Difforme

La Commissione propone di attribuire il valore CC all'immobile

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA SCHEDA 5009

	OGGETTO	*
A	casa colonica	RV
B	fienile	V

	OGGETTO	*
A	casa colonica	RV
B	fienile	CC

OSSERVAZIONE 139 (26629/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

L'osservazione/riciesta risulta di stretta competenza del Consiglio comunale.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA

CONSEGUENZE

Deroga al termine per la presentazione delle osservazioni

OSSERVAZIONE 140 (26631/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

Favorevole ad accogliere l'osservazione, in quanto risulta coerente con la finalità di utilizzare il patrimonio edilizio esistente attraverso limitate modifiche che comunque debbono risultare coerenti con le categorie di intervento assegnate, le quali risultano in ogni caso preminenti.

L'accoglimento dell'osservazione determinerà quindi la modifica degli articoli 91 "interventi ammessi su edifici sparsi in territorio aperto" e 93 "interventi ammessi su edifici ricadenti all'interno di complessi edilizi e nuclei rurali".

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15
FAVOREVOLI n. 14
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 91 C. 5

Sono consentiti interventi con i quali abbassare la quota di pavimento del piano terra al fine di renderlo agibile/abitabile, purché l'abbassamento non superi i cm. 30.

MODIFICA NTA – ARTICOLO 92 C. 11

Agli edifici oggetto del presente articolo si applicano altresì i commi da 4 a 13 dell'articolo 91 che precede.

OSSERVAZIONE 141 (26632/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

Dato atto che devono essere preliminarmente svolte le medesime considerazioni di cui all'osservazione n.66, si ritiene che le modifiche proposte contribuiscano ad una migliore comprensione della norma.

Si esprime quindi parere favorevole al loro accoglimento.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15
FAVOREVOLI n. 14
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 38 c.11

- Per edifici a un piano fuori terra REDA.a ampliamento SUL esistente fino ad un max di 20 mq per ogni unità immobiliare o REDA.b (ampliamento di un piano fuori terra in sopraelevazione);
- Per edifici a 2 piani fuori terra REDA.a ampliamento SUL esistente fino ad un max di 20 mq per ogni unità immobiliare o REDA.d (ampliamento copertura fino ad un max di 50 cm);
- Per edifici a 3 piani fuori terra REDA.a ampliamento SUL esistente fino ad un max di 20 mq. per ogni unità immobiliare

OSSERVAZIONE 142 (26634/2011)

Interviene Farina: nulla da dire sulle valutazioni al patrimonio; per quanto riguarda la seconda parte dell'osservazione, è il solito argomento.

Esce Farina; Presenti n. 14

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Sia l'edificio A che il C ed il D presentano tratti tipici dell'edilizia rurale: essi, anche se di tipo diverso e distinto rispetto alla villa padronale, assumono comunque i caratteri della tipicità e caratterizzano il sistema insediativo consolidato in territorio aperto. La stessa osservazione non può fare a meno di definire gli edifici quali fabbricati rurali tipici e l'assenza di particolari finiture (come i riquadri in pietra serena delle finestre) o la tessitura muraria in parte realizzata con materiali di recupero, lungi dal costituire un elemento che ne diminuisce il valore, costituiscono elementi che contribuiscono alla loro caratterizzazione quali manufatti "poveri" ma architettonicamente e tipologicamente da tutelare e valorizzare.

Si propone di accogliere l'osservazione nella parte riguardante il fabbricato E. Si propone, viceversa, di respingere la seconda parte in quanto l'impianto della schedatura realizzata dal RUC mira proprio ad assicurare il mantenimento dell'unitarietà dei complessi rurali, evitando l'insediamento di una pluralità di destinazioni d'uso.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Diforme

La Commissione propone di attribuire all'edificio E la categoria CC

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

FAVOREVOLI n. 11

CONTRARI n. 2 (Simoncini, Gamannossi)

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA SCHEDA 4047:

ALL'EDIFICIO E VIENE ATTRIBUITO IL VALORE CC

	OGGETTO	*
A	villa-fattoria	RV
B	cappella	RV
C	casa colonica plurifami	RV
D	casa colonica e fienile	RV
E	annesso agricolo	V
F	annesso di villa	RV
G	annesso agricolo	SV
H	forno	V
I	edificio non censito	X
L	baracca	N

	OGGETTO	*
A	villa-fattoria	RV
B	cappella	RV
C	casa colonica plurifami	RV
D	casa colonica e fienile	RV
E	annesso agricolo	CC
F	annesso di villa	RV
G	annesso agricolo	SV
H	forno	V
I	edificio non censito	X
L	baracca	N

OSSERVAZIONE 143 (26639/2011)

Rientra Farina: Presenti n. 15

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Favorevole al parziale accoglimento, schedando l'edificio nell'allegato 6 e consentendo la sopraelevazione della porzione più bassa fino alla quota più alta dell'edificio esistente, ed anche ammettendo interventi di demolizione e ricostruzione senza incremento di SUL. Le inesattezze relative agli elaborati cartografici debbono essere corrette adeguando l'elaborato di dettaglio relativo al tessuto CS.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

REDAZIONE NUOVA SCHEDA ALLEGATO 6 ALLE NTA

OSSERVAZIONE 144 (26640/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Si esprime parere contrario all'accoglimento dell'osservazione in virtù del fatto che l'immobile risulta ad oggi utilizzato per l'esercizio di attività di tipo direzionale/produttivo; pertanto, sia pur permanendo quelle esigenze di riqualificazione evidenziate nel Piano Strutturale, si ritiene che esse debbano essere contemperate con l'utilizzazione a fini produttivi/direzionali ancora in atto. Per tali motivi non appare opportuno prevedere la possibilità di interventi di riqualificazione già nel primo Regolamento Urbanistico.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 145 (26641/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Considerate le particolari caratteristiche dell'immobile, che conserva ancora alcuni tratti caratteristici dell'edilizia rurale, e che costituisce elemento originario attorno al quale si è successivamente sviluppato l'insediamento di Decimo, si esprime parere parzialmente favorevole all'accoglimento dell'osservazione prevedendo una limitata possibilità di incremento, mediante l'attribuzione della categoria REDA.a fino a 20 mq. complessivi di SUL per l'intero immobile e precisando che l'ampliamento deve essere realizzato in forme compatibili ed adeguate alle caratteristiche dell'immobile.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Difforme

La Commissione propone di prevedere la categoria REDA.a fino a 20 mq. complessivi di SUL per l'intero immobile e precisando che l'ampliamento deve essere realizzato in forme compatibili ed adeguate alle caratteristiche dell'immobile

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA SCHEDA 15 CAPOLUOGO ALLEGATO 6 ALLE NTA

OSSERVAZIONE 146 (26642/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

Favorevole all'accoglimento dell'osservazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA TAVOLA PR 5 ESTRATTI



OSSERVAZIONE 147 (26643/2011)

Intervengono:

- Farina: esprime la posizione del gruppo che è favorevole all'osservazione.
- Simoncini: se si riesce ad individuare il perimetro ritiene che sia ricostruibile l'immobile.
- assessore Savi: l'amministrazione ritiene che, in assenza di un'altezza, non si può ricostruire.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Si rinvia alle considerazioni svolte in merito all'osservazione 59

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 11

CONTRARI n. 3 (Farina, Gamannossi, Simoncini)

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 148 (26645/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

L'area proposta, peraltro di rilevanti dimensioni anche in rapporto alla consistenza dell'agglomerato di Senecchiolo, non interessa porzioni di territorio interne al perimetro urbano o zone delimitate da infrastrutture esistenti; neppure si ravvisano elementi di carattere pubblico o collettivo che debbano essere soddisfatti in concomitanza con la realizzazione degli interventi.

Essa pertanto determinerebbe, in caso di accoglimento, una riduzione del territorio aperto non sorretta da quelle motivazioni e da quei presupposti che sono stati definiti in sede di predisposizione delle linee guida per la formazione del RUC.

Si esprime quindi un parere contrario all'accoglimento dell'osservazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 11

ASTENUTI n. 4 (Farina, Gamannossi, Nencioni, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 149 (26647/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Favorevole al primo punto dell'osservazione (che ricalca l'osservazione n.141)

Si esprime parere contrario alle successive modifiche, poiché immotivatamente prevedono una deroga per la viabilità secondaria, introducendo elementi di scarsa coerenza (la tutela della gradevolezza degli edifici è elemento importante sia sulla viabilità principale che su quella secondaria) o di ulteriore allargamento delle previsioni della norma.

Si esprime inoltre parere contrario alla richiesta di una previsione specifica, in quanto in contrasto con l'impostazione complessiva del RUC.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 38 c.11

- Per edifici a un piano fuori terra REDA.a ampliamento SUL esistente fino ad un max di 20 mq per ogni unità immobiliare o REDA.b (ampliamento di un piano fuori terra in sopraelevazione);
- Per edifici a 2 piani fuori terra REDA.a ampliamento SUL esistente fino ad un max di 20 mq per ogni unità immobiliare o REDA.d (ampliamento copertura fino ad un max di 50 cm);
- Per edifici a 3 piani fuori terra REDA.a ~~REDA.f~~ ampliamento SUL esistente fino ad un max di 20 mq. per ogni unità immobiliare

OSSERVAZIONE 150 (26649/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Favorevole, ma a condizione che al punto c) sia esplicitato che la ricostruzione sia eseguita a parità di SC e di SUL.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 36 C. 37

LA ROMOLA - UNITÀ EDILIZIA DI VIA TREGGIAIA

E' ammessa la demolizione con ricostruzione dei fabbricati esistenti alle seguenti condizioni:

- a. che i fabbricati ricostruiti siano in aderenza col fabbricato successivo, procedendo verso Piazza IV Novembre;
- b. che i fabbricati ricostruiti abbiano la stessa altezza rispetto a Via Treggiaia del fabbricato

- successivo, procedendo verso Piazza IV Novembre;
- c. che la superficie coperta e la superficie utile lorda dei fabbricati ricostruiti non superi quella legittimata attuale;
 - d. che l'allineamento dei fabbricati ricostruiti venga determinato in sede di rilascio del Piano di Recupero;
 - e. la destinazione d'uso dei fabbricati ricostruiti sarà prevalentemente residenziale, ma potranno essere consentite anche e altre destinazioni d'uso che il presente RUC ammette per il Centri storici (tessuti antichi).

OSSERVAZIONE 151 (26654/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Art.5:

Le aree soggette a Piano Attuativo sono state individuate in ragione delle loro caratteristiche – nella quasi totalità riconducibili alla necessità del recupero di aree oggetto di degrado o di dismissione di precedenti utilizzazioni – oltre che per la previsione della contestuale realizzazione di dotazioni pubbliche. Il primo aspetto motiva il parere contrario all'accoglimento dell'osservazione, poiché la modifica richiesta di fatto vanificherebbe la previsione urbanistica, consentendo una gamma di interventi che, associata al possibile cambio di destinazione, renderebbe superfluo un più generale intervento di ridefinizione complessiva, che invece il RUC giudica prioritario.

art.10:

- In parte i rilievi circa la definizione di parametri e condizioni per l'attuazione della perequazione saranno soddisfatti dall'accoglimento dell'osservazione della Regione;
- per quanto riguarda l'incremento del numero delle aree PEQ, la questione è da valutare in rapporto alla cancellazione e riduzione di alcune a seguito di osservazioni;
- la modifica proposta al comma 13 di fatto vanificherebbe l'impostazione che l'Amministrazione ha inteso dare alla gestione degli annessi siti in territorio aperto, con il divieto del cambio di destinazione per quelli realizzati in forza della L.R. 10/79 3 seguenti o, se antecedenti, per quelli di valore scarso o nullo. Nel ribadire tale impostazione, tesa contestualmente a salvaguardare le caratteristiche architettoniche dell'edificato rurale ed a garantirne la continuità nella funzione agricola, si esprime parere contrario;
- Contrario alla modifica del comma 16, in quanto nel computo delle proprietà deve essere inclusa anche l'area di atterraggio, non potendosi limitare – come proposto dall'osservazione – ai soli immobili oggetto di perequazione;
- Contrario alla modifica dell'art.17, poiché inserisce elementi non chiari (proporzionalità delle opere pubbliche da realizzare) o ribadisce elementi già contenuti in norme specifiche (possibilità di esproprio da parte della PA) peraltro in maniera confusa e non coerente.

modifiche all'art.11:

- Si confonde la lettera a, relativa alle nuove edificazioni con la successiva lettera b, relativa agli interventi di recupero; solo in tale secondo caso è possibile parlare di una SUL legittimamente esistente;
- Il meccanismo delineato dall'articolo 11 è chiaro, nella sua semplicità: la SUL legittimamente esistente potrà essere recuperata, secondo le indicazioni e nei limiti delle singole schede, dando così origine ad una corrispondente volumetria; questa dovrà essere sottratta al volume legittimamente esistente che, adeguatamente dimostrato ed alle condizioni fissate dall'articolo in esame, potrà essere oggetto di perequazione. La modifica proposta nell'osservazione introduce modalità di riconduzione del volume alla SUL, mediante l'utilizzazione dell'altezza virtuale, di cui non si comprende la necessità; inoltre non prevede la realizzazione di housing sociale, obiettivo che al contrario l'Amministrazione ha posto quale condizione essenziale per l'attuazione del meccanismo perequativo, in quanto strumento suscettibile di determinare ricadute a beneficio di tutta la collettività.

art.18

- Favorevole alla modifica al comma 15
- Si esprime parere contrario poiché già è previsto dal comma osservato

art.19

- nella definizione degli interventi rientranti nella categoria del Restauro e risanamento conservativo si è cercato di dettagliare, dando un'interpretazione estensiva della definizione, quali lavori potessero essere consentiti senza peraltro contraddire la preminente esigenza di recuperare, valorizzare e tutelare le caratteristiche di pregio degli immobili. Si esprime pertanto parere contrario all'apertura di più lucernari perché in contrasto con l'esigenza di tutelare le caratteristiche architettoniche degli edifici attraverso la categoria del restauro; la finalità risulterebbe compromessa dalla possibilità di introdurre forature sulla copertura, ponendosi in tal modo in contrasto con le disposizioni normative

- Contrario ad eliminare qualsiasi parametro che limiti lo spostamento dei solai, ricordando che anche in questo caso la categoria del restauro impone la definizione di limiti atti a circoscrivere le possibilità di intervento, riconducendole a finalità di conservazione, e non determinando contraddizioni all'interno della norma;

- Favorevole a specificare, all'interno della categoria REV, che essa comprende anche il recupero dei sottotetti, ma contestualmente limitando tale possibilità ai tessuti CS e Sn

- Contrario alla modifica della REDA.a, in quanto le possibilità prefigurate nell'osservazione risultano, in larga parte, già contemplate all'interno delle previsioni relative ai singoli tessuti; lo stesso dicasi per quanto riguarda gli interventi relativi alle opere pertinenziali

Art.36:

- Contrario a subordinare l'esigenza di recupero e di tutela del bene a problematiche condominiali; nell'impianto complessivo del RUC la salvaguardia degli aspetti di pregio dell'edificato esistente, e nel caso specifico si tratta delle porzioni che ricadono nei tessuti riconducibili alla trama storica degli abitati, costituisce obiettivo principale che può essere riscontrato in tutto il territorio (edificato più o meno recente e territorio aperto). La modifica richiesta, peraltro formulata in termini eccessivamente generici e suscettibile di applicazione estensiva, rovescia l'ordine di importanza, conferendo una immotivata preminenza ad esigenze di diverso carattere, ponendosi così in contrasto con la disciplina complessiva delle NTA.

- L'ulteriore abbassamento del limite per il frazionamento ha inevitabili riflessi sul carico urbanistico che può essere generato in ambiti di estrema delicatezza, per i quali in molti casi le ricadute conseguenti risulterebbero a carico della PA (si pensi in primo luogo ai parcheggi). Inoltre il limite proposto si pone al limite – e con ogni probabilità in contrasto – con il limite di 38 mq di superficie utile indicato dal D.M. 5 luglio 1975. Si esprime quindi parere contrario.

Art.37:

Le particolari caratteristiche degli edifici che ricadono in tale tessuto, ovvero edifici di tipo rurale che a seguito dell'espandersi dell'edificato risultano oggi inglobate nell'ambito urbano, hanno scongiurato, in fase di redazione, di prevedere la possibilità di insediare al loro interno esercizi di vicinato. Tale considerazione è rafforzata dall'analisi dell'ubicazione di tali edifici, che in massima parte risultano collocati in posizioni marginali o comunque non baricentriche. Si esprime pertanto parere contrario alla modifica proposta.

Art.38

In merito alla richiesta di abbassamento del limite per i frazionamenti, si richiamano le considerazioni svolte per quanto riguarda analoga richiesta relativa all'articolo 36.

Per quanto riguarda le successive due richieste, ferma restando la possibilità di realizzazione di posti auto interrati ai sensi della L.122/89, la particolare tipologia dei tessuti in esame ha scongiurato l'estensione delle possibilità previste per il tessuto T3, escludendo altresì soluzioni più consone a zone extraurbane.

Art.60

Con Legge n.10 del 19 febbraio 1979 la Regione Toscana ha, per la prima volta, introdotto norme urbanistiche relative alle zone agricole. Nell'ambito di tale disciplina ha, per la parte che qui interessa, definito gli interventi ammessi sugli edifici esistenti, ivi compresi quelli che determinano il mutamento della loro utilizzazione a fini agricoli. Ciò comporta che la deruralizzazione, a partire dall'entrata in vigore di detta legge, sia legittimamente avvenuta solo nel caso in cui tali interventi siano stati assistiti da un titolo abilitativo e, comunque, dal pagamento degli oneri previsti dalla Legge 10/1977.

Se è corretta la constatazione per cui, all'epoca dell'entrata in vigore della L.R. 10/79, nessun obbligo gravava in merito all'iscrizione in catasto dei fabbricati rurali non è certamente vero il contrario, ovvero la insussistenza di un obbligo di iscrizione dei fabbricati urbani, anche se ubicati in aree agricole. Infatti tale obbligo già risulta introdotto a partire dal 1939 (R.D. 13.04.1939, n. 652) e non solo per le nuove costruzioni, ma anche per "le variazioni nello stato e nel possesso" di detti immobili.

In tema di destinazione d'uso la norma risulta chiara, attribuendo valore probatorio agli atti pubblici o a quelli in possesso della PA e, in subordine, alle risultanze catastali. Solo in via residuale è ammesso il ricorso ad altri strumenti "di prova" come, ad esempio gli atti tra privati o l'uso di fatto del bene. Nel caso specifico la presenza di un obbligo concreto in ordine all'accatastamento del bene costituisce elemento sufficiente a determinare l'appartenenza dell'immobile al novero degli edifici urbani o di quelli rurali, senza che risulti necessario il ricorso ad altri documenti.

Solo in via incidentale si fa notare – come peraltro ben chiaro anche agli osservanti – che il mancato accatastamento non può essere rubricato tra i "semplici obblighi fiscali", poiché da esso derivano una serie di implicazioni cui il soggetto si sarebbe volutamente sottratto.

Art.90

Sul punto si rinvia a quanto controdedotto alla stessa osservazione, nella parte relativa all'articolo 60.

Art.92

Occorre anzitutto ricordare che già in sede di adozione il Consiglio Comunale, accogliendo l'osservazione presentata dalla Commissione consiliare Ambiente e Territorio (prot. 21580 del 5.10.2011), ha ridotto a 70 mq. il limite per il frazionamento in territorio aperto.

In generale tuttavia si sottolinea come gli edifici oggetto dell'articolo 92 risultano collocati in territorio aperto e che non risulta motivata una deroga specifica rispetto all'obiettivo generale di contenere l'incremento del carico urbanistico nelle zone agricole.

Art.93

La cancellazione del comma 2, che non risulta sorretta da alcuna motivazione nell'osservazione presentata, comporterebbe la revisione complessiva dell'impianto del RUC, in particolare nella parte in cui il nuovo atto di governo si prefigge di contenere il frazionamento dei complessi edilizi ubicati in territorio aperto. Tale impostazione risponde, da una parte, all'esigenza di tutelare le caratteristiche storico-architettoniche del patrimonio edilizio rurale e, dall'altra, alla più volte ricordata finalità di contenere il carico urbanistico che potenzialmente può essere generato dal frazionamento di complessi edilizi di rilevanti dimensioni.

A tal fine il RUC ha introdotto un limite al numero delle unità che possono essere generate a seguito di frazionamento; tale limite è più basso di quello che potrebbe essere determinato dalla sola applicazione della superficie minima per ogni alloggio. Il comma 2 prevede una specifica procedura nel caso in cui il complesso edilizio non sia riconducibile ad una proprietà unica: in tal caso è indispensabile l'accordo tra tutte le proprietà comprese all'interno del complesso. Indubbiamente ciò costituisce un aggravio per il soggetto privato, ma ciò risulta motivato – nel quadro delineato dal Regolamento Urbanistico – dal preminente interesse pubblico al contenimento dell'incremento di carico urbanistico in territorio aperto.

Art.95

Favorevole all'accoglimento, in quanto gli interventi di mutamento di destinazione sono comunque consentiti da norme di legge anche al di fuori dei PAPMAA.

Art.110

L'articolo 11, con il quale si disciplina la perequazione, subordina l'attuazione di tale istituto all'utilizzo di "tecniche, tecnologie e criteri progettuali e realizzativi della bioarchitettura", rinviando la loro puntuale disciplina al Regolamento Edilizio, sia per una questione di corretta attribuzione di competenza sia in considerazione della continua e costante evoluzione della materia, che può trovare una più agile regolamentazione in tale ambito.

Se quindi non pare opportuno inserire una specificazione estremamente puntuale, come quella proposta, all'interno del RUC è invece da accogliere l'indicazione di subordinare, in analogia a quanto previsto per la perequazione, anche l'esecuzione degli interventi di trasformazione ad identica prescrizione. Essa peraltro risulterebbe coerente con i richiami contenuti nelle singole schede che, pressoché costantemente, prevedono l'obbligo di adottare accorgimento per il corretto orientamento degli edifici ed il risparmio energetico.

La porzione dell'osservazione che richiede di utilizzare tutta la SUL oggetto di valutazione (presumibilmente quella del PS) non tiene conto del fatto che per gli ambiti di trasformazione le schede del RUC costituiscono unico parametro di riferimento.

Si propone quindi, a parziale accoglimento dell'osservazione, l'introduzione del seguente comma 2:

"L'attuazione delle previsioni contenute nelle schede riferite ai singoli ambiti di trasformazione è subordinata all'utilizzo di tecniche, tecnologie e criteri progettuali e realizzativi della bioarchitettura, così come specificato dal Regolamento Edilizio comunale, ed al raggiungimento di un punteggio minimo, secondo quanto stabilito dal medesimo Regolamento Edilizio".

Sulla parte che fa riferimento agli elaborati cartografici

Favorevole all'accoglimento dell'osservazione per le correzioni cartografiche che essa richiede, peraltro non interamente corrispondenti allo stralcio di cartografia allegato.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Difforme

La Commissione propone di accogliere anche la parte dell'osservazione in cui si richiede di prevedere la possibilità di frazionamento degli edifici che ricadono nei tessuti T3

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 18 C. 15

Sono privi di rilevanza urbanistico-edilizia le opere, gli interventi e i manufatti di seguito esemplificativamente indicati, in quanto non incidenti in modo significativo o permanente sulle risorse del territorio, per i loro obiettivi caratteri di precarietà costruttiva e facile amovibilità, ovvero in ragione della temporaneità di installazione:

- la demolizione dei manufatti abusivi ed il ripristino dello stato dei luoghi

MODIFICA NTA – ARTICOLO 19 C. 8

Sono gli interventi di riqualificazione complessiva degli edifici e di loro riorganizzazione funzionale. Oltre a quanto ammesso dalle precedenti categorie, sono ammessi aumenti della superficie utile interna tramite soppalchi ed eventuale demolizione di scale interne se non sono componente riconoscibile della struttura e della tipologia storicamente consolidata. È ammesso altresì il recupero abitativo dei sottotetti, ai sensi della L.R. 5/2010. Devono **in ogni caso** essere garantiti:

MODIFICA NTA – ARTICOLO 38 C. 4

E' ammessa la creazione di nuove unità immobiliari interne tramite frazionamento, ferma restando la soglia minima di SUL per alloggio pari a 50 mq., a condizione che sia dimostrata, in rapporto alla nuova unità immobiliare, la possibilità di realizzazione di parcheggi o autorimesse private sulla pertinenza dell'edificio nella misura prevista dalla L. 122/89 in aggiunta agli spazi a parcheggio esistenti, (tale quota non potrà risultare comunque inferiore ad 1mq/20 mc della volumetria esistente). Tali nuovi spazi, nel numero minimo 1 posto auto per ogni nuova unità creata, potranno essere ricavati all'interno delle aree a parcheggio esistenti nel caso in cui queste ultime abbiano una superficie maggiore di quella richiesta ai sensi della Legge 122/89 per la volumetria esistente; la quota relativa alla volumetria esistente non potrà comunque risultare inferiore ad 1mq/20 mc. I nuovi spazi di sosta potranno essere reperiti anche al di fuori del resede di pertinenza, ma in un'area privata posta ad una distanza massima di 200 mt. dalla nuova unità immobiliare. Qualora il posto auto non sia comunque reperibile potrà essere monetizzato.

MODIFICA NTA – ARTICOLO 95 C. 1

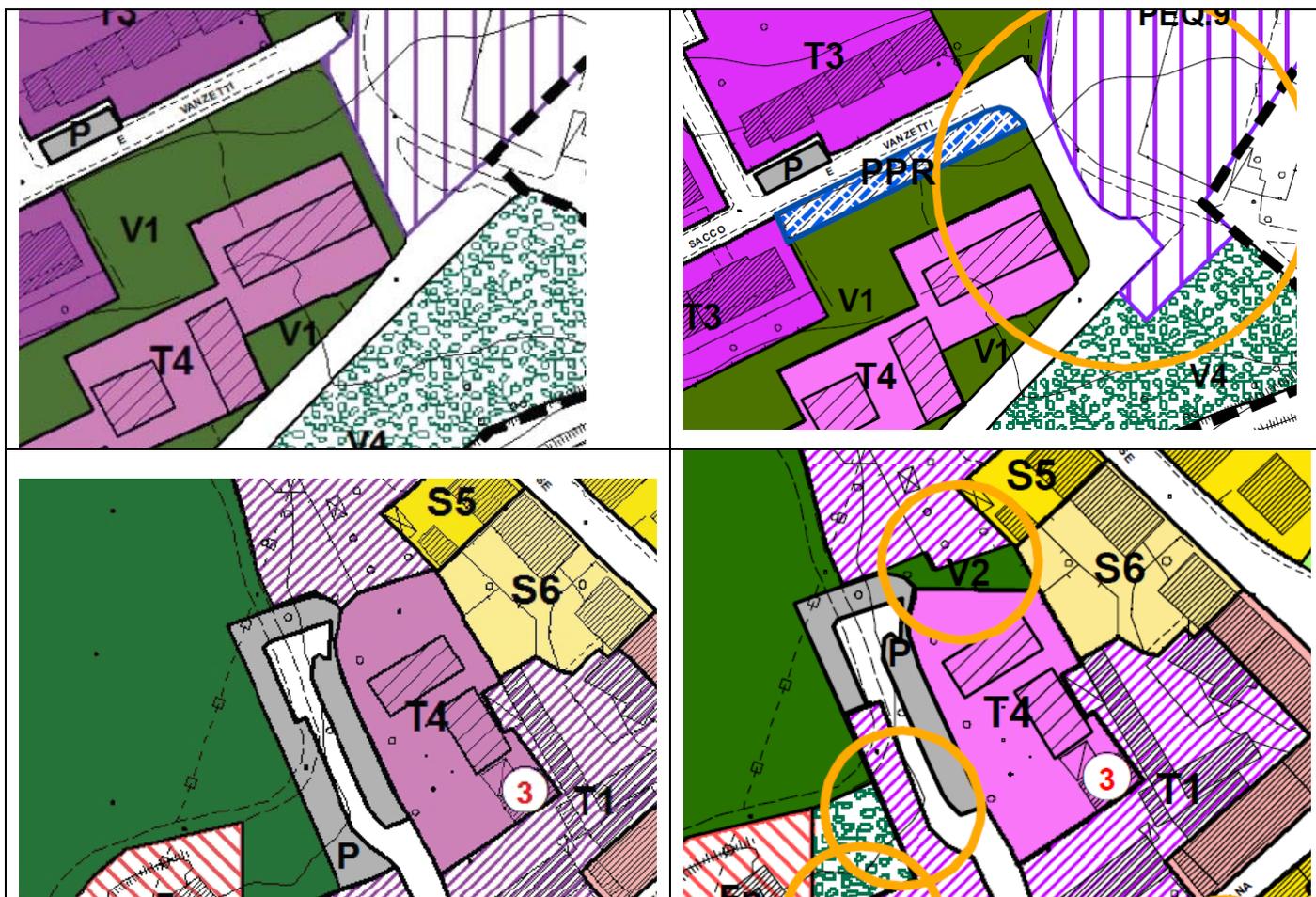
Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso delle residenze agricole, con o senza frazionamento, e di annessi qualora collocati al piano terra di residenze agricole, sono ammessi previa approvazione del programma aziendale o di relazione agrituristica, **se dovuti, e comunque** a condizione che sia

mantenuta al loro interno una quota destinata al ricovero delle attrezzature necessarie per la gestione delle relative aree pertinenziali e agricole come definite dalle presenti Norme, commisurata agli interventi di sistemazione ambientale, e, in essi, al mantenimento di caratteri qualitativamente riconducibili alle pratiche agricole.

MODIFICA NTA – ARTICOLO 110 C. 2

L'attuazione delle previsioni contenute nelle schede riferite ai singoli ambiti di trasformazione è subordinata all'utilizzo di tecniche, tecnologie e criteri progettuali e realizzativi della bio-edilizia, così come specificato dal Regolamento Edilizio comunale, ed al raggiungimento di un punteggio minimo, secondo quanto stabilito dal medesimo Regolamento.

MODIFICA TAVOLA PR 3.6



OSSERVAZIONE 152 (26655/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Il Regolamento Urbanistico ha inteso ampliare le attività ammesse in territorio aperto, dando una interpretazione estensiva alla nozione di "attività agricola". Peraltro l'attività di boscaiolo, come correttamente affermato nell'osservazione, risulta già consentita a soggetti IAP.

L'attività di produzione di cippato, al contrario, può essere ricompresa tra quelle finalizzate alla produzione di energia da fonti rinnovabili, per le quali il RUC riconosce la possibile edificazione di manufatti in deroga ai parametri del PTCP. Quanto prefigurato nell'osservazione, ovvero la

realizzazione di tali manufatti in legno e comunque in forma leggera, risulta perfettamente coerente con le altre disposizioni in materia contenute nelle NTA del Regolamento Urbanistico. Al contrario risulterebbe difficilmente sostenibile la richiesta di individuazione di una specifica area di trasformazione che verrebbe a situarsi ai margini del centro abitato ma a discapito del territorio aperto, senza il rispetto dei criteri dettati dal RUC per l'individuazione di tali aree.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15
FAVOREVOLI n. 14
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 153 (26657/2011)

Interviene Baldini: anche in questo caso c'è stata una piccolissima modifica al perimetro.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

Favorevole ad individuare l'area ed il relativo immobile quale Attrezzatura di Interesse Comune, regolata dall'articolo 58 delle NTA.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

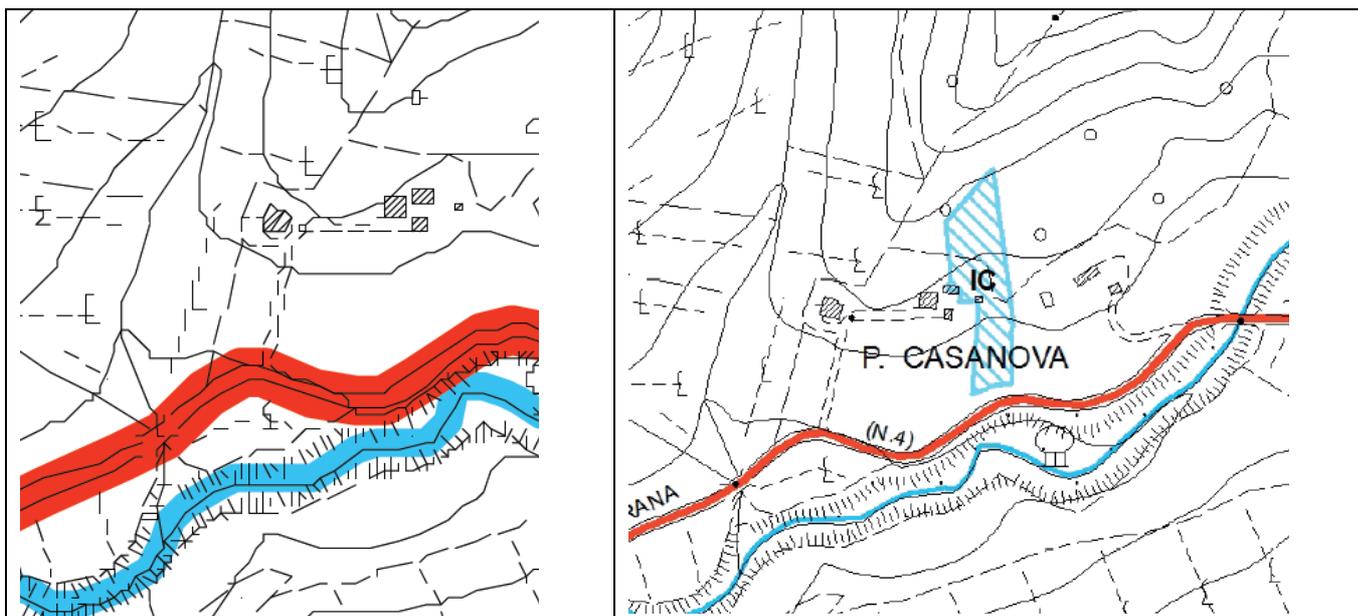
VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15
FAVOREVOLI n. 14
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA TAVOLA PR 5 ESTRATTI



OSSERVAZIONE 154 (26659/2011)

Interviene Farina: questa osservazione si richiama all'altra: sono favorevoli ai garage interrati.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Atru20 – Cerbaia

Si esprime parere favorevole all'accoglimento dell'osservazione nella parte in cui richiede di precisare che sia possibile la realizzazione di garage interrati, fermo restando l'obbligo di destinare l'area in superficie a parcheggio pubblico.

Al contrario si esprime parere contrario all'accoglimento dell'osservazione nella parte in cui chiede la riduzione del comparto, poiché essa rischia di compromettere la possibile realizzazione dell'intervento, che al contrario il RUC assume come necessario e con ricadute di interesse collettivo.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 11

ASTENUTI n. 4 (Farina, Gamannossi, Nencioni, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA SCHEDA ATRU 20 ALLEGATO 1 ALLE NTA

OSSERVAZIONE 155 (26660/2011)

Interviene Farina: anticipa voto contrario

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

L'osservazione ha ad oggetto un'area situata in territorio aperto ed ubicata in posizione del tutto distaccata dall'edificato. Essa risulta inoltre visibilissima dal raccordo autostradale Firenze-Siena. Quanto risulta evidente dalla documentazione presentata, ovvero la già avvenuta trasformazione dell'area per l'esercizio di una attività qualificabile come abusiva, non può orientare le scelte del pianificatore.

Si propone quindi di non accogliere l'osservazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 11

CONTRARI n. 3 (Farina, Gamannossi, Simoncini)

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 156 (26661/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

Si esprime parere favorevole alla diversa perimetrazione dell'area .

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

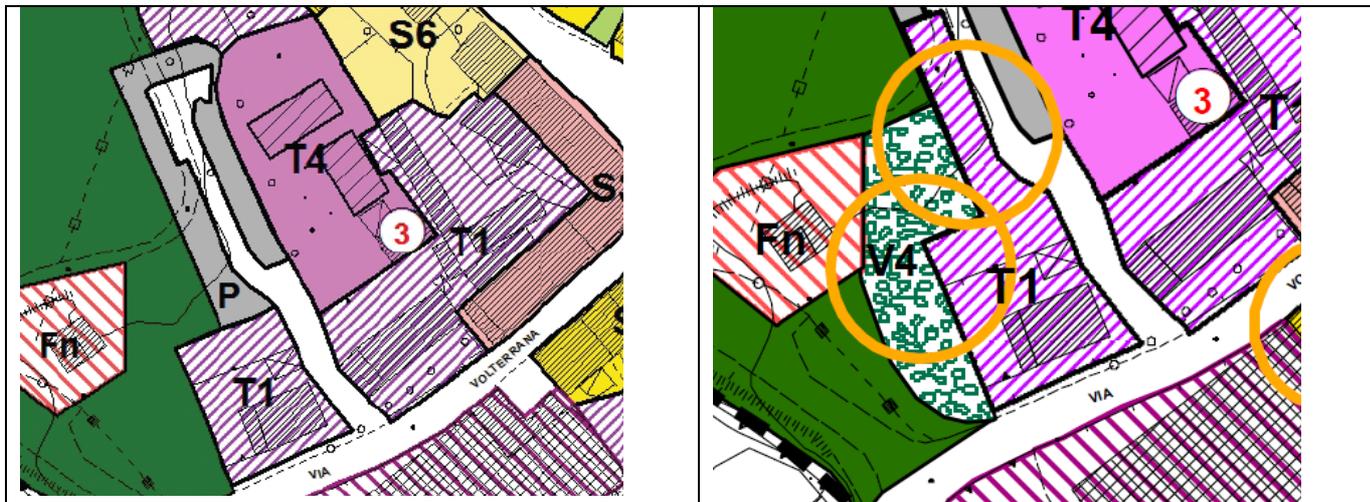
FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA TAVOLA PR 3.6



OSSERVAZIONE 157 (26662/2011)

Interviene Baldini: c'è un errore è un adeguamento dell'allegato 2 non del 6.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Occorre in premessa ricordare come le attuali previsioni risultino coerenti con le precedenti – che peraltro hanno costituito parametro di riferimento in occasione dell'alienazione dell'immobile – e come il tessuto di riferimento consenta la realizzazione di garage ai sensi della L. 122/89.

Tuttavia, le particolari caratteristiche dell'immobile possono giustificare l'attribuzione di categorie di intervento specifiche mediante l'inclusione dell'immobile nell'allegato 6, attribuendo ad esso la possibilità di sopraelevazione di un piano, ritenendo la possibilità di ampliamento in pianta abbastanza improbabile viste le esigue dimensioni del lotto di pertinenza.

Si propone pertanto il parziale accoglimento dell'osservazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

REDAZIONE NUOVA SCHEDA ALLEGATO 2 ALLE NTA

OSSERVAZIONE 158 (26664/2011)

Intervengono:

- Farina: questa osservazione nasce dall'area PIP di Cerbaia. All'epoca l'interessato non ha edificato il possibile. Visto che oggi si concede un ampliamento del 20% in pianta, ci sembra opportuno concedere la saturazione e tutto quanto è stato concesso ad altri. Se una persona non ha potuto completare sarebbe logico che gli si consentisse di costruire.

- Savi: in questo caso il lotto ritorna libero e si rimette a bando. Se l'interessato vuole se lo può riaggiudicare.

- Simoncini: chiede se non gli sia precluso l'ampliamento.

- Farina: pensa che quel lotto sia stato assegnato in diritto di superficie, non vede come si possa mettere a bando una porzione di lotto che non sia saturato;

- Baldini: si è inteso privilegiare e stimolare l'iniziativa artigiana.

In attesa di approfondimento, si rinvia la votazione del punto alla prosecuzione della seduta consiliare prevista per domani.

Durante la discussione sono usciti Nieddu e Nencioni; presenti n. 13.

OSSERVAZIONE 159 (26667/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

Favorevole ad accogliere l'osservazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

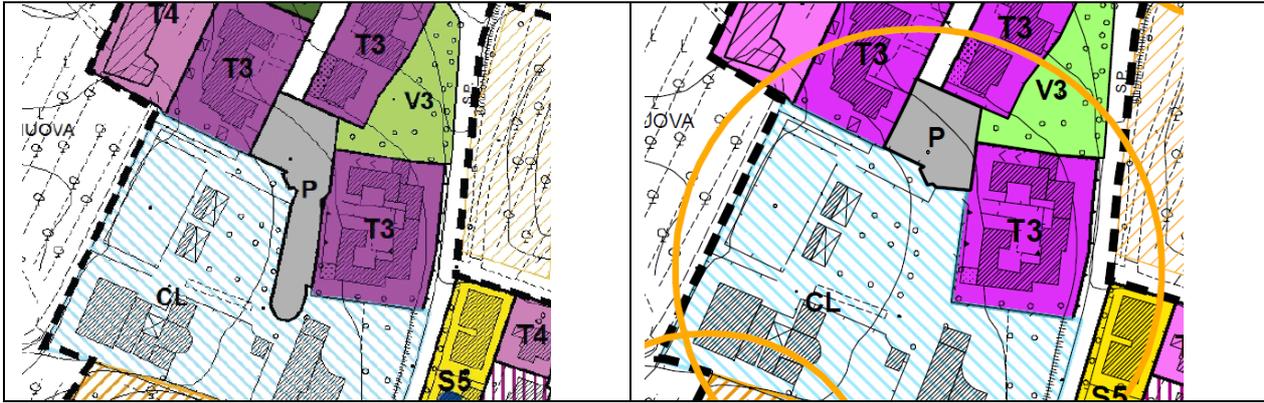
Presenti: n. 13

FAVOREVOLI n. 13

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA TAVOLA PR 3.6



OSSERVAZIONE 160 (26668/2011)

Rientra Nieddu: Presenti n. 14

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Circa il punto 1 dell'osservazione si rileva come la richiesta si ponga in contrasto con l'impostazione complessiva che ha condotto alla scelta di individuare i complessi rurali.

Il Regolamento Urbanistico ha operato la scelta di articolare ulteriormente il patrimonio edilizio ubicato in territorio aperto. Prendendo le mosse dalla schedatura degli edifici effettuata in occasione della redazione del Piano Strutturale, sono state definite nuove aggregazioni di edifici avendo una duplice finalità: da una parte assicurare una adeguata tutela anche al contesto complessivo ed alle relazioni tra immobili e dall'altra definire le possibilità di intervento, cambio di destinazione e frazionamento riguardo al gruppo di edifici e non più solo singolarmente.

In merito al punto 2 si ritiene che la richiesta possa essere soddisfatta in caso di accoglimento dell'osservazione formulata dall'ufficio, e tendente ad applicare la categoria RRC agli edifici RV, se non gravati da vincolo puntuale. Si evidenzia inoltre come già il RUC preveda la possibilità di documentare il pregio e le caratteristiche degli interni e, in rapporto alle risultanze di tale analisi, consenta l'esecuzione di interventi eccedenti la categoria attribuita all'edificio.

Sul punto 3 si esprime parere contrario anche alla luce dell'emendamento già approvato in sede di adozione, che si ritiene consenta il soddisfacimento delle esigenze di frazionamento contemperandole alla necessità di contenere il carico urbanistico in territorio aperto.

Anche sul punto 4 si esprime parere contrario, poiché la permanenza del tracciato storico e la sua utilizzazione anche solo per viabilità non meccanizzata, risulta elemento imprescindibile per assicurare la continuità degli elementi caratterizzanti il territorio aperto.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n.14

FAVOREVOLI n. 14

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 161 (26669/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

L'utilizzo dell'immobile in questione risulta disciplinato da una convenzione con scadenza nel 2015. Pertanto fino a tale data è indispensabile che permanga la destinazione d'uso individuata dal RUC adottato.

Si propone quindi di respingere l'osservazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

FAVOREVOLI n. 14

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 162 (26670/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Viste le caratteristiche dell'immobile, come risultano dalla documentazione fotografica presentata, si propone la revisione del valore attribuito, prevedendo la categoria CC.

Le possibilità in ordine alle destinazioni d'uso ammesse ed agli interventi consentiti nel resede di pertinenza risultano già definiti nelle NTA adottate.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

FAVOREVOLI n. 14

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA SCHEDA 7076

	OGGETTO	*
A	casa colonica	V
B	porcilaia	V

	OGGETTO	*
A	casa colonica	CC
B	porcilaia	V

OSSERVAZIONE 163 (26671/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Le NTA adottate prevedono già la possibilità di esercitare in territorio aperto l'attività di pensionato per animali domestici (art.61).

Sul punto l'osservazione presentata dal Servizio Edilizia e Urbanistica ha chiesto di specificare che alcune attività possano essere esercitate anche mediante l'utilizzazione di manufatti precari; tra tali attività non risulta esplicitamente citata quella oggetto dell'osservazione.

Si propone pertanto, tenuto conto dell'osservazione, di modificare in tal senso l'articolo citato.

Si evidenzia come, sempre secondo la modifica proposta, tali attività potranno avvalersi di manufatti precari ma fatta eccezione per alcune particolari funzioni di corredo all'attività stessa (uffici, ambulatori, stoccaggio farmaci e materiali). Appare peraltro assai dubbio che tale attività possa fare a meno di ulteriori necessità oltre alle prefigurate dotazioni per deposito; d'altro canto si ricorda come la qualificazione di temporaneità possa essere riconosciuta a manufatti precari ma che contestualmente siano tesi a soddisfare una esigenza continuativa e temporalmente definita. In caso contrario è inevitabile ricondurre la fattispecie alla nuova edificazione, consentita in territori aperti solo alle condizioni fissate dalla normativa regionale.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

FAVOREVOLI n. 14

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 61 c.6

Le attività di cura ed assistenza a persone svantaggiate, le attività veterinarie e quelle ad esse collegate o di supporto, attività di pensionato per animali, maneggi e pensioni per cavalli e l'attività di vivaismo possono essere esercitate anche mediante l'utilizzazione di manufatti precari, fatta eccezione per le funzioni di ufficio, ambulatori, stoccaggio farmaci ecc.

OSSERVAZIONE 164 (26672/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

In merito alla richiesta di frazionamento si rinvia alle considerazioni svolte per l'osservazione 28.

Si esprime parere contrario sia alla richiesta di concedere la partizione della pertinenza, sia alla diversa individuazione del tessuto: nel caso specifico si tratta in maniera evidente di edifici che rispondono appieno alla definizione del T3 (edifici riconducibili ad un disegno generale con tipologia a schiera).

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Difforme

La Commissione propone l'accoglimento dell'osservazione nella parte in cui richiede il frazionamento degli edifici che ricadono nei tessuti T3

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

FAVOREVOLI n. 14

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 38 C. 4

E' ammessa la creazione di nuove unità immobiliari interne tramite frazionamento, ferma restando la soglia minima di SUL per alloggio pari a 50 mq., a condizione che sia dimostrata, in rapporto alla nuova unità immobiliare, la possibilità di realizzazione di parcheggi o autorimesse private sulla pertinenza dell'edificio nella misura prevista dalla L. 122/89 in aggiunta agli spazi a parcheggio esistenti, (tale quota non potrà risultare comunque inferiore ad 1mq/20 mc della volumetria esistente). Tali nuovi spazi, nel numero minimo 1 posto auto per ogni nuova unità creata, potranno essere ricavati all'interno delle aree a parcheggio esistenti nel caso in cui queste ultime abbiano una superficie maggiore di quella richiesta ai sensi della Legge 122/89 per la volumetria esistente; la quota relativa alla volumetria esistente non potrà comunque risultare inferiore ad 1mq/20 mc. I nuovi spazi di sosta potranno essere reperiti anche al di fuori del resede di pertinenza, ma in un'area privata posta ad una distanza massima di 200 mt. dalla nuova unità immobiliare. Qualora il posto auto non sia comunque reperibile potrà essere monetizzato.

OSSERVAZIONE 165 (26673/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

Si esprime parere favorevole all'accoglimento dell'osservazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

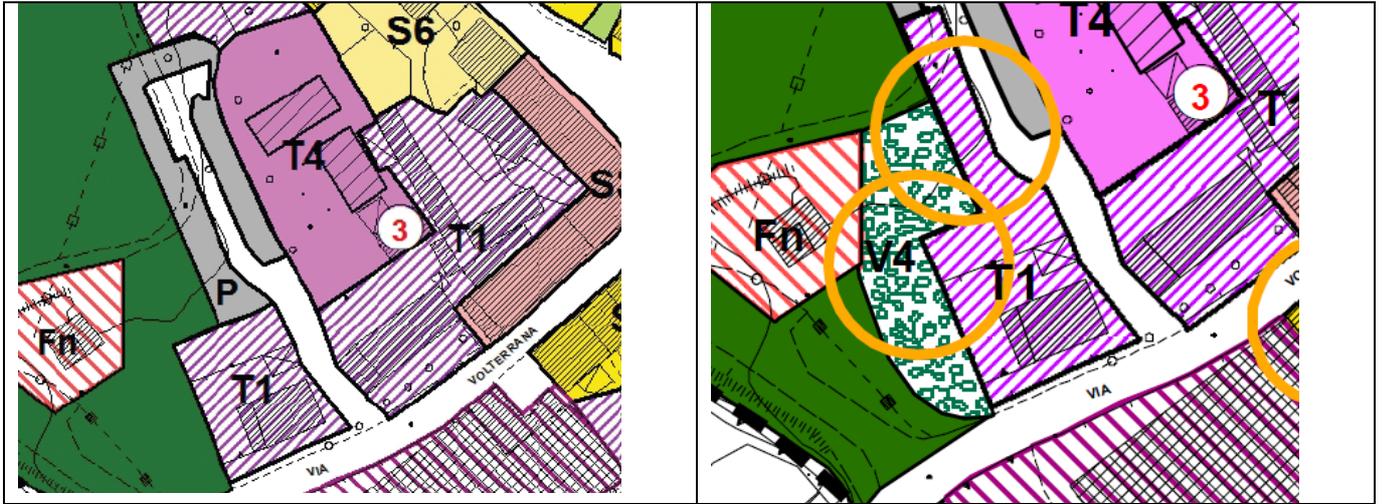
Presenti: n. 14

FAVOREVOLI n. 14

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA TAVOLA PR 3.6



OSSERVAZIONE 166 (26674/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

L'area proposta non interessa porzioni di territorio interne al perimetro urbano o zone delimitate da infrastrutture esistenti; al contrario essa risulta collocata in territorio aperto, in ampliamento al perimetro urbano esistente, su terreni aventi alta visibilità e caratterizzati da un andamento orografico non favorevole. Neppure si ravvisano elementi di carattere pubblico o collettivo che debbano essere soddisfatti in concomitanza con la realizzazione degli interventi.

Essa pertanto determinerebbe, in caso di accoglimento, una riduzione del territorio aperto non sorretta da quelle motivazioni e da quei presupposti che sono stati definiti in sede di predisposizione delle linee guida per la formazione del RUC.

Si esprime quindi un parere contrario all'accoglimento dell'osservazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14
FAVOREVOLI n. 14

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 167 (26675/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

Favorevole all'accoglimento dell'osservazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

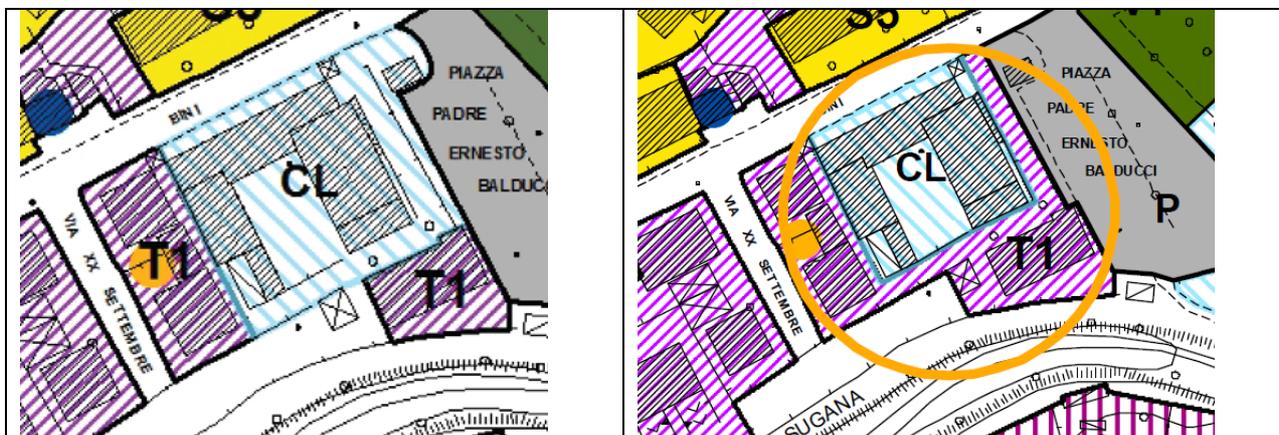
VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14
FAVOREVOLI n. 14

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA TAVOLA PR 3.6



OSSERVAZIONE 168 (26676/2011)

Rientra Nencioni; Presenti n. 15

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Si esprime parere favorevole a prevedere la possibilità dell'intervento diretto nel caso di interventi che non interessino complessivamente i due comparti.

Circa le possibilità offerte dal RUC nelle more dell'attuazione delle previsioni della scheda si rinvia all'articolo 110 delle NTA, come modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 218 (26.759).

Si esprime parere non favorevole ad una diversa configurazione del perimetro che andrebbe ad interessare aree non adatte all'edificazione, in quanto caratterizzate da eccessiva pendenza.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15
FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA SCHEDA ATRU 12 ALLEGATO 1 ALLE NTA

OSSERVAZIONE 169 (26677/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

L'osservazione riprende alcuni punti di quella presentata dalla Sig.ra Guidetta Torricelli Ciamponi (n.112) e pertanto ad essa si fa integralmente rinvio.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 14_

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 115

Distributore di carburanti

6. Il presente RUC ammette la realizzazione di un distributore di carburanti localizzato sulla strada di fondovalle tra gli abitati di Ponterotto e Bargino.
7. A tal fine, la localizzazione dell'intervento verrà definita mediante apposita procedura ad evidenza pubblica, nel rispetto dei seguenti criteri minimi.
8. L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di un impianto esclusivamente per la distribuzione di GPL oltre alla possibile realizzazione di un edificio destinato ad autofficina per la predisposizione di impianti GPL/metano, di Sul massima pari a mq. 250.
9. L'intervento, oltre a prevedere una preventiva verifica circa il rispetto delle norme di settore in materia di sicurezza stradale, protezione ambientale, distanze dall'abitato, ecc. dovrà essere realizzato in forme tipologiche e materiali definiti dal bando che assicurino una sua corretta integrazione nel contesto.
10. Nella valutazione delle proposte l'Amministrazione comunale considererà prioritariamente le scelte di corretto inserimento paesaggistico e la qualità della proposta progettuale.

OSSERVAZIONE 170 (26683/2011)

Intervengono:

- Farina: chiede se corrisponda al vero che all'osservante sia stata rilasciata una concessione edilizia e che non possa più fare quanto previsto.
- Baldini: non ricorda;

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Art.90

Favorevole all'accoglimento; nello stesso senso si esprime la modifica proposta dall'osservazione dell'Ufficio.

Art.94

Si rinvia alle considerazioni generali svolte in riferimento all'osservazione n.33.

Si sottolinea come l'osservazione comporterebbe una modifica al comma 4 dell'articolo 94 alle NTA tale da non assicurare il contemperamento delle due esigenze individuate dal RUC, ovvero la riqualificazione del patrimonio edilizio ed il contenimento del carico urbanistico in territorio aperto, ma mirerebbe solo al soddisfacimento del primo elemento, con un evidente privilegio delle necessità del privato sulle esigenze di carattere collettivo.

Per quanto riguarda la modificazione proposta la comma 10, si fa notare che una diversa possibilità, rispetto a quella di un accorpamento ad un nucleo o edificio esistente – correttamente qualificato come un accrescimento fisico realizzato in aderenza al volume esistente – di fatto determina l'individuazione di un'area di atterraggio in territorio aperto. Tale impostazione, che in sostanza comporta una pianificazione "aperta", risulta contraria all'impianto complessivo del Regolamento Urbanistico, oltre che alle disposizioni normative vigenti in materia (si veda al proposito l'osservazione della Regione Toscana in materia di "pianificazione differita").

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 11

ASTENUTI n. 4 (Farina, Gamannossi, Nencioni, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 90 cc. 2 e 3

Le definizioni e le classificazioni ed i gradi d'intervento stabiliti dal Regolamento Urbanistico prevalgono su quelle operate in sede di Piano Strutturale.

Per i complessi, i nuclei rurali e gli aggregati, per i quali devono essere comunque verificate le condizioni previste dalle presenti norme in relazione agli interventi di deruralizzazione (art.94), al recupero degli edifici diruti (art.89), alla gestione dei manufatti secondari (art.99), il presente RUC definisce, in apposite schede normative:

- le caratteristiche;
- lo stato di conservazione;
- i valori;
- le condizioni d'uso;
- le regole di intervento.

OSSERVAZIONE 171 (26684/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

Si esprime parere favorevole all'accoglimento dell'osservazione, in quanto l'immobile, come da condono rilasciato, risulta realizzato antecedentemente al 1991. Si propone di provvedere alla correzione dell'elaborato interessato esclusivamente ai fini della sua pubblicazione on line poiché esso, costituendo una tavola di quadro conoscitivo, non ha rilievo ai fini della disciplina applicabile all'immobile in questione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA TAVOLA QC 3.1

OSSERVAZIONE 172 (26685/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

Favorevole all'accoglimento dell'osservazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

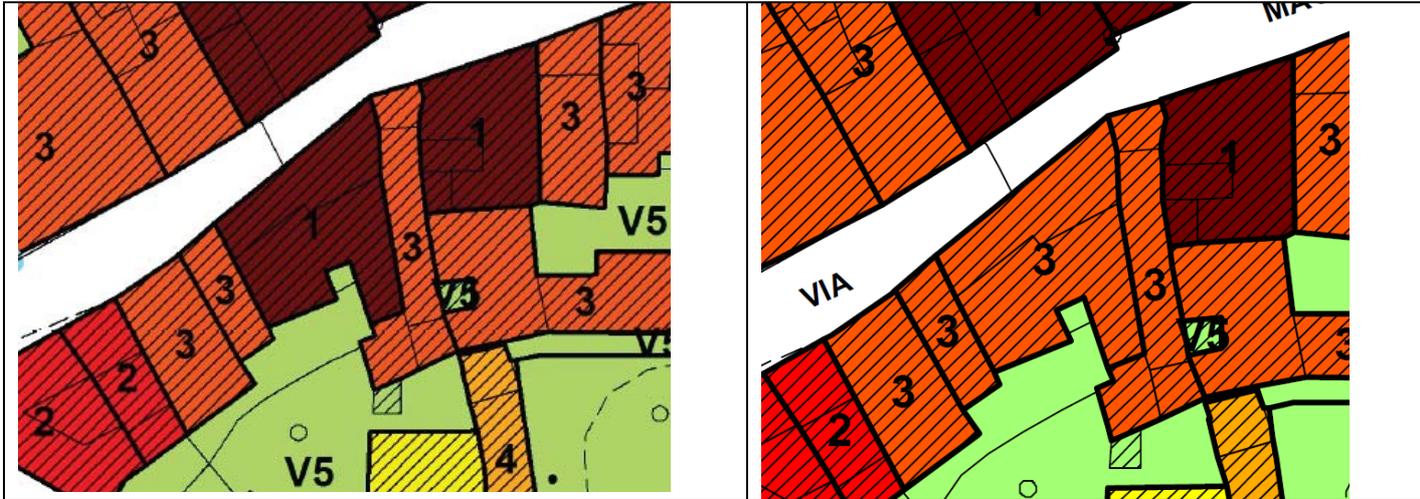
FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA TAVOLA PR 4.1



OSSERVAZIONE 173 (26686/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

Favorevole all'accoglimento dell'osservazione, individuando l'edificio come soggetto ad intervento puntuale, e riproiettando il perimetro urbano

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

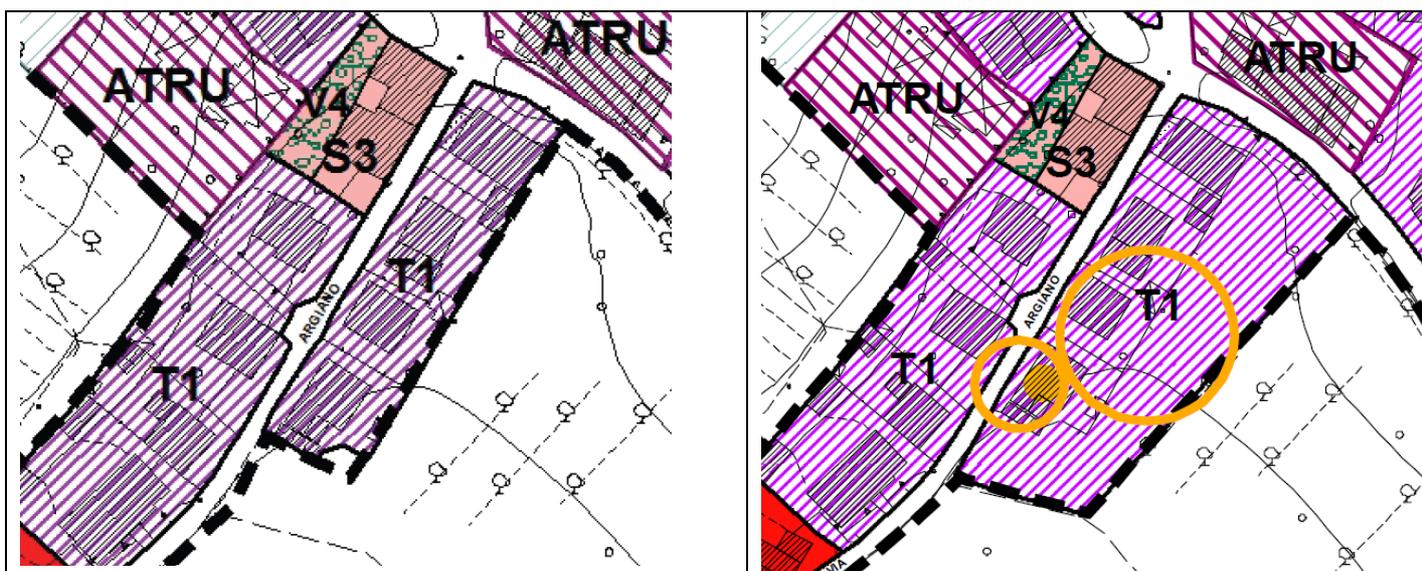
FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA TAVOLA PR 3.1



OSSERVAZIONE 174 (26688/2011)

Intervengono:

- Farina chiede chiarimenti e precisamente se ha a che vedere con l'osservazione finale della giunta.
- Baldini risponde affermativamente.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

L'osservazione riporta alcune affermazioni non condivisibili e, in alcune parti, errate:

1. non risponde al vero la non necessità di un diverso assetto della viabilità che contribuisca ad alleviare il traffico veicolare di attraversamento della frazione, o quanto meno elimini alcuni snodi che presentano elevata pericolosità; si consideri ad esempio l'innesto di via Potente con via degli Scopeti e quello di via Gentilino sempre su via degli Scopeti;
2. non risponde al vero che sia stata comunicata, in sede di partecipazione, l'intenzione di una edificazione "pesante" peraltro con una quantificazione di alloggi come quella riportata nell'osservazione;
3. non risponde al vero che non si sia dato ascolto alle richieste formulate dagli abitanti della frazione circa la necessità di un incremento nella dotazione dei parcheggi e del verde pubblico.

In generale chi osserva non ha tenuto in alcun conto le difficoltà, queste sì ripetutamente sottolineate negli incontri di partecipazione, cui le Amministrazioni pubbliche stanno andando incontro; difficoltà che comportano una drastica riduzione delle loro capacità di spesa. È quindi del tutto legittimo elencare i fabbisogni e le necessità di un ambito territoriale, meno comprensibile è astrarsi completamente dagli strumenti con cui realizzare tali necessità. Si è preferito, invece, indulgere a giudizi sullo strumento della perequazione – meccanismo di carattere urbanistico entrato a pieno titolo ed in diverse realtà nel dibattito pubblico – evidentemente comprendendone poco spirito, procedimento e finalità.

Scarsamente condivisibile inoltre è il procedere nell'analisi della realtà territoriale di San Casciano per ambiti di territorio ristretti, quasi che i problemi non riguardassero l'intera comunità e non dovessero trovare risposta su tutto il territorio comunale ma esclusivamente per singolo aggregato o frazione. Per cui l'esigenza di un recupero o di una riqualificazione che interessi l'abitato de La Romola non possa trovare risposta in altre aree, magari anche a Spedaletto, attraverso un meccanismo che contribuisce a portare a soluzione alcune criticità proprio di quella frazione.

Come già espresso in merito ad altre osservazioni, il contributo trasmesso dalla Soprintendenza i beni archeologici determinerà una riduzione dell'area, con una contestuale ridefinizione della viabilità, nell'ottica di una sua riprogettazione complessiva.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15
FAVOREVOLI n. 14
CONTRARI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 175 (26691/2011)

Interviene Farina: il gruppo vota a favore in quanto non ci sono elementi necessari alla valutazione.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Rilevata l'assoluta assenza di elementi che possano essere oggetto di valutazione, oltre alle affermazioni del presentatore, si ritiene che l'osservazione possa essere resa superflua dall'accoglimento dell'osservazione dell'ufficio in relazione agli immobili classificati RV per cui si prevede la categoria del RRC, ove non soggetti anche a vincolo puntuale.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15
FAVOREVOLI n. 14
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 176 (26692/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Si esprime parere parzialmente favorevole alla ripermetrazione dell'area oggetto della scheda AT18, ma ricomprendendovi per intero la particella individuata al foglio n.2 con il numero 320, anche al fine di garantire una complessiva riqualificazione dell'area.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

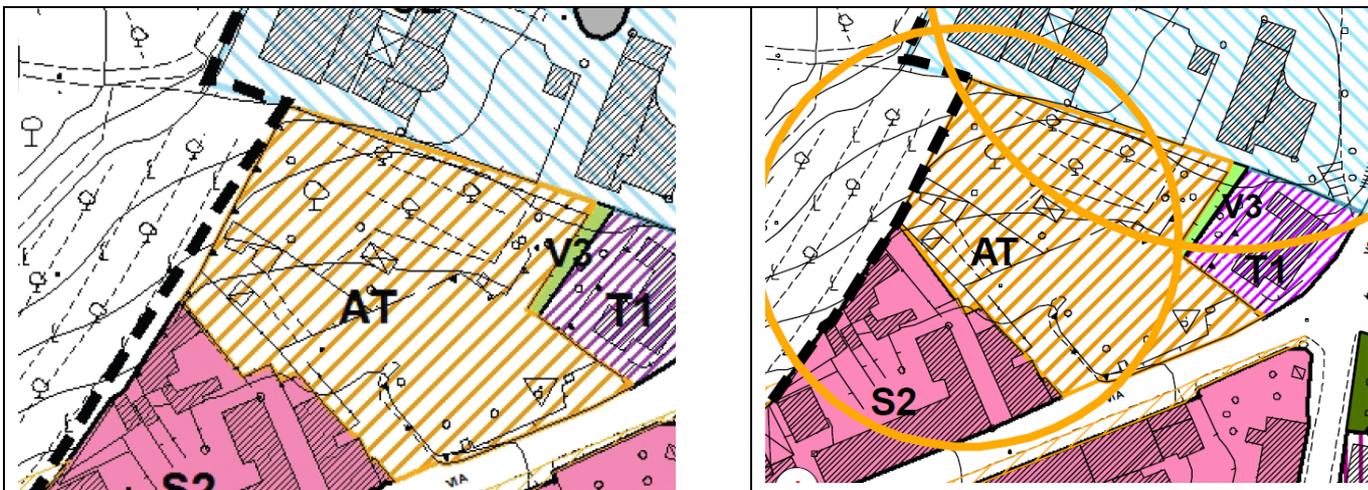
FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA SCHEDA AT 18 ALLEGATO 1 ALLE NTA



OSSERVAZIONE 177 (26698/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

La finalità di riorganizzazione delle aree di corredo ai tessuti CS non può non includere anche la demolizione e ricostruzione di manufatti precari o incongrui, in quanto azioni necessarie, ed in molti casi propedeutiche, ad una più complessiva sistemazione e ridefinizione di dette aree. È però necessario precisare che oggetto di tali interventi possono essere solo i manufatti legittimamente esistenti, quindi realizzati in forza di un titolo edilizio – o successivamente oggetto di sanatoria - oppure esistenti alla data del 1942.

Si esprime parere favorevole a condizione che sia specificato quanto sopra.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n.14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 36 C. 40

Al fine di mantenere le relazioni tra spazi edificati e spazi liberi, che concorrono alla qualità complessiva degli ambiti dei centri storici, le opere di risanamento delle aree libere comprese nel 7° grado di intervento consistono nella eliminazione di manufatti di qualunque forma e natura che risultino incongrui e nella loro ricostruzione – se legittimamente esistenti – in forme nuove e secondo progettazione unitaria, con contestuale riorganizzazione degli spazi secondo un assetto formale e funzionale compiuto che valorizza le parti edificate. In caso di aree libere di valore ambientale, con impianto architettonico progettato con o senza alberature e altra vegetazione di pregio, dette opere devono comportare il ripristino dell'originaria configurazione, e, ove possibile l'integrazione con nuovi elementi compatibili e capaci di aggiungere valore all'assetto ripristinato

OSSERVAZIONE 178 (26700/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

L'osservazione coglie alcuni degli elementi caratteristici del Regolamento Urbanistico, ed in particolare la centralità di cui esso vuol investire il pianificatore pubblico affinché le trasformazioni del territorio non siano determinate da una attribuzione generalizzata di diritti edificatori, ma derivino da una analisi delle diverse realtà e siano il frutto di scelte specifiche e meditate.

In questo quadro il ricorso al sussidio di progettazioni esterne, attraverso lo strumento del concorso di progettazione, risulta del tutto coerente e compatibile con l'impostazione sopra delineata, poiché comunque rimette al decisore pubblico la scelta tra una pluralità di proposte e, ancor prima, la definizione dei parametri e delle condizioni entro cui deve muoversi la pianificazione di dettaglio.

Non si ritiene però di aderire alla seconda parte dell'osservazione, che trasforma il possibile ricorso a questo utile ed interessante procedimento in un obbligo al quale l'Amministrazione Comunale dovrebbe far riferimento in relazione alle operazioni di trasformazione territoriale; e ciò, se non altro, poiché il principale strumento da utilizzare risulta essere quello della progettazione interna, attraverso le risorse di personale, di conoscenze e di professionalità di cui l'ente già dispone. Resta certamente aperto un ventaglio di possibilità, e tra queste il concorso di progettazione, cui caso per caso – e tenuto conto delle diverse esigenze e delle differenti necessità e complessità – potrà esser fatto ricorso.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 179 (26701/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Nella definizione delle linee guida per la redazione del Regolamento Urbanistico la Giunta Comunale, nella propria delibera n.195 del 26.10.2009, così si esprimeva: “Il Regolamento Urbanistico dovrà limitare al massimo l’espansione insediativa, rispondendo ai bisogni della popolazione sancascianese, dando con ciò attuazione ai principi contenuti nel Piano Strutturale. Le trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico, fatta eccezione per quelle all’interno dei perimetri urbani e destinate al soddisfacimento di bisogni di carattere familiare, dovranno essere limitate ad interventi di iniziativa pubblica”.

Il mutato scenario, specialmente riguardo alla capacità di spesa ed intervento diretto da parte delle amministrazioni pubbliche, ha comportato una nuova definizione delle modalità con le quali il Regolamento Urbanistico intende perseguire gli obiettivi prefissati, privilegiando cioè lo strumento della perequazione con le particolari caratteristiche definite dalle NTA adottate.

Resta fermo il principio generale di non prevedere nuovi interventi di trasformazione al di fuori di quelli riconducibili alle limitate necessità familiari – ovvero i contenuti incrementi ad edifici già esistenti – e di quelli previsti nelle aree di perequazione, collegati alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e alla messa a disposizione di edilizia convenzionata e di housing sociale.

Per le motivazioni sopra dette la richiesta contenuta nell’osservazione risulta in contrasto con tale impostazione; l’area, data la sua collocazione e le sue caratteristiche, potrebbe essere individuata quale area PEQ.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 14_

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L’ OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA TAVOLA PR 3.7



OSSERVAZIONE 180 (26706/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Occorre preliminarmente notare come l'osservazione prenda le mosse da un elaborato, relativo alla fase partecipativa di redazione del RUC, che non corrisponde alla cartografia adottata: in quest'ultima non è più presente la fascia di parcheggio pubblico retrostante gli edifici collocati a margine di via Crespello.

Tuttavia, anche in considerazione delle particolari caratteristiche di via Crespello che evidenziano una carenza di aree di sosta, si ritiene che possa essere accolta l'osservazione, espandendo la zona di pertinenza di tutti gli edifici.

Per quanto riguarda la possibilità di realizzazione di aree a parcheggi, anche in forma interrata ai sensi della L.122/89, si rinvia a quanto modificato nelle NTA a seguito della discussione svolta in Commissione Ambiente e Territorio.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Diforme

La Commissione evidenzia la necessità di escludere dal perimetro la viabilità di collegamento.

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA TAVOLA PR 3.7



OSSERVAZIONE 181 (26707/2011)

Esce Giuliani: Presenti n. 14

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

In analogia con quanto previsto dal RUC per situazioni simili a quella evidenziata, si propone il parziale accoglimento dell'osservazione mantenendo gli edifici in questione all'interno del tessuto S1 ma individuandoli nell'allegato 6 delle NTA e prevedendo per essi la categoria di intervento RE.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Difforme

La Commissione propone di attribuire la categoria RE

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

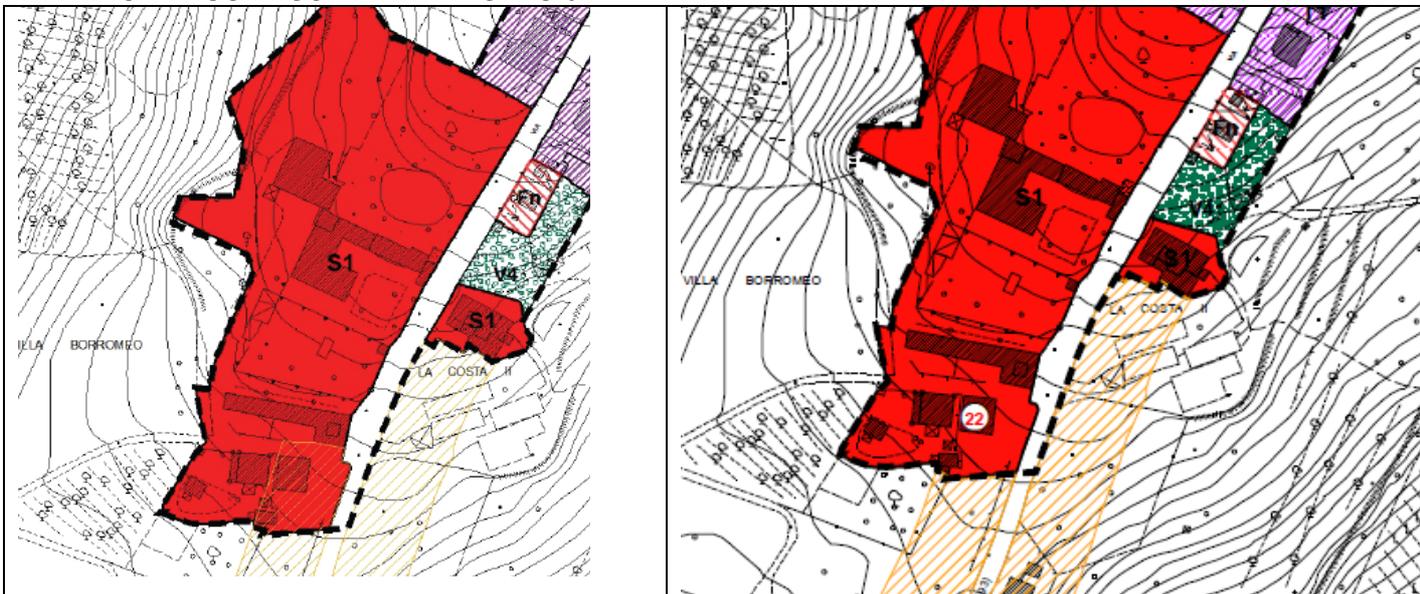
FAVOREVOLI n. 13

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA

CONSEGUENZE

REDAZIONE NUOVA SCHEDA ALLEGATO 6 ALLE NTA



OSSERVAZIONE 182 (26708/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Si esprime parere favorevole all'attribuzione della categoria CC, rilevando la presenza di numerose alterazioni che hanno compromesso le caratteristiche originarie dell'immobile.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

FAVOREVOLI n. 13

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA SCHEDA 4035

ALL'EDIFICIO E VIENE ATTRIBUITO IL VALORE CC

	OGGETTO	*
A	casa colonica plurifami	SV
B	fienile	CC
C	annesso agricolo	CC
D	casa colonica	CC
E	fienile	V
F	baracca	N

	OGGETTO	*
A	casa colonica plurifami	SV
B	fienile	CC
C	annesso agricolo	CC
D	casa colonica	CC
E	fienile	CC
F	baracca	N

OSSERVAZIONE 183 (26709/2011)

Interviene Farina: siamo sempre in via del Borromeo. Torna a dire che il centro inizia 100 metri a valle del fabbricato. E' anomalo considerarlo territorio aperto.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

La richiesta di individuazione di un tessuto relativo ai centri urbani in una zona ubicata a distanza dal perimetro del centro urbano si pone in contrasto con la struttura del Regolamento Urbanistico. Per quanto riguarda l'edificio specifico il Regolamento ha inteso limitare il perimetro del centro urbano, sia per assicurare una continuità alle aree in esso comprese sia per scongiurare la saturazione di aree libere ancora utilizzate in territorio aperto.

L'articolo 114 delle NTA stabilisce il regime previsto per i Permessi di Costruire già rilasciati o in corso di esecuzione: questi risultano fatti salvi e pertanto pienamente efficaci; viceversa le varianti dovranno conformarsi alle nuove previsioni contenute nel RUC. Tale meccanismo risponde ad un principio generale secondo cui le previsioni introdotte da una nuova scelta pianificatoria non possono incidere su situazioni giuridiche oramai consolidate ma, proprio in virtù di un diverso orientamento generale introdotto dal nuovo atto di governo del territorio, non possono non applicarsi alle possibilità future.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

FAVOREVOLI n. 10

ASTENUTI n. 4 (Farina, Gamannossi, Nencioni, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 184 (26710/2011)

Rientra Giuliani; Presenti n. 15

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

L'osservazione è superflua: la possibilità di agricampeggi è già prevista dalle NTA in applicazione della relativa normativa regionale.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 14
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 185 (26712/2011)

Interviene Farina: ricorda che era già di diverso avviso in commissione. L'area PEQ andrebbe benissimo. Sarebbe l'ideale per mettere in concorrenza le aree.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

L'area proposta non interessa porzioni di territorio interne al perimetro urbano o zone delimitate da infrastrutture esistenti; al contrario essa risulta collocata in territorio aperto, in ampliamento al perimetro urbano esistente.

Neppure si ravvisano elementi di carattere pubblico o collettivo che debbano essere soddisfatti in concomitanza con la realizzazione degli interventi.

Essa pertanto determinerebbe, in caso di accoglimento, una riduzione del territorio aperto non sorretta da quelle motivazioni e da quei presupposti che sono stati definiti in sede di predisposizione delle linee guida per la formazione del RUC.

Si esprime quindi un parere contrario all'accoglimento dell'osservazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

Diverso parere gruppo PdL

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 11

CONTRARI n. 3 (Farina, Gamannossi, Simoncini)

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 186 (26713/2011)

Esce Borghi; presenti n. 14

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

Nell'attribuzione della tipologia di tessuto il RUC ha inteso privilegiare la circostanza che l'immobile in questione risulta collocato in adiacenza ad un immobile avente caratteristiche "storiche", e come tale classificato S1.

Si prende atto della proposta della Commissione consiliare di individuare il tessuto come T1.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Difforme

La Commissione propone l'individuazione del tessuto come T1

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

FAVOREVOLI n. 13

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA TAVOLA PR 3.2



OSSERVAZIONE 187 (26714/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Art.63

Favorevole all'accoglimento dell'osservazione.

Art.106

L'osservazione in alcuni punti coglie una scarsa chiarezza – peraltro ingenerata dalla legge regionale – indotta dal concetto di “pertinenza agricola” e di pertinenza di un edificio o complesso di edifici. Nel primo caso, definito dal comma 10 dell'articolo 60, si tratta di un'area agricola forestale di portata ampia, attribuita ad un edificio non più utilizzato a fini agricoli. Nel secondo caso, definito dal comma 9, si tratta dello spazio legato all'edificio e al gruppo di edifici “da relazione di complementarietà e di continuità fisica e formale”, ossia di un più ristretto ambito fisicamente e strettamente legato all'edificio.

In accordo con gli obiettivi già definiti dal PS, tesi ad assicurare la “permeabilità” del territorio aperto, non potrà che essere tale spazio più ristretto e contenuto quello recintabile e sottratto all'utilizzo collettivo.

Al fine di assicurare una maggior chiarezza alle norme del Regolamento, si propone di accogliere l'osservazione non utilizzando esclusivamente il rinvio proposto alle risultanze catastali, ma accompagnandolo anche al rimando al comma 9 citato, nella maniera che segue: “recinzioni di

spazi che costituiscono 'area di pertinenza' come definita al comma 9 dell'articolo 60 e risultante come tale dai documenti catastali dell'immobile o degli immobili di riferimento".

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

FAVOREVOLI n. 13

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 63 C. 5

Nelle aree boscate sono ammesse:

(...)

- realizzazione di manufatti in legno di durata stagionale o annuale per attività faunistico-venatorie, per le quali i soggetti interessati trasmettano al Comune apposita segnalazione nella forma scritta che contenga fra l'altro l'impegno ad abbattere tali manufatti a fine del periodo del loro utilizzo o della stagione venatoria

MODIFICA NTA – ARTICOLO 106 C. 5

Sono ammesse recinzioni:

(...)

1. per la sicurezza di cose e persone ove siano svolte attività ammesse dalle presenti Norme, limitatamente alle pertinenze degli edifici, come definite dal comma 9 dell'articolo 60 e risultanti come tali dai documenti catastali dell'immobile o degli immobili di riferimento

OSSERVAZIONE 188 (26715/2011)

Rientra Borghi; Presenti n. 15

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

L'osservazione richiede l'utilizzazione di una porzione di terreno per l'esercizio di mostra permanente di auto che comporterebbe un preliminare intervento di sistemazione morfologica della zona. Tale area, oltre a risultare collocata in una posizione di estrema visibilità da più punti di vista significativi, risulta inoltre notevolmente distaccata dalla sede dell'attività, ubicata a Bardella.

Si propone quindi di non accogliere questa parte dell'osservazione.

Viceversa si propone l'accoglimento della parte che richiede di ricondurre la perimetrazione dell'area pubblica alla sua consistenza attuale.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 14

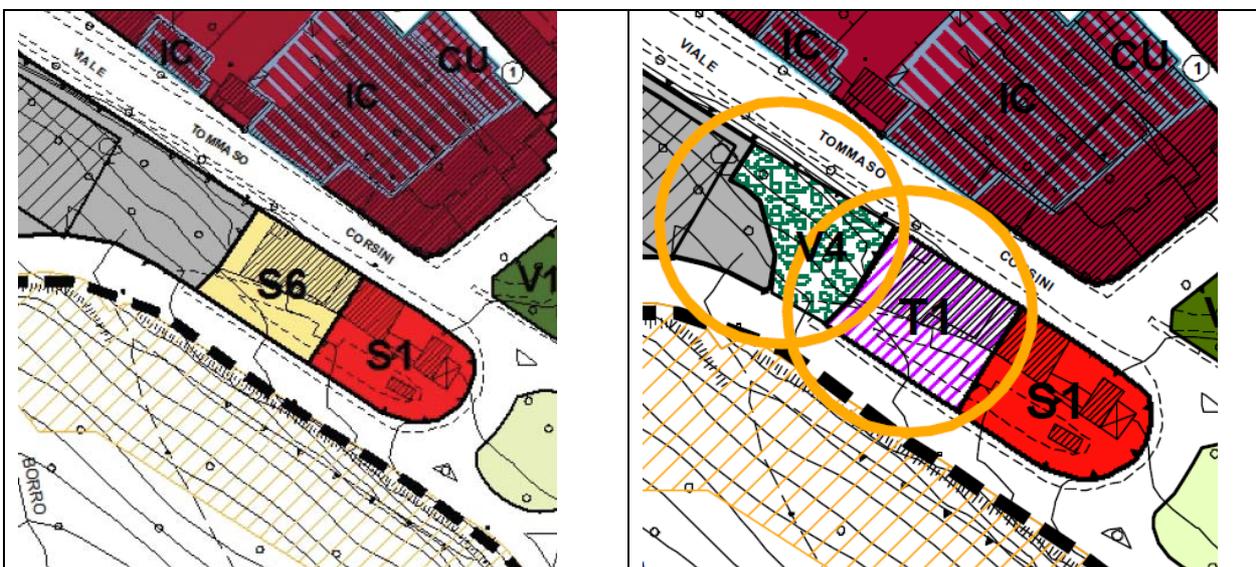
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA TAVOLA PR 3.1

MODIFICA TAVOLA PR 3.2



OSSERVAZIONE 189 (26716/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Le "interpretazioni" di norme di livello pianificatorio o regolamentare vengono adottate – in sporadici casi – mediante provvedimenti del Responsabile del Servizio o a seguito della richiesta di pareri preventivi. In entrambi i casi si tratta di atti pubblici liberamente consultabili. Di contro non appare riconducibile alla competenza della Commissione per il paesaggio l'interpretazione delle norme del RUC. Più in generale non si comprende la ragione per cui debba prevedersi un ulteriore appesantimento burocratico, considerato che lo sforzo di semplificazione normativa operato in occasione della redazione del RUC e nel successivo aggiornamento del REC, restringerà ancora di più la necessità di interventi interpretativi, peraltro già oggi più spesso finalizzati a puntualizzare i contenuti e le disposizioni di norme e regolamenti di livello superiore. Si esprime pertanto parere parzialmente favorevole alla modifica all'art.13 delle NTA.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Difforme

La Commissione propone l'accoglimento dell'osservazione

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15
FAVOREVOLI n. 14
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 13 c. 5

Eventuali chiarimenti o interpretazioni delle presenti Norme dovranno essere adottati dal Responsabile del Servizio competente con provvedimento espresso ed essere resi disponibili on line per la consultazione.

OSSERVAZIONE 190 (26719/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Premesso che la documentazione presentata non comprende alcun elaborato grafico o fotografico che supporti la richiesta, il finile presenta alcuni elementi di pregio che motivano la classificazione di medio valore.

Si esprime quindi parere contrario all'accoglimento.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15
FAVOREVOLI n. 14
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 191 (26720/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

L'osservazione ricalca, in parte, quanto richiesto con l'osservazione n.140 (prot. 26631) per la quale è stato espresso parere favorevole all'accoglimento; si propone quindi il parziale accoglimento solo di tale porzione dell'osservazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15
FAVOREVOLI n. 14
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 91 C. 5

Sono consentiti interventi con i quali abbassare la quota di pavimento del piano terra al fine di renderlo agibile/abitabile, purché l'abbassamento non superi i cm. 30.

MODIFICA NTA – ARTICOLO 92 C. 11

Sugli edifici oggetto del presente articolo sono consentiti interventi con i quali abbassare la quota di pavimento del piano terra al fine di renderlo agibile/abitabile, purché l'abbassamento non superi i cm. 30.

OSSERVAZIONE 192 (26723/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Seguendo l'articolazione per punti proposta nell'osservazione si esprime il seguente parere:

Punto 1: parere parzialmente favorevole alla diversa perimetrazione del comparto, ritenendo prioritario assicurare l'inserimento della viabilità di collegamento tra via Kennedy e Piazzale Aldo Moro, ma prevedendo un andamento del perimetro maggiormente aderente alla conformazione orografica esistente.

Punto 2: contrario ad un incremento della Sul prevista dalla scheda, evidenziando peraltro come un incremento mal si concili con la lamentata esiguità dell'area di intervento.

Punto 3: si esprime parere parzialmente favorevole all'incremento della Superficie coperta, al fine di consentire una maggiore articolazione degli edifici in fase realizzativa, fino a 800 mq

Punto 4: Si esprime parere contrario ad una riduzione dei quantitativi previsti per le destinazioni commerciale/direzionale a beneficio della destinazione residenziale. Tuttavia, comprendendo le possibilità che potrebbero presentarsi in futuro ed al fine di non aggravare ulteriormente i procedimenti, si ritiene di inserire una precisazione, all'interno delle NTA, contenente la possibilità di realizzazione edifici aventi anche porzioni a destinazione commerciale, direzionale e di servizio, che specifichi che le indicazioni costituiscono un limite massimo complessivo di realizzazione che potrà essere diversamente allocato tra le tre diverse destinazioni, fermo restando il limite massimo indicato e le possibilità offerte dal dimensionamento.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 14
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA SCHEDA ATRU 07 ALLEGATO 1 ALLE NTA

MODIFICA ARTICOLO 110 NTA

Specifiche in ordine alle destinazioni d'uso

Le indicazioni relative alla possibilità di realizzazione di porzioni di edifici aventi destinazione commerciale, direzionale e di servizio costituiscono un limite massimo complessivo di realizzazione che potrà essere diversamente allocato tra le tre diverse destinazioni, fermo restando il limite massimo indicato nella scheda e le possibilità consentite dal dimensionamento, oltre al divieto di computo di tali quantitativi per altre destinazioni.

OSSERVAZIONE 193 (26724/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Si esprime parere parzialmente favorevole alla rettifica della viabilità di progetto, al fine di allontanarla dal manufatto presente nelle vicinanze, tenendo comunque presente che la fascia di rispetto stradale consentirà un puntuale posizionamento in fase di progettazione.

Si esprime parere contrario all'eliminazione della pertinenza stradale.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

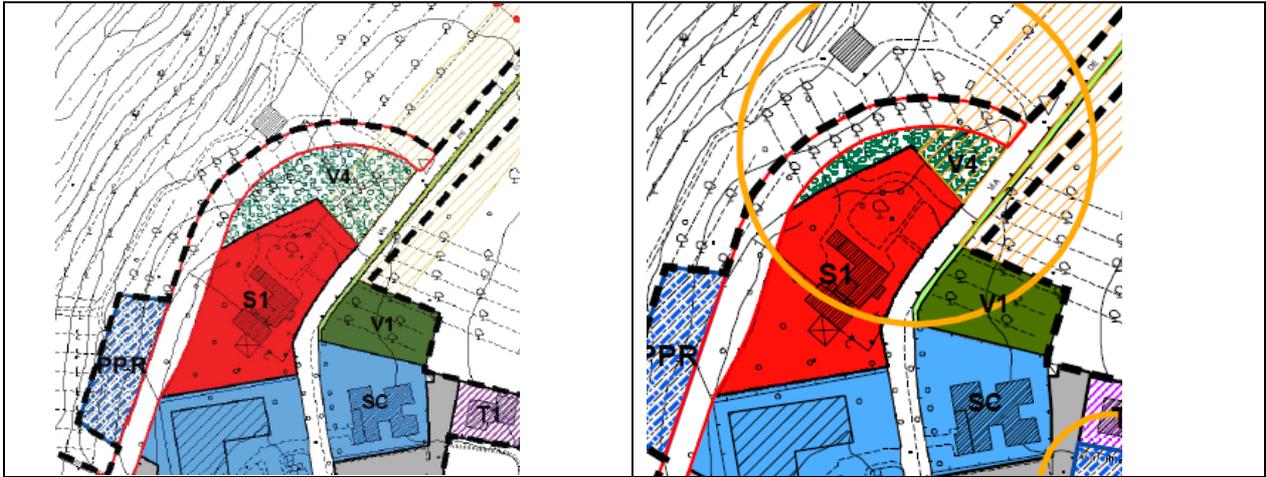
VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15
FAVOREVOLI n. 14
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA TAVOLA PR 3.7



OSSERVAZIONE 194 (26726/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Occorre evidenziare come l'attuale previsione non precluda la possibilità della localizzazione di destinazioni d'uso diverse da quelle di carattere collettivo; esse risultano però subordinate all'approvazione, da parte dell'Amministrazione, di un Piano Unitario che ne valuti la consistenza e le relative implicazioni in termini di ricadute sul tessuto urbano.

Si ritiene di mantenere l'attuale impostazione, evidentemente tesa a privilegiare l'utilizzazione dell'immobile per finalità di pubblico interesse, escludendo altresì l'applicazione dello strumento perequativo che non appare giustificato da esigenze di riqualificazione che interessino l'area o gli immobili.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 195 (26728/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Per la richiesta di frazionamento si rinvia alle considerazioni svolte per l'osservazione 28.

Circa la diversa classificazione del tessuto si esprime parere contrario, poiché l'edificio – sia pure sulla base di quanto desumibile dalle scarse informazioni fornite nell'osservazione - risponde alla definizione del T3 (edifici riconducibili ad un disegno generale con tipologia a schiera).

Parere della Giunta Comunale

Diforme

Propone l'accoglimento dell'osservazione nella parte in cui richiede la possibilità di frazionamento degli edifici che ricadono nei tessuti T3.

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme al parere della Giunta

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 38 C.4

E' ammessa la creazione di nuove unità immobiliari interne tramite frazionamento, ferma restando la soglia minima di SUL per alloggio pari a 50 mq., a condizione che sia dimostrata, in rapporto alla nuova unità immobiliare, la possibilità di realizzazione di parcheggi o autorimesse private sulla pertinenza dell'edificio nella misura prevista dalla L. 122/89 in aggiunta agli spazi a parcheggio esistenti, (tale quota non potrà risultare comunque inferiore ad 1mq/20 mc della volumetria esistente). Tali nuovi spazi, nel numero minimo 1 posto auto per ogni nuova unità creata, potranno essere ricavati all'interno delle aree a parcheggio esistenti nel caso in cui queste ultime abbiano una superficie maggiore di quella richiesta ai sensi della Legge 122/89 per la volumetria esistente; la quota relativa alla volumetria esistente non potrà comunque risultare inferiore ad 1mq/20 mc. I nuovi spazi di sosta potranno essere reperiti anche al di fuori del resede di pertinenza, ma in un'area privata posta ad una distanza massima di 200 mt. dalla nuova unità immobiliare. Qualora il posto auto non sia comunque reperibile potrà essere monetizzato.

OSSERVAZIONE 196 (26729/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Al momento il RUC adottato contempla la possibilità di ampliamento in sopraelevazione, motivata dalle caratteristiche dell'immobile. Tale previsione, proprio in relazione alla particolare struttura dell'immobile, dovrebbe risultare prevalente nell'ottica di assicurare uno sviluppo teso al miglioramento della qualità tipologico-architettonica del tessuto insediativo.

In questo senso riformulare la previsione, convertendo l'incremento in sopraelevazione con l'ampliamento in pianta oppure cancellando la possibilità di incremento puntuale dando applicazione alle possibilità previste per il tessuto, risultano peggiorare la scelta inizialmente effettuata.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Difforme

La Commissione propone di accogliere l'osservazione prevedendo la possibilità di ampliamento in pianta

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

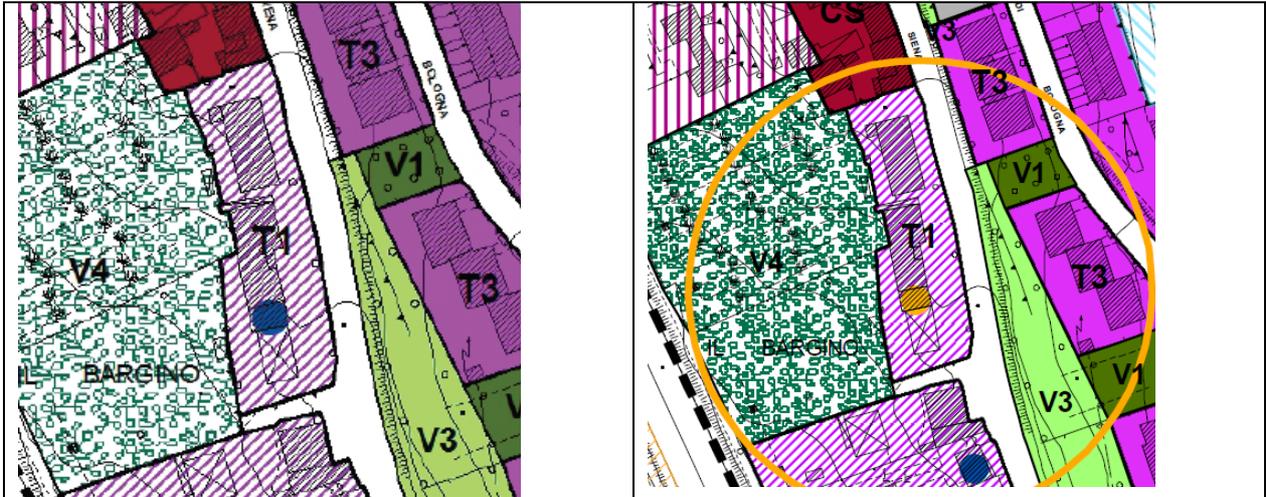
FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA TAVOLA PR 3.8



OSSERVAZIONE 197 (26731/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

L'area di cui si richiede l'inclusione in zona IC è attualmente libera da interventi. Nell'ottica di una complessiva riorganizzazione della localizzazione dei mezzi della Misericordia non pare opportuna una sua inclusione in area IC, la quale si serve di una viabilità di accesso ed uscita non adeguata. Si esprime quindi parere contrario all'accoglimento dell'osservazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 198 (26732/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

In relazione alla questione sollevata al punto 1 dell'osservazione occorre richiamare quanto già disposto dal Piano Strutturale che, all'articolo 18 comma 4 della disciplina, ha individuato, quale obiettivo assegnato al RUC, quello di limitare le possibilità di recupero per immobili aventi particolare destinazione, come appunto quelli interessati dall'osservazione in oggetto. La richiesta pertanto si pone in contrasto con uno dei contenuti del Piano Strutturale; proprio a tal proposito si fa notare come l'osservazione del Servizio contenga la richiesta di modificare le NTA recependo tale impostazione a carattere generale.

Il punto 2 dell'osservazione, a sostegno della richiesta di incrementare la percentuale di Sul recuperabile, non contiene alcun elemento concreto atto a dimostrare le affermazioni in esso

contenute. Solo di passaggio si fa notare come la necessità di recupero e di adeguamento di manufatti da tempo non più utilizzati e che versano in un grave stato di abbandono imponga un intervento di recupero a prescindere dalle previsioni urbanistiche definite dal Comune; queste ultime, nella versione del RUC adottato, cercano di introdurre meccanismi di agevolazione ed incentivazione di azioni comunque obbligatorie e indispensabili.

Riguardo al punto 3 si ribadisce come la norma sia motivata dalle particolari condizioni in cui si trova l'area, caratterizzata dalla consistente e numerosa presenza di immobili un tempo utilizzati per allevamento ed oggi in stato di abbandono e degrado. A fronte di tale situazione il RUC prevede una doppia possibilità: a) il recupero parziale della SUL legittimamente esistente attraverso l'istituto della perequazione; b) la deruralizzazione di un elemento compatibile con il contesto (villa) a condizione che siano demolite le strutture presenti e non più utilizzate per funzioni compatibili con il territorio aperto. Che tale ultima previsione sia immotivata e illogica è opinione non condivisa dell'osservante: essa, al contrario, risulta del tutto coerente sia con le finalità di tutela, valorizzazione e conservazione del territorio aperto, sia con le prescrizioni imposte dalla presenza del vincolo paesaggistico. Un meccanismo in tutto simile è previsto anche per le aree di pertinenza dei tessuti storici, all'interno del 7° grado di intervento, a conferma di quanto tale previsione risponda ad una impostazione generale e non riferita al solo caso particolare.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n, 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 199 (26735/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

ATRU02 – Capoluogo

Premesso che molte delle considerazioni svolte nella premessa dell'osservazione non risultano tecnicamente condivisibili (la categoria della ristrutturazione urbanistica è corretta, poiché si sostituisce l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso - in alternativa dovremmo parlare di sostituzione edilizia ma in tal caso occorrerebbe limitarsi alla ricollocazione della SUL esistente; inoltre si tratta di un'area oggetto di manufatti incongrui e decontestualizzati rispetto al tessuto; in altri termini un'area oggetto di "degrado urbanistico"; la norma relativa al risparmio energetico costituisce elemento fondante del RUC, che ha come finalità quella di introdurre una nuova modalità di realizzazione dell'edificato) si esprime parere favorevole alle richiesta avanzata nell'osservazione circa la possibilità di realizzazione mediante intervento diretto.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n.1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA SCHEDA ATRU 02 ALLEGATO 1 ALLE NTA

OSSERVAZIONE 200 (26737/2011)

Interviene Nencioni: l'osservazione è stata ampiamente discussa in commissione. Il voto alla proposta dell'ufficio è contraria.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

L'osservazione contiene una serie di affermazioni, per la maggior parte basate su considerazioni parziali e personali, tese a mettere in discussione le scelte di fondo del Regolamento Urbanistico, se non addirittura del Piano Strutturale. Ciò non stupisce poiché in larga parte esse sono la riproposizione, come del resto ben evidenziato in premessa, di considerazioni già svolte proprio in occasione dell'approvazione dello strumento urbanistico. Scarsi sono, al contrario, gli elementi specifici di carattere "tecnico" contenuti nell'osservazione, o comunque finalizzati alla correzione di errori o di imprecisioni. Laddove infatti anche tale apporto poteva risultare possibile – come ad esempio in merito alle modalità di applicazione della perequazione – ci si è limitati ad una contestazione generica e superficiale senza fornire alcun elemento concreto e costruttivo. Tuttavia, se non altro per il numero e la consistenza degli argomenti sollevati, l'osservazione merita una dettagliata analisi.

Già si è detto della premessa e della rinnovata critica al quadro conoscitivo del RUC, come già in passato si è fatto per il Piano Strutturale. Su questo specifico punto chi osserva ritiene un dettaglio del tutto marginale ed ininfluenza l'applicazione di uno dei principi cardine dell'attività amministrativa, ovvero quella della economicità dei procedimenti; tale principio va inteso non tanto e non solo come necessità di riduzione dei costi – aspetto peraltro di recente tutt'altro che secondario – quanto piuttosto come esigenza di "snellezza" dei procedimenti, di divieto di aggravio e di duplicazione delle attività. In questo senso si è mosso il Regolamento Urbanistico, ritenendo compito precipuo del Piano Strutturale quello di definire il quadro conoscitivo di riferimento, l'insieme di conoscenze territoriali cui far riferimento per la definizione di obiettivi e strategie per la gestione e la trasformazione del territorio. Casomai dovrebbe essere effettuata una seria riflessione su quanto sia legittimo far carico alle singole amministrazioni comunali di una tale complessa – e dispendiosa – attività conoscitiva che certamente potrebbe essere più agevolmente e proficuamente realizzata a livelli territoriali diversi. Ma nel quadro dato, si è ritenuto più che sufficiente far ricorso ed utilizzo di un quadro conoscitivo giudicato – a tutti livelli istituzionali – coerente, ricco ed approfondito; giudizi che evidentemente l'osservazione non condivide ma che mal si comprendono se non nel quadro di una ulteriore – ma poco giustificabile – distribuzione di risorse pubbliche.

Nello stesso ambito vanno inquadrati i rilevi mossi al mancato censimento delle strutture edilizie esistenti, al fine di definire il numero di quelle non utilizzate o sotto utilizzate. Il problema risulta affatto semplice da affrontare, principalmente per la mancata completa connessione tra le diverse banche dati esistenti; tuttavia passi in questo senso sono già stati intrapresi, soprattutto finalizzati al recupero dell'elusione e dell'evasione fiscale. Ma per restare nell'ambito che è proprio del Regolamento Urbanistico, anche in questo caso, detto che i settori oggetto di possibile approfondimento di dettaglio sono innumerevoli, occorre preliminarmente definire, all'interno del quadro legislativo vigente (e non, magari, solo di una proposta di legge popolare ancora da formulare) quali sono le ricadute applicative e concrete di un censimento di tal genere. In mancanza cioè di una legislazione – al di là, ripetiamo, degli aspetti fiscali – che preveda

possibilità di intervento, anche d'imperio, su tale patrimonio edilizio non utilizzato, non si comprende in che modo esso possa dare risposta a quel bisogno di edilizia sociale, latamente intesa, ed alla domanda di abitazioni per settori specifici di popolazione (affitto, giovani coppie, lavoratori dipendenti di fascia medio-bassa) che invece il RUC ha individuato come una delle esigenze territoriali maggiormente presenti.

In realtà la concezione urbanistica da cui muove l'osservazione risulta del tutto teorica e tesa a declinare un principio – quello dell'arresto del consumo di suolo – che in assenza di un apparato normativo che definisca diverse ed ulteriori possibilità di pianificazione e di intervento da parte del soggetto pubblico, diviene un mantra al quale piegare tutte le scelte territoriali. Con effetti paradossali: la presenza di immobili con destinazione produttiva, ad esempio, non può non esimere il pianificatore da una verifica circa il loro grado di adeguatezza al mutare – o al subentrare – di diverse esigenze di produzione, così come è imprescindibile una valutazione circa l'adeguatezza della loro collocazione, in alcuni casi interna all'abitato. Ridurre la pianificazione urbanistica ad una sorta di Monopoli, nel quale contano solo i numeri delle diverse destinazioni presenti, non rende giustizia ad un principio di fondo che deve però fare i conti con una legislazione ancora con esso non allineata.

Più in generale occorre sottolineare come il RUC non possa che dare applicazione agli obiettivi ed alle strategie delineate dal Piano Strutturale, strumento di pianificazione approvato e pienamente efficace. In questo senso non si rilevano elementi di contrasto o di incoerenza; al contrario, il Regolamento Urbanistico declina in maniera puntuale l'impianto strategico del Piano Strutturale e, proprio in materia di contenimento del consumo di suolo, tende a conciliare tale principio con la necessità di recuperare le aree degradate presenti sul territorio. Infatti non può sfuggire il fatto che l'applicazione del principio perequativo determinerà il recupero, la rinaturalizzazione e comunque la "liberazione" di una parte del suolo oggi occupato e situato all'interno delle aree di decollo.

L'osservazione, nella sua impostazione sommaria, preferisce poi contestare l'impianto complessivo del Regolamento, parlando della necessità di una verifica globale della lettura del territorio aperto, rifacendosi a "palesi svarioni ed errori di interpretazione" ma guardandosi bene dall'indicarli nel dettaglio. Uno sforzo di eliminazione di eventuali errori – primo fra tutti quello di una mancata corrispondenza tra elaborati cartografici diversi – è stato rilevato e segnalato dal Servizio stesso; così come è stata sentita la necessità di definire meglio l'apparato normativo affinché la disciplina non assumesse un carattere obbligatorio e vincolante ma piuttosto, com'era nelle intenzioni, costituisse parametro di riferimento attraverso l'individuazione di obiettivi.

La più volte citata individuazione di aree degradate, in molti casi situate ai margini dei centri urbani, non solo – come più volte chiarito – non prelude in alcun modo ad una loro utilizzazione a fini edificatori, ma anzi costituisce la constatazione della presenza di manufatti incongrui (e spesso abusivi o condonati) e di una casuale e disorganica utilizzazione agricola, con la conseguente necessità di una ridefinizione in applicazione dei principi e delle possibilità delineate dal RUC.

Fuori luogo ed infelici appaiono invece gli accenni alla volontà di svilire il Parco della Pesa, ai suoi oscuri confini, alla sua carenza di disciplina. Purtroppo anche in questo caso di "clamoroso" non c'è che l'ostinazione di chi ritiene il proprio punto di vista quale l'unico coerente e corretto: in più di un'occasione è stato chiarito il motivo per cui si è preferita una diversa terminologia (in sintesi, il termine "Parco" è riservato dalla legge a porzioni di territorio individuate che godono di una normativa di settore specifica), quali sono stati i criteri seguiti per l'individuazione dei confini dell'ambito, quali le regole da applicare in questo contesto territoriale. E su questo ultimo punto si può legittimamente essere in (anche forte) disaccordo; salvo però avanzare proposte specifiche, concrete e perseguibili. Del tutto assenti nell'osservazione. Parimenti è sfuggito qualsiasi richiamo alla previsione del Piano Strutturale di interessare una porzione di tali aree dalla realizzazione di una ANPIL, azione che per la sua concretizzazione non necessita di alcun richiamo all'interno del RUC ma che permane come una delle scelte strategiche della pianificazione urbanistica comunale.

Così come latitano quegli elementi che, agli occhi dell'osservante, renderebbero lo strumento della perequazione valido e convincente: ci si limita alla richiesta di ridiscutere tutto, aggiungendo anche in questo caso alcune superficiali considerazioni in merito al beneficio che l'individuazione delle aree oggetto di perequazione avrebbe determinato in capo ad alcuni soggetti e a favore delle società immobiliari in genere. Una lettura delle osservazioni presentate, anche solo così frettolosa com'è stata quella delle NTA, potrà renderà edotto chi ha presentato questa osservazione di quanto i titolari delle "aree di decollo" abbiano gradito l'introduzione del principio perequativo ed allo stesso tempo di come l'Amministrazione abbia estremamente contenuto il numero e l'entità dei potenziali atterraggi. Forse una nuova sintonizzazione con la realtà gioverebbe a contenere commenti ed affermazioni che definire ineleganti è dir poco.

A onor del vero alcuni aspetti concreti l'osservazione li solleva. Il punto 11 propone di destinare tutte le zone a verde pubblico, non attrezzate aventi vocazione agricola (ma gradiremmo comprendere in che modo la si individua) o funzione di cerniera, ad orto o frutteto sociale. Su questo potrà liberamente esprimersi il Consiglio Comunale, valutando l'adeguatezza e la percorribilità della proposta. In altri punti l'osservazione evidenzia, sostanzialmente, la necessità di acquisire nuove conoscenze, di definire nuovi parametri regolamentari e di disciplina, evidentemente rinviando alla definizione di specifici incarichi remunerati quei contributi che invece avrebbe proficuamente potuto fornire in questa sede. In ultimo, e forse anche qui per mantenere le caratteristiche di coerenza e continuità, si avanza la richiesta di stralciare la previsione relativa a Le Sibille (ATP28), anche in questo caso sollevando un tema di stretta competenza di indirizzo politico.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15
FAVOREVOLI n. 14
CONTRARI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 201 (26738/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Per quanto riguarda le modifiche all'articolo 42 si esprime parere favorevole, nei limiti proposti dall'osservazione proposta dall'Ufficio su analogo contenuto.

Si esprime parere favorevole alle precisazioni da inserire nelle schede ATP 05, ATP 22 e ATP 16 (destinazioni d'uso e rapporto di copertura).

Si esprime parere favorevole alla rettifica del perimetro della ATP 16 in quanto tesa alla correzione di un errore grafico.

Si esprime parere contrario alla modifica del perimetro della ATP 05.

Si esprime, infine, parere contrario alle modifiche proposte all'articolo 11, poiché introdurrebbero un meccanismo che anziché semplificare l'applicazione della norma ne determinerebbe una complicazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15
FAVOREVOLI n. 14
ASTENUTI 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 42 c. 31

Sono ammessi:

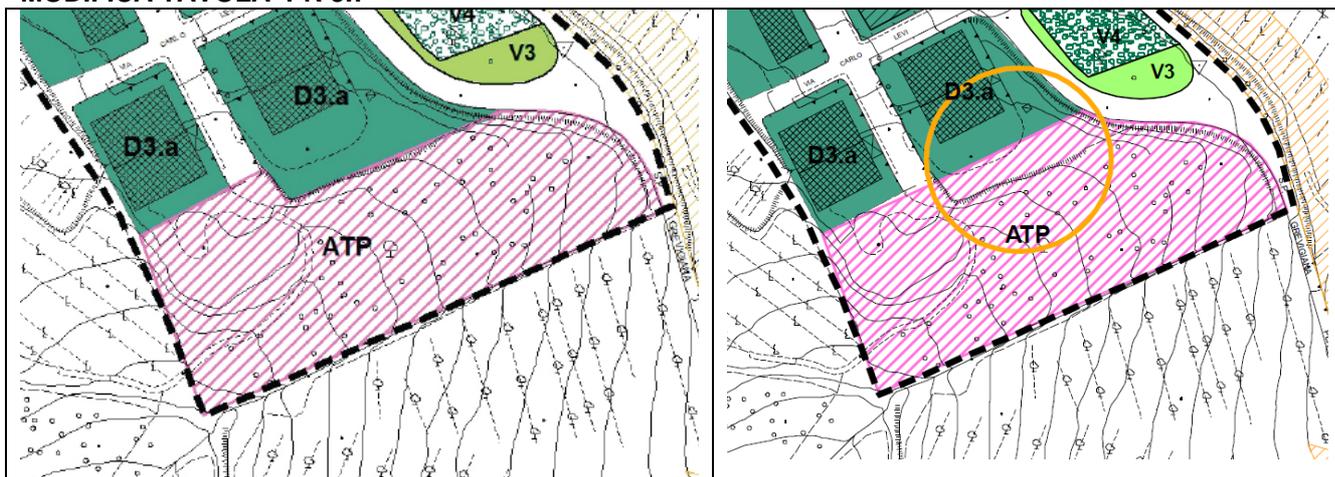
- M - manutenzione ordinaria e straordinaria
- RE – con ampliamento della SU interna finalizzato alla realizzazione, o al completamento, di solai interni ai capannoni esistenti, anche associando tali interventi al frazionamento, ma a condizione che siano reperiti gli spazi a parcheggio prescritti per legge..
- REDA.a - interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento del 20% di ogni unità produttiva (lotto), assoggettati obbligatoriamente a progettazione unitaria estesa all'intero comparto produttivo identificato dal presente RUC, e a condizione che siano realizzati interventi di miglioramento ambientale, di efficienza energetica dell'edificio, e di riqualificazione insediativa tramite equipaggiamenti vegetazionali, forme e materiali architettonici e per le sistemazioni esterne e le pavimentazioni di qualità tale da favorire la percezione estetica e la compatibilità con i contesti dal punto di vista delle reciproche visualità.
- H max 10 mt.

MODIFICA SCHEDA ATP 05 ALLEGATO 1 ALLE NTA

MODIFICA SCHEDA ATP 16 ALLEGATO 1 ALLE NTA

MODIFICA SCHEDA ATP 22 ALLEGATO 1 ALLE NTA

MODIFICA TAVOLA PR 3.7



OSSERVAZIONE 202 (26739/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

L'area proposta risulta collocata all'interno del perimetro urbano, ma non risultano evidenti ragioni di carattere pubblico o collettivo che debbano essere soddisfatti in concomitanza con la realizzazione degli interventi. Esse potrebbero risiedere nell'allargamento dell'area PIP esistente, al fine di adeguare le possibilità di collocazione di attività produttive.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 14

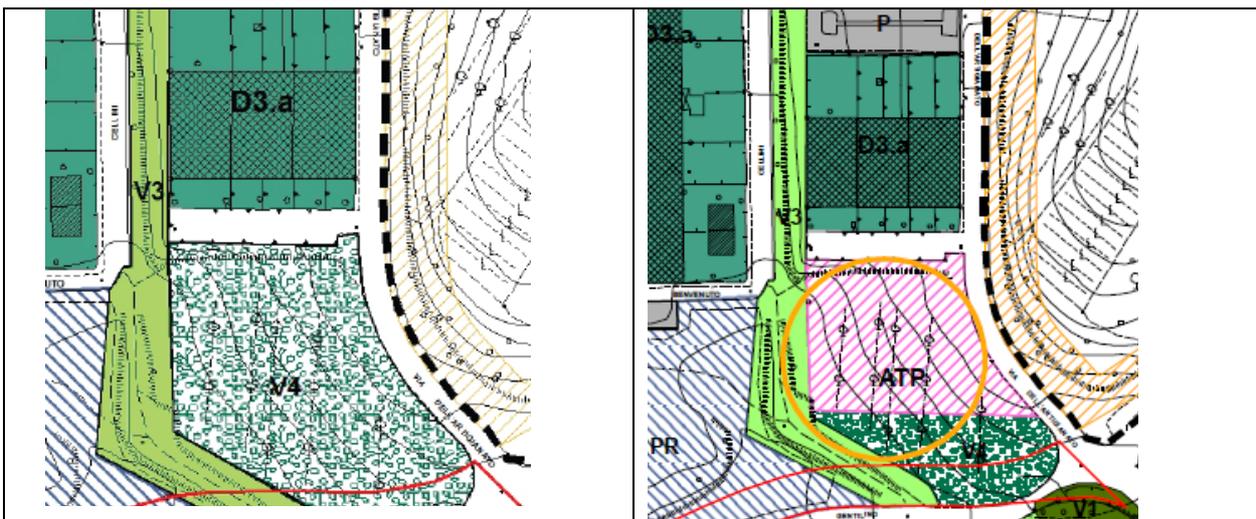
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA TAVOLA PR 3.1

REDAZIONE NUOVA SCHEDA ALLEGATO 1 ALLE NTA



OSSERVAZIONE 203 (26740/2011)

Intervengono:

- assessore Savi: c'è la successiva osservazione n. 245 che riguarda lo stesso oggetto e che vanificherà l'osservazione in discussione;

- Baldini: la successiva è relativa ad un'altra proprietà

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Le caratteristiche del complesso di edifici, caratterizzati da una scelta architettonica del tutto decontestualizzata, atipica e di dubbia qualità, giustificano il valore attribuito.

In gran parte dell'osservazione ci si sofferma sul fatto che il RUC abbia modificato le previgenti previsioni di PRG, di fatto riducendo le possibilità in precedenza offerte. Si ribadisce come ciò sia del tutto in linea con le possibilità offerte dalla normativa vigente e come la pianificazione non dia luogo a "diritti acquisiti" sui quali il pianificatore non possa poi svolgere successivi interventi, anche in riduzione.

Sul punto specifico, appare incongruo richiedere l'inclusione dell'immobile all'interno dei centri abitati poiché esso è collocato in posizione distaccata ed isolata rispetto al centro abitato.

Il RUC ha ritenuto prevalente l'interesse pubblico rappresentato dalla realizzazione della nuova viabilità provinciale, che interesserà parte della proprietà cui accede l'immobile, e pertanto ha rinviato al secondo Regolamento Urbanistico l'eventuale attuazione delle previsioni in precedenza contenute nel PRG.

Per quanto riguarda la necessità di una specifica individuazione dell'immobile quale struttura turistico-ricettiva, si rinvia a quanto disposto dall'articolo 45 del RUC, secondo cui le attività in essere al momento dell'adozione sono compatibili e permesse anche in territorio aperto; non vi è dunque necessità di una specifica individuazione negli elaborati di Regolamento.

Parere della Giunta Comunale

Difforme

La Giunta tuttavia, al fine di incentivare e favorire le attività produttive di reddito, specialmente in questo periodo di difficile congiuntura economica, ritiene di accogliere l'osservazione nella parte in cui richiede l'incremento dei posti letto realizzabili, attraverso la redazione di una specifica scheda nell'allegato 6.

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme a quello della Giunta

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

REDAZIONE NUOVA SCHEDA ALLEGATO 6 ALLE NTA

OSSERVAZIONE 204 (26742/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

La realizzazione di un percorso pedonale su verde pubblico è compatibile con l'attuale previsione del RUC; l'osservazione pertanto è superflua.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 205 (26743/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

L'osservante non ha compreso il meccanismo del bando pubblico, con il quale sono inconciliabili proposte di localizzazione a priori.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n.14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 206 (26744/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Si esprime parere contrario all'esclusione della viabilità esistente all'interno dell'attuale Piazza Aldo Moro, poiché l'intervento di trasformazione dovrà interessare interamente l'attuale spazio pubblico, fino alla proprietà dell'ex consorzio agrario, essendo teso ad una riqualificazione complessiva dell'area.

Si esprime parere contrario all'inclusione della destinazione commerciale.

Per quanto riguarda le specificazioni richieste nell'osservazione in relazione al numero dei piani interrati destinati a parcheggio ed alla loro utilizzazione, pubblica o privata, esse risultano già inserite nella scheda nella parte denominata "Finalità dell'Azione di Pianificazione"; per maggiore comprensione si propone di ripeterle, nella stessa forma, anche nella sottostante sezione "Disposizioni generali e particolari".

Si esprime parere favorevole all'estensione del perimetro proposta nell'osservazione.

Si ritiene superfluo specificare che la piazza, di proprietà pubblica, dovrà risultare tale anche al termine dell'intervento (e non "ceduta" come affermato nell'osservazione). Si propone invece l'accoglimento dell'osservazione nella parte in cui richiede che sia incluso tra le prescrizioni l'obbligo di eseguire piantumazioni nelle aree a valle dell'intervento.

Si esprime parere contrario alla previsione di attuazione tramite project financing, proponendo al contrario il mantenimento del Piano Urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, e specificando la sua attuazione mediante lo strumento del bando pubblico.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15
FAVOREVOLI n. 14
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA SCHEDA AT 08 ALLEGATO 1 ALLE NTA



OSSERVAZIONE 207 (26746/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

L'osservazione chiede, in sostanza, che il RUC adottato adegui le proprie previsioni al fine di consentire il recupero delle possibilità concesse dal PRG e non realizzate da parte dell'osservante.

Come più volte ribadito il Regolamento Urbanistico ha mutato impostazione rispetto a quella seguita in occasione della redazione dei precedenti atti di pianificazione, intendendo ricondurre in mano all'Amministrazione la scelta puntuale delle possibilità edificatorie e di espansione dell'abitato, in maggior parte legandole ad esigenze specifiche e di soddisfacimento di bisogni collettivi.

Il caso in questione non appare in linea con l'impostazione seguita.

Non si ravvisano neppure elementi per modificare l'individuazione del tessuto già operata.

Si propone quindi di respingere l'osservazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15
FAVOREVOLI n. 11

ASTENUTI n. 4 (Farina, Gamannossi, Nencioni, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 208 (26747/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Nella definizione delle linee guida per la redazione del Regolamento Urbanistico la Giunta Comunale, nella propria delibera n.195 del 26.10.2009, così si esprimeva: "Il Regolamento Urbanistico dovrà limitare al massimo l'espansione insediativa, rispondendo ai bisogni della popolazione sancascianese, dando con ciò attuazione ai principi contenuti nel Piano Strutturale. Le trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico, fatta eccezione per quelle all'interno dei perimetri urbani e destinate al soddisfacimento di bisogni di carattere familiare, dovranno essere limitate ad interventi di iniziativa pubblica".

Il mutato scenario, specialmente riguardo alla capacità di spesa ed intervento diretto da parte delle amministrazioni pubbliche, ha comportato una nuova definizione delle modalità con le quali il Regolamento Urbanistico intende perseguire gli obiettivi prefissati, privilegiando cioè lo strumento della perequazione con le particolari caratteristiche definite dalle NTA adottate.

Resta fermo il principio generale di non prevedere nuovi interventi di trasformazione al di fuori di quelli riconducibili alle limitate necessità familiari – ovvero i contenuti incrementi ad edifici già esistenti – e di quelli previsti nelle aree di perequazione, collegati alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e alla messa a disposizione di edilizia convenzionata e di housing sociale.

La tesi, sostenuta nell'osservazione, secondo cui l'edificazione proposta risulterebbe "di raccordo" e di completamento trasversale dell'edificazione non risulta comunque coerente con gli indirizzi del Regolamento Urbanistico, né con le priorità e gli indirizzi in esso definiti. Inoltre tale edificazione non risulta – come affermato – meno impattante rispetto a quella attualmente prevista dal RUC, che di fatto costituisce la prosecuzione della quinta esistente: la nuova edificazione, al contrario, se ne distacca nettamente prevedendo una edificazione a mezza costa che non assicura un armonico sviluppo dell'edificato esistente e costituisce di fatto una terza quinta tra via Montopolo e viale Europa. Si ribadisce, come peraltro fatto correttamente notare anche dall'osservante, che il RUC non ha previsto alcun meccanismo di compensazione in occasione di interventi che prevedano espropri.

Per le motivazioni sopra dette la richiesta contenuta nell'osservazione risulta in contrasto con tale impostazione; se ne propone quindi il non accoglimento.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 11

ASTENUTI n. 4 (Farina, Gamannossi, Nencioni, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 209 (26748/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Nella definizione delle linee guida per la redazione del Regolamento Urbanistico la Giunta Comunale, nella propria delibera n.195 del 26.10.2009, così si esprimeva: “Il Regolamento Urbanistico dovrà limitare al massimo l’espansione insediativa, rispondendo ai bisogni della popolazione sancascianese, dando con ciò attuazione ai principi contenuti nel Piano Strutturale. Le trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico, fatta eccezione per quelle all’interno dei perimetri urbani e destinate al soddisfacimento di bisogni di carattere familiare, dovranno essere limitate ad interventi di iniziativa pubblica”.

Il mutato scenario, specialmente riguardo alla capacità di spesa ed intervento diretto da parte delle amministrazioni pubbliche, ha comportato una nuova definizione delle modalità con le quali il Regolamento Urbanistico intende perseguire gli obiettivi prefissati, privilegiando cioè lo strumento della perequazione con le particolari caratteristiche definite dalle NTA adottate.

Resta fermo il principio generale di non prevedere nuovi interventi di trasformazione al di fuori di quelli riconducibili alle limitate necessità familiari – ovvero i contenuti incrementi ad edifici già esistenti – e di quelli previsti nelle aree di perequazione, collegati alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e alla messa a disposizione di edilizia convenzionata e di housing sociale.

L’area proposta non appare collegata ad esigenze di rilievo collettivo che debbano essere soddisfatte (al contrario essa prefigura un “abbozzo” di ampliamento dell’abitato scollegato da un disegno e da un intento unitario), determinando un allargamento non motivato del perimetro urbano.

Per le motivazioni sopra dette la richiesta contenuta nell’osservazione risulta in contrasto con tale impostazione; se ne propone quindi il non accoglimento.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 11

ASTENUTI n.4 (Farina , Gamannossi, Nencioni, Simoncini)

L’ OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 210 (26749/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

L’area proposta risulta collocata all’interno del perimetro urbano, ma ubicata in zona servita da una rete viaria che non è idonea a sopportare ulteriori carichi veicolari.

Inoltre non si ravvisano elementi di carattere pubblico o collettivo che debbano essere soddisfatti in concomitanza con la realizzazione degli interventi.

Si esprime quindi un parere contrario all’accoglimento dell’osservazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 11

ASTENUTI n. 4 (Farina, Gamannossi, Nencioni, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 211 (26750/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Sul primo punto dell'osservazione si esprime parere contrario all'accoglimento, poiché non si ravvisa la necessità di precisare all'interno delle NTA i contenuti delle successive convenzioni riguardanti la specifica materia.

Sul secondo punto, pur non riscontrando elementi di contrasto con la normativa di settore, si richiama l'attenzione del Consiglio sul fatto che le limitate capacità di spesa e di investimento da parte della Pubblica Amministrazione possano determinare l'inefficacia pratica della monetizzazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 11

ASTENUTI n. 4 (Farina, Gamannossi, Nencioni, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 212 (26751/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Nella definizione delle linee guida per la redazione del Regolamento Urbanistico la Giunta Comunale, nella propria delibera n.195 del 26.10.2009, così si esprimeva: "Il Regolamento Urbanistico dovrà limitare al massimo l'espansione insediativa, rispondendo ai bisogni della popolazione sancascianese, dando con ciò attuazione ai principi contenuti nel Piano Strutturale. Le trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico, fatta eccezione per quelle all'interno dei perimetri urbani e destinate al soddisfacimento di bisogni di carattere familiare, dovranno essere limitate ad interventi di iniziativa pubblica".

Il mutato scenario, specialmente riguardo alla capacità di spesa ed intervento diretto da parte delle amministrazioni pubbliche, ha comportato una nuova definizione delle modalità con le quali il

Regolamento Urbanistico intende perseguire gli obiettivi prefissati, privilegiando cioè lo strumento della perequazione con le particolari caratteristiche definite dalle NTA adottate.

Resta fermo il principio generale di non prevedere nuovi interventi di trasformazione al di fuori di quelli riconducibili alle limitate necessità familiari – ovvero i contenuti incrementi ad edifici già esistenti – e di quelli previsti nelle aree di perequazione, collegati alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e alla messa a disposizione di edilizia convenzionata e di housing sociale.

L'area proposta non appare collegata ad esigenze di rilievo collettivo che debbano essere soddisfatte, determinando un allargamento non motivato del perimetro urbano a danno del territorio aperto.

Per le motivazioni sopra dette la richiesta contenuta nell'osservazione risulta in contrasto con tale impostazione; se ne propone quindi il non accoglimento.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 11

ASTENUTI n. 4 (Farina, Gamannossi, Nencioni, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 213 (26753/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Il grado di intervento attribuito appare adeguato alle caratteristiche dell'immobile, oltre che omogeneo rispetto a quello assegnato ad edifici limitrofi di pari caratteristiche. Per gli stessi motivi appare immotivata e non accoglibile la richiesta di una schedatura specifica (realizzata solo in presenza di caratteristiche "anomale" rispetto al tessuto o al contesto).

La richiesta di inserire anche gli edifici cui è attribuito il secondo grado di intervento tra quelli per cui è possibile la realizzazione di logge sui prospetti tergalì appare in contrasto con le caratteristiche degli immobili cui è stato assegnato il 2° grado, definiti dalle NTA quali "testimonianza di forme tipologiche di aggregazione sociale meritevoli di salvaguardia".

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Difforme

La Commissione propone l'attribuzione del 3° grado all'edificio.

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA TAVOLA PR 4.2



OSSERVAZIONE 214 (26754/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Favorevole al parziale accoglimento dell'osservazione, attribuendo la categoria SV al manufatto individuato con la lettera B ed N a quello individuato con la lettera C.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA SCHEDA 5146

	OGGETTO	*
A	casa colonica	V
B	edificio non censito	X
C	edificio non censito	X

	OGGETTO	*
A	casa colonica	V
B	edificio non censito	SV
C	edificio non censito	N

OSSERVAZIONE 215 (26755/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Si rinvia alle considerazioni svolte in riferimento alle osservazioni n.33 e n.170

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 11

ASTENUTI n. 4 (Farina, Gamannossi, Nencioni, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 216 (26756/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

L'osservazione verte in gran parte sulla "dimostrazione" della non sostenibilità economica del meccanismo perequativo, pretendendo di dimostrarne la non attuabilità.

Al contrario vengono fuggacemente affrontati aspetti, quali la collocazione e la visibilità dell'area, la presenza di infrastrutture adeguate, le caratteristiche del contesto, che costituiscono elementi altrettanto importanti per il pianificatore, ove questo operi nell'interesse della collettività e non del singolo.

Tali aspetti, se attentamente considerati, sorreggono la motivazione della previsione adottata e non consentono l'accoglimento della richiesta né riguardo all'incremento della SUL recuperabile in loco né riguardo all'incremento del perimetro. A tale accoglimento risultano di ostacolo sia la conformazione orografica dei terreni, sia la loro estrema visibilità sia l'inadeguatezza della rete di viabilità esistente.

Per quanto riguarda la dimostrazione economica della non sostenibilità della perequazione, nella versione contenuta nel RUC adottato, si rileva come essa contenga elementi discutibili (remunerazione degli edifici già realizzati, redditività dell'intervento) che non possono configurarla quale parametro di riferimento per la decisione.

In generale si sottolinea come solo la possibile concorrenza tra più aree di atterraggio, con un potenziale effetto di calmierazione dei prezzi, possa tendere ad assicurare la fattibilità degli interventi; a meno che non si contesti – o si ignori, come invece fa l'osservante – la sussistenza di elementi che impongono una diversa collocazione delle superfici esistenti.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15
FAVOREVOLI n. 11
CONTRARI n. 3 (Farina, Gamannossi, Simoncini)
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 217 (26757/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Nella definizione delle linee guida per la redazione del Regolamento Urbanistico la Giunta Comunale, nella propria delibera n.195 del 26.10.2009, così si esprimeva: "Il Regolamento Urbanistico dovrà limitare al massimo l'espansione insediativa, rispondendo ai bisogni della popolazione sancascianese, dando con ciò attuazione ai principi contenuti nel Piano Strutturale. Le trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico, fatta eccezione per quelle all'interno dei perimetri urbani e destinate al soddisfacimento di bisogni di carattere familiare, dovranno essere limitate ad interventi di iniziativa pubblica".

Il mutato scenario, specialmente riguardo alla capacità di spesa ed intervento diretto da parte delle amministrazioni pubbliche, ha comportato una nuova definizione delle modalità con le quali il Regolamento Urbanistico intende perseguire gli obiettivi prefissati, privilegiando cioè lo strumento della perequazione con le particolari caratteristiche definite dalle NTA adottate.

Resta fermo il principio generale di non prevedere nuovi interventi di trasformazione al di fuori di quelli riconducibili alle limitate necessità familiari – ovvero i contenuti incrementi ad edifici già esistenti – e di quelli previsti nelle aree di perequazione, collegati alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e alla messa a disposizione di edilizia convenzionata e di housing sociale.

L'area proposta non appare collegata ad esigenze di rilievo collettivo che debbano essere soddisfatte, determinando una riduzione del verde urbano.

Per le motivazioni sopra dette la richiesta contenuta nell'osservazione risulta in contrasto con tale impostazione; se ne propone quindi il non accoglimento.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15
FAVOREVOLI n. 11
ASTENUTI n. 4 (Simoncini, Farina, Gamannossi, Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 218 (26759/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Le aree di trasformazione, ed in particolare quelle su cui sono già presenti edifici, sono state individuate in ragione delle loro caratteristiche – nella quasi totalità riconducibili alla necessità del recupero di aree oggetto di degrado o di dismissione di precedenti utilizzazioni – oltre che per la previsione della contestuale realizzazione di dotazioni pubbliche.

Il primo aspetto motiva il parere contrario all'accoglimento dell'osservazione come proposta, poiché la modifica richiesta di fatto vanificherebbe la previsione urbanistica, consentendo una gamma di interventi che, associata al possibile cambio di destinazione, renderebbe superfluo un più generale intervento di ridefinizione complessiva, che invece il RUC giudica prioritario.

Si ritiene accoglibile l'osservazione qualora venga espunta la categoria della REV.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Difforme

La Commissione propone il mantenimento della categoria REV

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 110 C. 3

Fino al momento del rilascio del titolo abilitativo che autorizza l'intervento di trasformazione previsto da ogni singola scheda, sugli edifici presenti all'interno delle aree disciplinate dagli Ambiti di trasformazione sono consentiti i seguenti interventi:

1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria
3. REV con esclusione del cambio di destinazione ed incremento della SUL

OSSERVAZIONE 219 (26761/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

La scelta operata risponde anzitutto ad esigenze di corretta pianificazione urbanistica: l'esclusione della possibilità di realizzare piscine private all'interno dei centri abitati, salvo le deroghe previste per le attività ricettive, risponde alla necessità di non gravare ulteriormente un ambito territoriale che si caratterizza per la concentrazione e la densità dell'edificato; non si ravvisano elementi che supportino la richiesta di collocazione di piscine all'interno di tessuti caratterizzati da forte antropizzazione e concentrazione.

Ciò detto il calcolo eseguito si presta comunque a rilevi in ordine alla sua correttezza/scientificità, evidenziando altresì che la soluzione proposta comporterebbe la realizzazione di depositi di notevole capacità e di difficile soddisfacimento con le sole acque meteoriche, per sottacere delle difficoltà di controllo in merito all'effettivo allacciamento all'acquedotto.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 11

CONTRARI n. 3 (Simoncini, Farina, Gamannossi)

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 220 (26763/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Si esprime parere contrario alla diversa individuazione del percorso pedonale, poiché l'alternativa appare fortemente penalizzante e tale da renderne improbabile l'utilizzazione. Si esprime parere favorevole alla diversa perimetrazione del tessuto.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

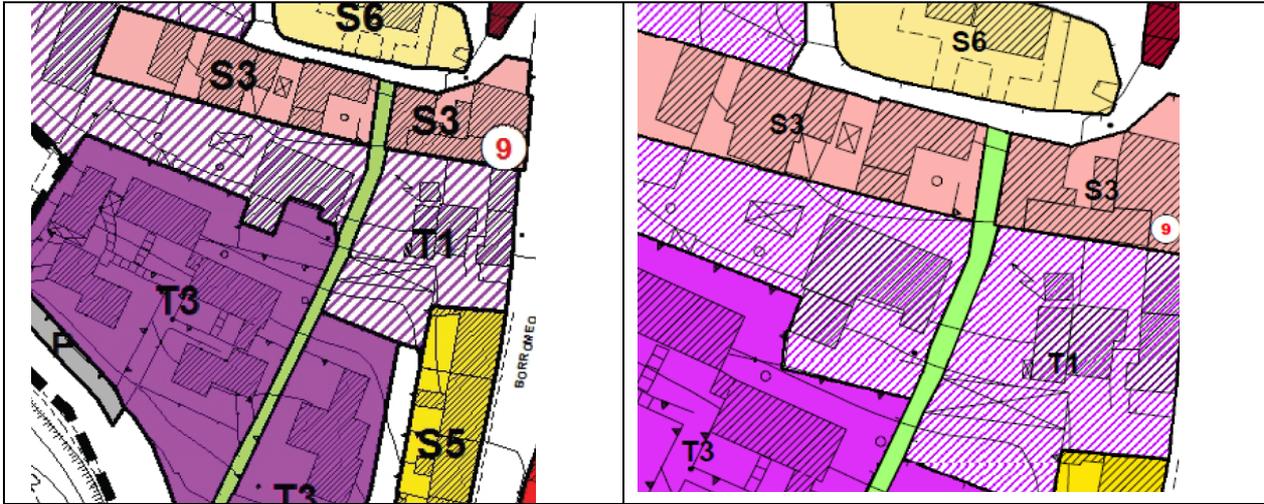
FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA TAVOLA PR 3.2



OSSERVAZIONE 221 (26765/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Il testo osservato costituisce mera descrizione di massima del tessuto, al fine di definirne le caratteristiche che hanno motivato la scelta urbanistica; appare quindi contrastante con la complessiva impostazione delle NTA introdurre la modifica proposta. Si rileva peraltro che possibilità di intervento analoghe a quelle contenute nell'osservazione sono già previste al successivo articolo 43.

Si esprime quindi parere contrario.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 11

CONTRARI n. 3 (Simoncini, Farina, Gamannossi)

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 222 (26766/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Art.36

La formulazione testuale attuale ("dal terzo grado di intervento compreso in poi") non si presta ad equivoci, non potendosi intendere che tutti i gradi superiori al terzo, essendovi questo compreso; ciò detto si esprime parere contrario ad includere il 2° grado di intervento, in quanto attribuito ad edifici che presentano caratteristiche di pregio non compatibili con la modificazione dei prospetti generata dagli interventi in questione;

Favorevole a completare l'inciso "a copertura di parti dell'edificio già esistenti" con la precisazione

“fatta eccezione per il piano terreno”, poiché la formulazione attuale difficilmente potrebbe consentire quella realizzazione che al contrario la norma intende favorire;

Contrario a modificare la limitazione ai prospetti tergalì, poiché se è vero che in taluni casi il prospetto tergalè può avere importanza pari a quello principale non è mai vero l'inverso, ovvero un prospetto tergalè di maggior valore del principale; in ogni caso occorre ricordare che si tratta di edifici posti in centro storico e che su di essi è sempre coinvolta, a termini di RE, la Commissione per il Paesaggio, la quale potrà effettuare quelle valutazioni di corretto inserimento nel contesto e di valorizzazione dell'edificato esistente che costituiscono elemento prevalente che condizionano la possibilità di attuazione delle potenzialità riconosciute dal RUC.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 36 C. 15

Negli ambiti di centro storico, dal 3° grado di intervento compreso in poi e limitatamente ai prospetti tergalì, è ammessa la costruzione di logge o terrazze, a copertura di parti dell' edificio già esistenti, fatta eccezione per il piano terreno, purché l'intervento:

OSSERVAZIONE 223 (26767/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

L'osservazione muove da un errore: al comma 63 il riferimento corretto non è al comma 1, ma al comma 62, che precede.

Inoltre l'inciso riferito al RE ha un doppio significato:

- il RE dovrà subire, in conseguenza del RUC, aggiornamenti, adeguamenti ed aggiunte; pertanto oltre alle definizioni del RUC si avranno anche un'altra serie di definizioni (peraltro già contenute nel documento ANCI/INU, come ad esempio la definizione di balcone, di abbaino, di loggia, ecc.); restano quindi ferme le definizioni che saranno contenute nel RE

- inoltre fino all'approvazione definitiva del RUC occorre una formulazione transitoria che assicurasse l'applicabilità delle norme del RE; queste, a seguito dell'approvazione definitiva del RUC, decadranno ove disciplinanti la medesima materia.

Si esprime parere favorevole all'accoglimento delle modifiche proposte al fine di una miglior comprensione del testo delle NTA.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Difforme

A seguito della discussione svolta in Commissione consiliare Ambiente e Territorio si propone la riformulazione delle parti osservate, come segue:

Modifiche all'articolo 18:

2. Si danno le seguenti definizioni, in quanto riferite ai contenuti delle presenti Norme:

Introduzione nuovo articolo 118 "Abrogazioni"

1. Dalla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico cessano di avere efficacia le disposizioni con esso in contrasto contenute in atti di governo o regolamenti comunali in precedenza approvati.

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 18 c.1

Si danno le seguenti definizioni, in quanto riferite ai contenuti delle presenti Norme:

MODIFICA NTA – ARTICOLO 18 c.63

Nel computo del volume (V) realizzabile in applicazione delle previsioni degli strumenti e atti comunali vanno compresi anche i volumi, calcolati ai sensi del comma 4 62,

MODIFICA NTA – ARTICOLO 118

Dalla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico cessano di avere efficacia le disposizioni con esso in contrasto contenute in atti di governo o regolamenti comunali in precedenza approvati.

OSSERVAZIONE 224 (26769/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

Si esprime parere favorevole all'accoglimento.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

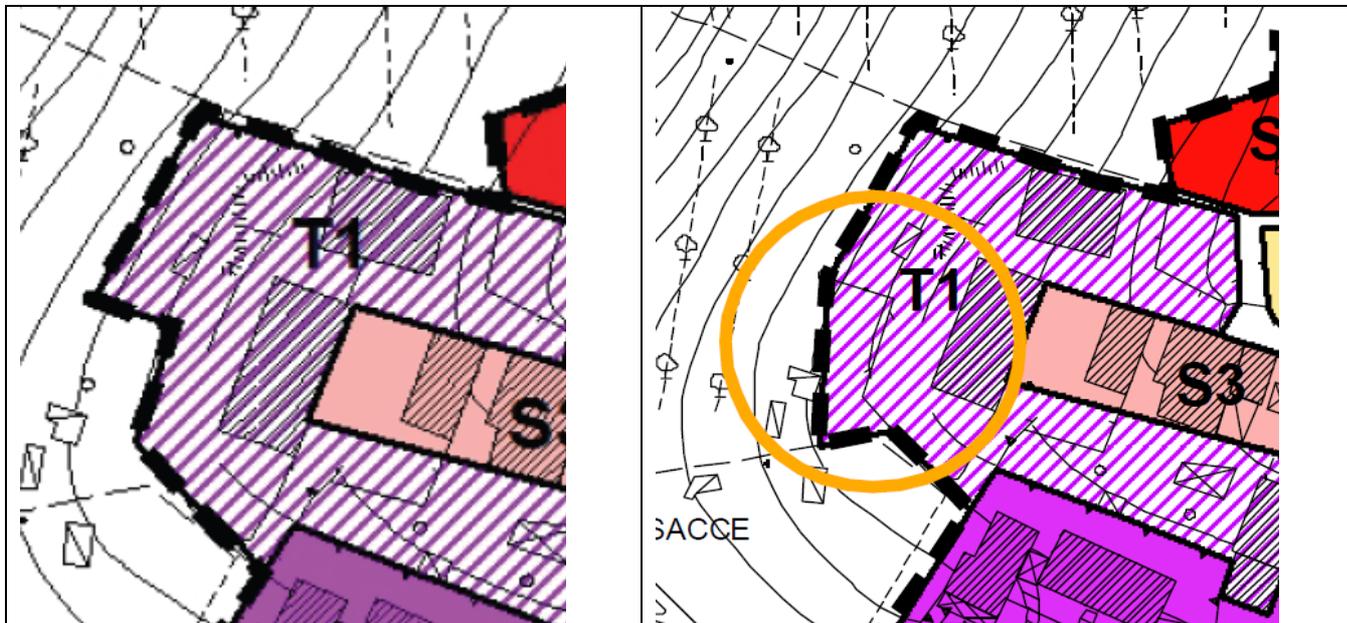
FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA TAVOLA PR 3.2



OSSERVAZIONE 225 (26770/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione.

Si esprime parere favorevole all'inclusione dell'immobile all'interno dell'allegato 6, recependo la descrizione effettuata nell'osservazione, ma subordinando gli interventi alla presentazione di uno specifico Piano di Recupero che preveda il recupero delle porzioni aventi carattere storico – che dovranno essere documentate attraverso una specifica indagine, la possibilità di interventi fino alla RE sulle restanti parti dell'edificio e la riorganizzazione del resede, come individuato nell'osservazione, mediante l'applicazione del 7° grado di intervento o della SOV ai manufatti presenti.

Inoltre, vista la particolare collocazione dell'edificio nonché la sua rilevanza dimensionale, si propone di applicare ad esso le limitazioni alle possibilità di frazionamento previste per il territorio aperto.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

REDAZIONE NUOVA SCHEDA ALLEGATO 6 ALLE NTA

OSSERVAZIONE 226 (26772/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

La richiesta non risulta in linea con l'impostazione complessiva del RUC, che ammette lo svolgimento di nuove attività di tipo ricettivo e turistico in territorio aperto solo nelle forme previste dalla legge (agriturismo, affittacamere, bed & breakfast). Tale impostazione peraltro risulta coerente con le disponibilità offerte dal dimensionamento del Piano Strutturale.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 11

ASTENUTI n. 4 (Farina, Gamannossi, Nencioni, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 227 (26773/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

La norma osservata risulta avere un carattere derogatorio rispetto alla generale disciplina degli immobili ricadenti in territorio aperto; essa consente cioè la realizzazione degli interventi in essa contenuti anche se non rientranti nella categoria di intervento ammessa in rapporto al valore assegnato all'edificio. Ciò non toglie che, in ogni caso, la realizzazione delle possibilità concesse dall'articolo 103 sia subordinata al rispetto di quegli elementi e di quelle caratteristiche che hanno comportato l'attribuzione di un particolare giudizio di valore.

Si esprime invece parere contrario alla diversa possibilità di localizzazione dei locali e all'incremento dell'altezza consentita, poiché tali elementi potrebbero incentivare un diverso ed improprio utilizzo di tali spazi che, così come configurati dalle NTA adottate, risultano sufficienti al soddisfacimento delle esigenze per cui sono previsti.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15
FAVOREVOLI n. 11
ASTENUTI n. 4 (Farina, Gamannossi, Nencioni, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 228 (26774/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Nella definizione delle linee guida per la redazione del Regolamento Urbanistico la Giunta Comunale, nella propria delibera n.195 del 26.10.2009, così si esprimeva: "Il Regolamento Urbanistico dovrà limitare al massimo l'espansione insediativa, rispondendo ai bisogni della popolazione sancascianese, dando con ciò attuazione ai principi contenuti nel Piano Strutturale. Le trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico, fatta eccezione per quelle all'interno dei perimetri urbani e destinate al soddisfacimento di bisogni di carattere familiare, dovranno essere limitate ad interventi di iniziativa pubblica".

Il mutato scenario, specialmente riguardo alla capacità di spesa ed intervento diretto da parte delle amministrazioni pubbliche, ha comportato una nuova definizione delle modalità con le quali il Regolamento Urbanistico intende perseguire gli obiettivi prefissati, privilegiando cioè lo strumento della perequazione con le particolari caratteristiche definite dalle NTA adottate.

Resta fermo il principio generale di non prevedere nuovi interventi di trasformazione al di fuori di quelli riconducibili alle limitate necessità familiari – ovvero i contenuti incrementi ad edifici già esistenti – e di quelli previsti nelle aree di perequazione, collegati alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e alla messa a disposizione di edilizia convenzionata e di housing sociale.

L'area proposta non appare collegata ad esigenze di rilievo collettivo che debbano essere soddisfatte, determinando un allargamento non motivato del perimetro urbano a danno del territorio aperto, in posizione di alta visibilità e caratterizzata da pendenze rilevanti e conseguenti necessità di interventi di rimodellazione dei terreni.

Per le motivazioni sopra dette la richiesta contenuta nell'osservazione risulta in contrasto con tale impostazione; se ne propone quindi il non accoglimento.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15
FAVOREVOLI n. 11
ASTENUTI n. 4 (Farina, Gamannossi, Nencioni, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 229 (26775/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Nella definizione delle linee guida per la redazione del Regolamento Urbanistico la Giunta Comunale, nella propria delibera n.195 del 26.10.2009, così si esprimeva: “Il Regolamento Urbanistico dovrà limitare al massimo l'espansione insediativa, rispondendo ai bisogni della popolazione sancascianese, dando con ciò attuazione ai principi contenuti nel Piano Strutturale. Le trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico, fatta eccezione per quelle all'interno dei perimetri urbani e destinate al soddisfacimento di bisogni di carattere familiare, dovranno essere limitate ad interventi di iniziativa pubblica”.

Il mutato scenario, specialmente riguardo alla capacità di spesa ed intervento diretto da parte delle amministrazioni pubbliche, ha comportato una nuova definizione delle modalità con le quali il Regolamento Urbanistico intende perseguire gli obiettivi prefissati, privilegiando cioè lo strumento della perequazione con le particolari caratteristiche definite dalle NTA adottate.

Resta fermo il principio generale di non prevedere nuovi interventi di trasformazione al di fuori di quelli riconducibili alle limitate necessità familiari – ovvero i contenuti incrementi ad edifici già esistenti – e di quelli previsti nelle aree di perequazione, collegati alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e alla messa a disposizione di edilizia convenzionata e di housing sociale.

L'area proposta non appare collegata ad esigenze di rilievo collettivo che debbano essere soddisfatte, determinando un allargamento non motivato del perimetro urbano a danno del territorio aperto, in posizione di alta visibilità e caratterizzata da pendenze rilevanti e conseguenti necessità di interventi di rimodellazione dei terreni.

Per le motivazioni sopra dette la richiesta contenuta nell'osservazione risulta in contrasto con tale impostazione; se ne propone quindi il non accoglimento.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 11

ASTENUTI n. 4 (Farina, Gamannossi, Nencioni, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 230 (26777/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

In relazione alle caratteristiche dell'immobile, peraltro già ritenuto di valore nullo in occasione della schedatura che erroneamente lo aveva considerato ubicato in zona E (scheda 5093), si ritiene possibile estendere all'edificio in questione la categoria di intervento fino alla SOA.a al fine di rendere possibile una complessiva riqualificazione sia dell'immobile sia delle aree di pertinenza – in occasione delle quali dovrà comunque essere salvaguardato anche il tracciato della viabilità che in parte le interessa – oltre all'applicazione della REDA.a con incremento di 20 mq e REDA.c con incremento di 6 mq, non cumulabili tra loro.

Si propone quindi – al fine di rendere coerente la struttura complessiva del RUC – di modificare l'art.45 delle NTA nella maniera che segue, oltre ad introdurre una specifica scheda all'interno dell'allegato 6:

Art. 45 - Immobili a destinazione turistico-ricettiva o commerciale

(...)

3. Gli interventi ammessi sono quelli previsti per il tessuto ove ricade l'immobile, nel caso di alberghi in centro abitato; in caso di alberghi o edifici a destinazione commerciale in TA sono ammessi interventi di ampliamento, per gli immobili già completati alla data di adozione del RUC, solo per la realizzazione di vani tecnici finalizzati al risparmio energetico o al recupero delle risorse, a condizione che sia assicurato il loro corretto inserimento nel contesto paesaggistico di riferimento e l'armonico rapporto con la porzione di edificio esistente. Ulteriori possibilità di ampliamento sono consentite solo ove previste da schede specifiche dell'allegato 6 alle NTA.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 45

Gli interventi ammessi sono quelli previsti per il tessuto ove ricade l'immobile, nel caso di alberghi in centro abitato; in caso di alberghi o edifici a destinazione commerciale in TA sono ammessi interventi di ampliamento, per gli immobili già completati alla data di adozione del RUC, solo per la realizzazione di vani tecnici finalizzati al risparmio energetico o al recupero delle risorse, a condizione che sia assicurato il loro corretto inserimento nel contesto paesaggistico di riferimento e l'armonico rapporto con la porzione di edificio esistente. Ulteriori possibilità di ampliamento sono consentite solo ove previste da schede specifiche dell'allegato 6 alle NTA.

NUOVA SCHEDA ALLEGATO 6

OSSERVAZIONE 231 (26778/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Contrario alle individuazioni proposte, in quanto non compatibili con le disposizioni dettate dal Codice della Strada e di indubbio impatto paesaggistico, considerata la necessità di rilevati necessari per la collocazione dell'impianto e la realizzazione della viabilità di accesso.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15
FAVOREVOLI n. 11
ASTENUTI n. 4 (Farina, Gamannossi e Nencioni, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 232 (26780/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Nella definizione delle linee guida per la redazione del Regolamento Urbanistico la Giunta Comunale, nella propria delibera n.195 del 26.10.2009, così si esprimeva: "Il Regolamento Urbanistico dovrà limitare al massimo l'espansione insediativa, rispondendo ai bisogni della popolazione sancascianese, dando con ciò attuazione ai principi contenuti nel Piano Strutturale. Le trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico, fatta eccezione per quelle all'interno dei perimetri urbani e destinate al soddisfacimento di bisogni di carattere familiare, dovranno essere limitate ad interventi di iniziativa pubblica".

Il mutato scenario, specialmente riguardo alla capacità di spesa ed intervento diretto da parte delle amministrazioni pubbliche, ha comportato una nuova definizione delle modalità con le quali il Regolamento Urbanistico intende perseguire gli obiettivi prefissati, privilegiando cioè lo strumento della perequazione con le particolari caratteristiche definite dalle NTA adottate.

Resta fermo il principio generale di non prevedere nuovi interventi di trasformazione al di fuori di quelli riconducibili alle limitate necessità familiari – ovvero i contenuti incrementi ad edifici già esistenti – e di quelli previsti nelle aree di perequazione, collegati alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e alla messa a disposizione di edilizia convenzionata e di housing sociale.

L'area proposta non appare collegata ad esigenze di rilievo collettivo che debbano essere soddisfatte, determinando un allargamento non motivato del perimetro urbano a danno del territorio aperto.

Per le motivazioni sopra dette la richiesta contenuta nell'osservazione risulta in contrasto con tale impostazione; se ne propone quindi il non accoglimento.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15
FAVOREVOLI n. 11
ASTENUTI n. 4 (Farina, Gamannossi, Nencioni, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 233 (26781/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Contrario, per le stesse motivazioni espresse in relazione all'osservazione n.183; inoltre si fa presente che il RUC ha, come proprio pilastro, il superamento degli indici di fabbricabilità e la diversa definizione in tessuti di tutto il territorio che, nello specifico, non appare neppure congruamente qualificabile come centro abitato.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 11

ASTENUTI n. 4 (Farina, Gamannossi, Nencioni, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 234 (26782/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

L'osservazione propone, in termini simili, analoga richiesta su cui il Consiglio Comunale si è già espresso con deliberazione n. 105 del 27.10.2010; in questa occasione viene richiesta una più limitata revisione della categoria attribuita. Si riportano, a sostegno della proposta di respingere l'osservazione presentata, le considerazioni allora svolte: "La nuova documentazione presentata dall'interessato attesta l'avvenuta esecuzione di interventi che hanno interessato alcuni elementi dell'edificio di indubbio valore: in particolare l'eliminazione della scala su uno dei prospetti dell'edificio o le evidenti manomissioni del resede di pertinenza. Risulta altresì evidente la presenza di elementi incongrui o realizzati con materiali non adeguati. Tuttavia occorre rilevare che restano inalterati la gran parte degli elementi caratteristici del complesso (porticati, partitura delle finestrate, barbacane) e che le alterazioni presenti appaiono facilmente reversibili (come ad esempio un diverso utilizzo di materiali nel resede, la sostituzione degli infissi, l'eliminazione di tende e persiane, un diverso cromatismo nelle tinteggiature)".

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 11

ASTENUTI n. 4 (Farina, Gamannossi, Nencioni, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 235 (26783/2011)

Interviene Baldini: non è stato riportato quanto emerso in commissione.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Si esprime parere contrario all'accoglimento dell'osservazione per le seguenti motivazioni:

- la realizzazione in aderenza è condizione necessaria ad assicurare la funzionalità dell'addizione, fermo restando che essa, in caso di edifici articolati su più di un livello come quello in questione, può essere anche in aderenza ad una porzione sopraelevata ed a parziale sopraelevazione di altra porzione esistente;
- non si comprende la necessità di una suddivisione del volume realizzabile, tenuto conto che per lo stesso tessuto è anche possibile, in alternativa, la chiusura di terrazze o logge esistenti; la realizzazione di più addizioni tra di esse distinte risulta scarsamente compatibile con le finalità di tutela e di non peggioramento delle caratteristiche dell'edificio oltre che di incremento delle prestazioni funzionali dell'immobile nel suo complesso;
- la stessa finalità ha mosso l'indicazione della utilizzazione del solo prospetto tergale, mirando a preservare la percezione delle caratteristiche salienti degli immobili.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Difforme

La Commissione richiede la modifica dell'articolo 38 al fine di prevedere differenti possibilità di intervento nei tessuti T2

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 38 c.27

Ampliamento in aderenza alla struttura principale per un massimo del 20% del totale dell'edificio. Tale ampliamento sarà possibile a condizione che:

- sia costituito da un unico volume;
- assicurati il mantenimento delle caratteristiche tipologiche dell'edificio e si configuri come un suo naturale sviluppo o completamento, ad esempio mediante la saturazione di porzioni arretrate o al fine di ricostituire la linearità delle facciate, e purché ciò non alteri gli allineamenti esistenti;

OSSERVAZIONE 236 (26784/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Nella definizione delle linee guida per la redazione del Regolamento Urbanistico la Giunta Comunale, nella propria delibera n.195 del 26.10.2009, così si esprimeva: “Il Regolamento Urbanistico dovrà limitare al massimo l'espansione insediativa, rispondendo ai bisogni della popolazione sancascianese, dando con ciò attuazione ai principi contenuti nel Piano Strutturale. Le trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico, fatta eccezione per quelle all'interno dei perimetri urbani e destinate al soddisfacimento di bisogni di carattere familiare, dovranno essere limitate ad interventi di iniziativa pubblica”.

Il mutato scenario, specialmente riguardo alla capacità di spesa ed intervento diretto da parte delle amministrazioni pubbliche, ha comportato una nuova definizione delle modalità con le quali il Regolamento Urbanistico intende perseguire gli obiettivi prefissati, privilegiando cioè lo strumento della perequazione con le particolari caratteristiche definite dalle NTA adottate.

Resta fermo il principio generale di non prevedere nuovi interventi di trasformazione al di fuori di quelli riconducibili alle limitate necessità familiari – ovvero i contenuti incrementi ad edifici già esistenti – e di quelli previsti nelle aree di perequazione, collegati alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e alla messa a disposizione di edilizia convenzionata e di housing sociale.

L'area proposta non appare collegata ad esigenze di rilievo collettivo che debbano essere soddisfatte, determinando un allargamento non motivato del perimetro urbano a danno del territorio aperto, che il RUC consente solo per finalità collegate all'attività agricola ed a seguito dell'approvazione di un PAPMAA.

Per le motivazioni sopra dette la richiesta contenuta nell'osservazione risulta in contrasto con tale impostazione; se ne propone quindi il non accoglimento.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 11

ASTENUTI n. 4 (Simoncini, Farina, Gamannossi, Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 237 (26785/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

L'impostazione del RUC, nella sua versione adottata, tendeva a riservare la possibilità di nuove attività commerciali in territorio aperto solo nella forma degli esercizi di vicinato e per la promozione della filiera corta, al fine di promuovere ed incentivare le produzioni locali. In questo senso l'osservazione si pone in contrasto con l'impostazione del RUC.

L'immobile ricade inoltre nell'UTOE n. 3 “Montefiridolfi e Campoli” per la quale il dimensionamento non prevede possibilità riferite alla destinazione commerciale.

Si prende atto del mutato orientamento della Giunta che, in questo caso, consente una più proficua utilizzazione dell'edificato esistente.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

La Giunta, al fine di incentivare e favorire le attività produttive di reddito, specialmente in questo periodo di difficile congiuntura economica, ritiene di accogliere l'osservazione nella parte in cui richiede interventi di ampliamento dell'immobile, attraverso la redazione di una specifica scheda nell'allegato 6 che riconosca la possibilità di un incremento di 90 mq. di SUL anche mediante parziale sopraelevazione dell'edificio, dando attuazione a quanto previsto dall'articolo 35, comma 4, del PS trasferendo il quantitativo di SUL necessario dall'UTOE n.4.

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- Conforme alla proposta della Giunta**

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA

CONSEGUENZE

REDAZIONE NUOVA SCHEDA ALLEGATO 6 ALLE NTA

OSSERVAZIONE 238 (26786/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

- CONTRARIO**

Seguendo l'impostazione del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico ha esteso il concetto di edificio da tutelare, facendo riferimento ad un oramai consolidato filone di studi che ha esteso, oltre il ristretto gruppo di edifici oggetto di vincolo puntuale, il patrimonio edilizio rurale meritevole di tutela.

Su questo punto si richiamano le considerazioni svolte nella relazione redatta dal Servizio ed approvata dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n.3 del 4 febbraio 2010: "Il rinnovato interesse per l'architettura rurale e gli studi specifici condotti nel corso degli anni rendono oramai abbondantemente superata quella partizione netta tra edifici di pregio, quasi unicamente ricondotti alle ville monumentali, ed immobili destinati all'agricoltura. Appare oggi del tutto anacronistica la pretesa di confinare gli obiettivi di tutela, valorizzazione e conservazione al ristretto ambito del così detto vincolo monumentale. Anzi è sempre più avvertita la necessità di un intervento che riesca a coniugare la giusta richiesta di sviluppo e trasformazione del territorio con l'altrettanto fondata necessità di non determinarne uno snaturamento o un impoverimento. Sempre di più è il territorio, percepito nella sua unitarietà di forme ed utilizzazioni, ad apparire quale ineludibile termine di riferimento per lo sviluppo di trasformazioni che ne consentano la crescita senza stravolgere o rinnegarne le radici."

Gli elementi e la documentazione presentati rafforzano le motivazioni che hanno condotto alla specifica classificazione attribuita.

Parere della Giunta Comunale

- Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- Conforme**

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: 15
FAVOREVOLI 11
ASTENUTI 4 (Simoncini, Farina, Gamannossi, Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 239 (26788/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Nella definizione delle linee guida per la redazione del Regolamento Urbanistico la Giunta Comunale, nella propria delibera n.195 del 26.10.2009, così si esprimeva: "Il Regolamento Urbanistico dovrà limitare al massimo l'espansione insediativa, rispondendo ai bisogni della popolazione sancascianese, dando con ciò attuazione ai principi contenuti nel Piano Strutturale. Le trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico, fatta eccezione per quelle all'interno dei perimetri urbani e destinate al soddisfacimento di bisogni di carattere familiare, dovranno essere limitate ad interventi di iniziativa pubblica".

Il mutato scenario, specialmente riguardo alla capacità di spesa ed intervento diretto da parte delle amministrazioni pubbliche, ha comportato una nuova definizione delle modalità con le quali il Regolamento Urbanistico intende perseguire gli obiettivi prefissati, privilegiando cioè lo strumento della perequazione con le particolari caratteristiche definite dalle NTA adottate.

Resta fermo il principio generale di non prevedere nuovi interventi di trasformazione al di fuori di quelli riconducibili alle limitate necessità familiari – ovvero i contenuti incrementi ad edifici già esistenti – e di quelli previsti nelle aree di perequazione, collegati alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e alla messa a disposizione di edilizia convenzionata e di housing sociale.

L'area proposta non appare collegata ad esigenze di rilievo collettivo che debbano essere soddisfatte, richiedendo una nuova edificazione a fini residenziali in territorio aperto, che il RUC consente solo per finalità collegate all'attività agricola ed a seguito dell'approvazione di un PAPMAA.

Per le motivazioni sopra dette la richiesta contenuta nell'osservazione risulta in contrasto con tale impostazione; se ne propone quindi il non accoglimento.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15
FAVOREVOLI n. 11
ASTENUTI n. 4 (Farina, Gamannossi, Nencioni, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 240 (26789/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Nella definizione delle linee guida per la redazione del Regolamento Urbanistico la Giunta Comunale, nella propria delibera n.195 del 26.10.2009, così si esprimeva: “Il Regolamento Urbanistico dovrà limitare al massimo l'espansione insediativa, rispondendo ai bisogni della popolazione sancascianese, dando con ciò attuazione ai principi contenuti nel Piano Strutturale. Le trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico, fatta eccezione per quelle all'interno dei perimetri urbani e destinate al soddisfacimento di bisogni di carattere familiare, dovranno essere limitate ad interventi di iniziativa pubblica”.

Il mutato scenario, specialmente riguardo alla capacità di spesa ed intervento diretto da parte delle amministrazioni pubbliche, ha comportato una nuova definizione delle modalità con le quali il Regolamento Urbanistico intende perseguire gli obiettivi prefissati, privilegiando cioè lo strumento della perequazione con le particolari caratteristiche definite dalle NTA adottate.

Resta fermo il principio generale di non prevedere nuovi interventi di trasformazione al di fuori di quelli riconducibili alle limitate necessità familiari – ovvero i contenuti incrementi ad edifici già esistenti – e di quelli previsti nelle aree di perequazione, collegati alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e alla messa a disposizione di edilizia convenzionata e di housing sociale.

L'area proposta non appare collegata ad esigenze di rilievo collettivo che debbano essere soddisfatte, richiedendo una nuova edificazione a fini residenziali in territorio aperto, del tutto scollegata dal perimetro urbano ed in area ad alta visibilità.

Per le motivazioni sopra dette la richiesta contenuta nell'osservazione risulta in contrasto con tale impostazione; se ne propone quindi il non accoglimento.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n.15

FAVOREVOLI n. 11

ASTENUTI n. 4 (Farina, Gamannossi, Nencioni, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 241 (26790/2011)

Esce Borghi; Presenti 14

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Premesso che risulta di dubbia legittimità inserire in una disciplina urbanistica elementi ad essa estranei (quali le caratteristiche soggettive, le finalità o le esigenze per cui alcuni interventi possono essere eseguiti), la possibilità di computare la SUL di locali non contigui ai fini del raggiungimento di quella necessaria per eseguire interventi di frazionamento o deruralizzazione appare operazione discutibile, laddove prevedesse una destinazione marcatamente incompatibile con la sua collocazione non in adiacenza agli altri locali (ad esempio, una camera o altro vano abitativo separato dagli altri vani); tale possibilità, al contrario, potrebbe risultare percorribile in caso di vani accessori (ripostigli) o con diversa utilizzazione (studio). Fatte salve tali precisazioni si ritiene non accettabile inserire modalità di calcolo derogatorie per singole fattispecie, sia pure derivanti da suddivisioni ereditarie pregresse.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

FAVOREVOLI n. 10

ASTENUTI n. 4 (Farina, Gamannossi, Nencioni, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 242 (26791/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Il Regolamento Urbanistico ha inteso seguire una diversa impostazione rispetto alle scelte in precedenza operate per il PRG: gli edifici non contigui ai centri abitati sono stati inclusi nel territorio aperto, prevedendo possibilità di intervento e trasformazione diverse in ragione delle loro caratteristiche tipologiche. Inoltre è stata prevista, al ricorrere di particolari condizioni (epoca di realizzazione, destinazione abitativa fin dall'impianto, classificazione attribuita all'immobile), la possibilità di ampliamenti della consistenza esistente. Ad una prima sommaria verifica, peraltro, tali possibilità risultano applicabili anche agli immobili in questione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

FAVOREVOLI n. 10

ASTENUTI n. 4 (Farina, Gamannossi, Nencioni, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 243 (26792/2011)

Rientra Borghi; Presenti 15

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Si esprime parere favorevole alla richiesta di prevedere l'intervento diretto quale modalità di attuazione.

Circa la richiesta di un ulteriore livello oltre quello del piano terra, si fa presente come la scheda definisca l'altezza massima realizzabile (10 metri) e la SUL complessiva ammessa (2000 mq), oltre alla possibile realizzazione di soppalchi; pertanto all'interno della sagoma dell'edificio, e fermo restando il limite della SUL, potranno essere realizzati anche piani intermedi destinati ad essere utilizzati per quelle funzioni di supporto all'attività prefigurate nell'osservazione.

Nel caso in cui si ritenesse necessario consentire la realizzazione di un soppalco riguardante l'intera superficie utile interna – quindi di fatto un solaio – al fine di non ingenerare fraintendimenti terminologici, si propone di precisare, mantenendo ferma l'altezza massima consentita e la SUL realizzabile, la possibilità di realizzazione di soppalchi\solai.

Si esprime parere favorevole alle specificazioni richieste in relazione agli interventi di riduzione del rischio idraulico.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Difforme

La Commissione richiede che anche in questo caso siano riportati gli obblighi relativi alla riduzione del rischio idraulico previsti per tutti gli interventi che interessano la zona del Calzaiole.

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n.14

ASTENUTI n.1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA SCHEDA ATP 24 ALLEGATO 1 ALLE NTA

OSSERVAZIONE 244 (26793/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

Favorevole ad accogliere l'osservazione in considerazione delle alterazioni, difficilmente reversibili, che hanno interessato l'edificio individuato con la lettera B ed inserito nella scheda SNC65.

Si rileva inoltre la necessità di correggere i riferimenti errati contenuti nell'intestazione della scheda stessa.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n.15

FAVOREVOLI n.14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA SCHEDA SNC65 ALLEGATO 5

OSSERVAZIONE 245 (26794/2011)

Esce Nencioni; Presenti n.14

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

L'impostazione del RUC, nella sua versione adottata, tendeva a riservare la possibilità di nuove attività turistico-ricettive in territorio aperto solo se collegate all'attività agricola o esercitate in forme assimilate alla residenza (B&B, residenza d'epoca), limitando contestualmente anche le possibilità di incremento per le attività già presenti. In questo senso l'osservazione si pone in contrasto con l'impostazione del RUC.

Si prende atto del mutato orientamento della Giunta, pur non condividendone i contenuti e sottolineando la coerenza dell'originaria impostazione del Regolamento Urbanistico.

Parere della Giunta Comunale

Difforme

La Giunta tuttavia, al fine di incentivare e favorire le attività produttive di reddito, specialmente in questo periodo di difficile congiuntura economica, ritiene di accogliere l'osservazione nella parte in cui richiede l'incremento dei posti letto realizzabili, attraverso la redazione di una specifica scheda nell'allegato 6.

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme al parere della Giunta

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n.14
FAVOREVOLI n.14

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA

CONSEGUENZE

REDAZIONE NUOVA SCHEDA ALLEGATO 6 ALLE NTA

OSSERVAZIONE 246 (26795/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Art.5:

Uno degli obiettivi che l'Amministrazione si è posta nell'individuare le linee guida per la redazione del RUC è stato quello di semplificare il quadro pianificatorio e regolamentare di propria competenza; in tal senso è stata individuata quale finalità prioritaria quella di ricondurre nel proprio specifico abito – urbanistico o edilizio – le diverse norme, allo stato attuale disseminate, in maniera spesso incoerente nei diversi strumenti di pianificazione o negli atti regolamentari.

Si esprime quindi parere contrario poiché gli aspetti sollevati – tesi a migliorare le caratteristiche prestazionali degli edifici – risultano più propriamente riconducibili al REC

modifiche all'art.10:

contrario per le stesse motivazioni espresse per l'osservazione 151, ed in particolare alla modifica proposta al comma 4

Modifiche all'art.18:

- per il comma 1, vedi risposta osservazione 223
- contrario alla modifica al paragrafo 15 che, o attiene ad aspetti edilizi, o risulta superflua; tale è il caso ad esempio il rispetto delle aree permeabili che, in quanto norma di legge, non può essere derogato e che, per tecnica redazionale e scelta più volte motivata, non risulta opportuno includere nel testo delle NTA;
- favorevole alla correzione; per quanto riguarda l'utilizzazione di vani interrati, essi saranno utilizzabili nei limiti e con le specifiche stabilite dal REC e tenuto conto della definizione di SUL operata dal RUC; prevederne una indiscriminata e totale utilizzazione o possibilità di realizzazione risulta contrario alla specifica finalità di disciplina e determinazione dei carichi urbanistici che è contenuto indispensabile della pianificazione;
- contrario, in quanto risulta superfluo l'inserimento di specifiche contenute in norme di legge, che di per sé prevalgono
- Contrario alle ulteriori specifiche all'art.18 che attengono a materia del REC (modalità di calcolo e caratteristiche delle finiture);

Modifiche all'art.19

- Punto 1: Rilevato che larga parte delle modifiche proposte riguarda il rispetto di norme di legge o aspetti di competenza del Regolamento Edilizio e che quindi risultano superflue o non pertinenti
- Punto 2: in parte si ribadisce quanto detto al punto 1; per l'aspetto relativo all'apertura di più lucernari, si esprime parere contrario all'apertura di più lucernari sul tetto, per gli stessi motivi di cui all'osservazione 151;
- lo stesso dicasi per la traslazione dei solai che, in questo caso, riguarderebbe interventi di RRC (ed anche in questo caso si veda osservazione 151); su questo punto si esprime parere favorevole all'ipotesi, avanzata dalla Commissione di una traslazione che non superi i 15 cm.;
- per il comma 18 si rinvia ad analoghe osservazioni relative al TA, per le quali si esprime parere contrario;
- contrario alla modifica al comma 19 che richiede, senza peraltro motivazioni documentate e convincenti, un maggiore incremento di SUL rispetto a quella prevista e senza la definizione di un tetto massimo; l'impostazione del RUC, che ha teso ad ampliare le possibilità di intervento sull'edificato esistente, non può essere contraddetta operando una dilatazione delle possibilità senza la fissazione di un limite;
- il riferimento al comma 24 è errato (si tratta in realtà del comma 23); sul punto appare sufficiente l'indicazione di "manufatti incongrui" poiché da un lato essi vanno rapportati al contesto specifico in cui si collocano e, dall'altro, risulterebbero difficili da classificare e catalogare in ogni loro singola fattispecie. La terminologia utilizzata appare più che sufficiente, quindi, ad assicurare la corretta tutela delle aree e degli edifici ed a consentire un apprezzamento dei diversi casi singoli che si possono presentare.

Modifiche art.20:

vedi oss.ne 219;

modifiche art.25

- nella forma proposta, si tratta di modifiche di competenza del REC; può essere introdotta una modificazione, maggiormente generica, nella forma che segue: "prevede l'adozione di misure e di tecniche per il recupero ed il riutilizzo delle acque piovane e depurate e per il contenimento dei consumi di risorsa idrica"

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Difforme

La Commissione propone l'accoglimento delle modifiche proposte all'articolo 19, prevedendo la traslazione dei solai entro 15 cm.

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n.14

FAVOREVOLI n. 14

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 18 C. 24

Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono escluse le seguenti superfici non residenziali o accessorie (Snr):

(...)

- le autorimesse private, singole o collettive, ricadenti in aree diverse da quelle indicate alla precedente lettera f), indipendentemente

MODIFICA NTA – ARTICOLO 19

La sostituzione dei solai e loro rifacimento a quote lievemente diverse da quelle originarie, tali da non indurre percezione del cambiamento, e comunque entro i 15 cm

MODIFICA NTA – ARTICOLO 25

Prevede l'adozione di misure e di tecniche per il recupero ed il riutilizzo delle acque piovane e depurate e per il contenimento dei consumi di risorsa idrica

OSSERVAZIONE 247 (26796/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Si esprime parere favorevole all'accoglimento dell'osservazione nella parte in cui richiede di precisare che sia possibile la realizzazione di garage interrati, fermo restando l'obbligo di destinare l'area in superficie a parcheggio pubblico.

Per quanto riguarda le possibilità di intervento prima dell'attuazione della scheda, si rinvia all'articolo 110 delle NTA come modificato a seguito dell'osservazione 218 (prot.26759)

Parere della Giunta Comunale

- Conforme**

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

- Conforme**

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

FAVOREVOLI n.14

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA SCHEDA ATRU 20 ALLEGATO 1 NTA

OSSERVAZIONE 248 (26797/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Art.38

Il richiamo alle possibilità offerte in precedenza dal PRG risulta ininfluente, poiché il RUC ha inteso, con la propria diversa impostazione, superare la precedente pianificazione cercando di coniugare le caratteristiche tipologiche degli edifici con l'esigenza di ricondurre a finalità pubbliche (e non solo a facoltà private) le trasformazioni del territorio. Le richieste avanzate nell'osservazione peraltro non risultano motivate da elementi fattuali ma semplicemente dalla "desiderio" del richiedente.

Le possibilità previste per i tessuti T1 sono tese a soddisfare esigenze limitate, di carattere familiare e per il miglioramento della qualità abitativa; in tal senso la previsione attuale appare congrua. Occorre inoltre sempre ricordare che la previsione incide su di un tessuto urbanizzato - cioè, in altri termini, già saturo - con le conseguenti opportunità di un corretto inserimento edilizio-urbanistico; se a questo si somma la necessità della preliminare verifica e del rispetto di tutte le normative di settore che disciplinano la materia e, solo per citarne alcune, il rispetto delle distanze e della superficie permeabile, si rischia di introdurre "norme manifesto" di improbabile messa in pratica;

In merito al frazionamento esso è già consentito, in virtù degli emendamenti introdotti in sede di adozione; lo stesso dicasi della possibilità di realizzazione parcheggi ai sensi della 122/89

Occorre precisare che chi ha già usufruito dell'incremento puntuale o una-tantum ai sensi di precedenti strumenti urbanistici non potrà avvalersi di tale possibilità; si veda in tal senso l'osservazione dell'Ufficio, richiesta proprio a chiarimento di questo punto;

Sulla richiesta del frazionamento dei tessuti T3 e T4 si rinvia alla risposta all'osservazione 28

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Difforme

La Commissione propone l'accoglimento della richiesta che prevede la possibilità di frazionamento nei tessuti T3

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n.14

FAVOREVOLI n.14

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

MODIFICA NTA – ARTICOLO 38 C. 4

E' ammessa la creazione di nuove unità immobiliari interne tramite frazionamento, ferma restando la soglia minima di SUL per alloggio pari a 50 mq., a condizione che sia dimostrata, in rapporto alla nuova unità immobiliare, la possibilità di realizzazione di parcheggi o autorimesse private sulla pertinenza dell'edificio nella misura prevista dalla L. 122/89 in aggiunta agli spazi a parcheggio esistenti, (tale quota non potrà risultare comunque inferiore ad 1mq/20 mc della volumetria esistente). Tali nuovi spazi, nel numero minimo 1 posto auto per ogni nuova unità creata, potranno essere ricavati all'interno delle aree a parcheggio esistenti nel caso in cui queste ultime abbiano una superficie maggiore di quella richiesta ai sensi della Legge 122/89 per la volumetria esistente; la quota relativa alla volumetria esistente non potrà comunque risultare inferiore ad 1mq/20 mc. I nuovi spazi di sosta potranno essere reperiti anche al di fuori del resede di pertinenza, ma in un'area privata posta ad una distanza massima di 200 mt. dalla nuova unità immobiliare. Qualora il posto auto non sia comunque reperibile potrà essere monetizzato.

OSSERVAZIONE 249 (26799/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Nella definizione delle linee guida per la redazione del Regolamento Urbanistico la Giunta Comunale, nella propria delibera n.195 del 26.10.2009, così si esprimeva: "Il Regolamento Urbanistico dovrà limitare al massimo l'espansione insediativa, rispondendo ai bisogni della popolazione sancascianese, dando con ciò attuazione ai principi contenuti nel Piano Strutturale. Le trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico, fatta eccezione per quelle all'interno dei perimetri urbani e destinate al soddisfacimento di bisogni di carattere familiare, dovranno essere limitate ad interventi di iniziativa pubblica".

Il mutato scenario, specialmente riguardo alla capacità di spesa ed intervento diretto da parte delle amministrazioni pubbliche, ha comportato una nuova definizione delle modalità con le quali il Regolamento Urbanistico intende perseguire gli obiettivi prefissati, privilegiando cioè lo strumento della perequazione con le particolari caratteristiche definite dalle NTA adottate.

Resta fermo il principio generale di non prevedere nuovi interventi di trasformazione al di fuori di quelli riconducibili alle limitate necessità familiari – ovvero i contenuti incrementi ad edifici già esistenti – e di quelli previsti nelle aree di perequazione, collegati alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e alla messa a disposizione di edilizia convenzionata e di housing sociale.

L'area proposta non appare collegata ad esigenze di rilievo collettivo che debbano essere soddisfatte, richiedendo una nuova edificazione a fini residenziali in territorio aperto, del tutto scollegata dal perimetro urbano ed in area ad alta visibilità.

Per le motivazioni sopra dette la richiesta contenuta nell'osservazione risulta in contrasto con tale impostazione; se ne propone quindi il non accoglimento.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n.14

FAVOREVOLI n. 11

ASTENUTI n. 3 (Farina Gamannossi, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 250 (26800/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Occorre anzitutto premettere che l'edificio in questione risulta compreso all'interno dei nuclei rurali e quindi disciplinato dall'allegato 2 alle NTA. Nello specifico per esso è prevista la possibilità di interventi fino alla RE con ampliamento della Superficie utile interna.

Non sussistono margini di dubbio sulla legittimità di tale scelta pianificatoria, contrariamente a quanto affermato nell'osservazione: del tutto legittimamente infatti, e soprattutto di fronte a possibilità in precedenza concesse e non realizzate, l'Amministrazione può intervenire riconsiderandole, in tutto o in parte.

Tenuto conto che all'edificio in questione, che non presenta elementi tali da giustificare un differente regime urbanistico, è stata applicata la medesima disciplina prevista per i nuclei rurali, si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n.14

FAVOREVOLI n. 11

ASTENUTI n. 3 (Farina, Gamannossi, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 251 (26831/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Art.41

Nel confermare che tutti gli interventi previsti in ampliamento dovranno comunque assicurare la tutela della vivibilità delle residenze già esistenti, non si comprende come tale legittima preoccupazione di colleghi con le altre richieste contenute nell'osservazione.

Inoltre, proprio a tutela della vivibilità delle unità residenziali già presenti in aree produttive, si ribadisce la necessità del permanere della pertinenzialità dell'abitazione con l'attività produttiva, proprio per scongiurare potenziali interferenze causa di danni o della diminuzione del confort abitativo.

Appare eccessiva la richiesta di sottoporre anche la realizzazione di tettoie e manufatti pertinenziali all'obbligo di una progettazione unitaria, tenuto comunque conto della valutazione di carattere paesaggistico cui sono sottoposte gran parte delle aree produttive, e nello specifico quella di Bardella.

Art.42

Si conferma che tutti gli interventi previsti in ampliamento dovranno comunque assicurare la tutela della vivibilità delle residenze già esistenti, poiché tale aspetto costituisce elemento essenziale del RUC per le aree produttive.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: N. 14

FAVOREVOLI N. 11

ASTENUTI N. 3 (Farina, Gamannossi, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 252 (26832/2011)

Esce Benelli, Presenti n. 13

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

L'osservazione solleva problematiche e sollecita azioni al di fuori dell'ambito urbanistico.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 13

FAVOREVOLI n.10

ASTENUTI n. 3 (Farina, Gamannossi, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 253 (26833/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

La nozione di rudere, al di là delle definizioni terminologiche derivate da vocabolario, risulta pacifica in giurisprudenza (Consiglio di Stato n.2142/2004, Tar Veneto n.1667/2008, Tar Campania – Napoli n.4949/2009, Tar Lombardia - Brescia n.4808/2010, Tar Campania – Salerno n.11911/2010, Tar Toscana n.531/2011, Tar Campania - Napoli n.302/2012, Tar Sicilia - Catania n.73/2012, Cassazione Penale n. 26379/2011) ed è riconducibile ad un edificio che non risulti più dotato di mura perimetrali, di strutture orizzontali e copertura in quanto privo di quegli elementi "sufficienti a testimoniare le dimensioni e le caratteristiche dell'edificio da recuperare" (Tar Venezia 1667/2008). A tale nozione si è inteso più propriamente fare riferimento.

Sempre per la citata giurisprudenza, univoca sul punto, la ricostruzione di ruderi non può essere annoverata tra gli interventi di ristrutturazione – e men che meno di risanamento – dovendosi invece correttamente ricondurre alla nuova edificazione. Stante la stringente normativa vigente in materia – e che, in estrema sintesi, consente interventi di nuova edificazione in territorio aperto solo a seguito dell'approvazione di un PAPMAA – la norma introdotta dal RUC, in quanto norma derogatoria, non può non subordinare tale possibilità alla presenza di condizioni, requisiti ed elementi e specifici, incontrovertibili e chiaramente determinabili.

In questo senso è di conforto una ulteriore pronuncia del Consiglio di Stato (n.2822/2005) sempre su analogo argomento: "pare logico ritenere che, a fronte di una previsione da considerare non ordinaria, (la norma) si preoccupi di assicurarsi che la ricostruzione comporti la fedele riproduzione di quello che esisteva in origine, anche con riferimento alla distribuzione degli spazi interni. (...) La disposizione abilita a un intervento non ordinario, come si è detto, quale è consentire la ricostruzione di edifici da tempo crollati. Accompagna tale previsione con la necessità che la ricostruzione sia assolutamente fedele alla preesistenza e richiede a tal fine elementi certi (testimonianze catastali o notarili, queste ultime tali da consentire l'identificazione esatta dell'immobile".

Del tutto legittimamente, ed in linea con la pronuncia riportata, la norma richiede, oltre ad adeguata documentazione, anche la presenza in loco di parti dell'edificio che consentano, sia a livello planimetrico che in alzato, di identificarlo in maniera non equivoca; ciò al fine di eliminare la possibilità di "ricostruzioni" non ancorate a dati di fatto ancora presenti sul posto e, dall'altro, da aprire la strada al recupero di elementi di consistenza estremamente ridotta.

Per quanto riguarda il recupero solo a fini agricoli, si rinvia alle considerazioni svolte – per tale aspetto – in relazione all'osservazione n.108.

Si esprime parere favorevole ad una modifica del testo dell'articolo 89 che ne chiarisca i contenuti e l'ambito di applicazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Difforme

La Commissione chiede che siano introdotti chiarimenti all'interno dell'articolo 89, al fine di specificarne contenuti e campo di applicazione.

Diverso parere del gruppo PdL

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 13

FAVOREVOLI n. 13

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 89

Condizioni per il recupero dei ruderi presenti in Territorio Aperto

1. Per rudere del quale sia ammessa la ricostruzione si intende una consistenza edilizia parziale ma riconoscibile di fabbricato esistente soggetto da tempo ad avanzato degrado fisico ossia di fabbricato di remota origine andato parzialmente distrutto per calamità naturale, evento bellico, vetustà e abbandono o altra causa accidentale.
2. Qualora un edificio sia composto da più corpi di fabbrica, tra di loro in continuità fisica, e solo uno od alcuni di tali corpi di fabbrica abbia una consistenza edilizia parziale, la qualifica di rudere attiene solo a tali porzioni.
3. Per consistenza edilizia parziale ai fini del presente articolo si intende l'impossibilità di misurare in loco sia la consistenza planimetrica che la consistenza altimetrica originaria di un edificio o di un corpo di fabbrica facente parte di un edificio di maggiore dimensione.
4. Ai fini del recupero la consistenza planivolumetrica antecedente il degrado fisico deve essere rilevabile da elementi strutturali riscontrabili in loco nonché da documentazione grafica e/o fotografica significativa, tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione dell'edificio.
5. Devono essere garantiti entrambi i seguenti requisiti:
 - siano ancora esistenti elementi o testimonianze strutturali incontrovertibili – come ad esempio le sedi di incastro di travi di solaio o di tetto – oppure vi sia l'esistenza in sito di parti di edificio rimanenti che consentano, sia planimetricamente che in alzato, una precisa ed inequivocabile identificazione dello stesso, anche facendo riferimento alla locale tecnica costruttiva;
 - la presentazione, a cura dell'avente titolo, di documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza e alla consistenza planivolumetrica del fabbricato originario, ossia idonea documentazione storica, grafica, fotografica (accatastamenti e rilievi topografici reperibili presso l'Agenzia del territorio; contratti o atti relativi a trasferimenti o costituzione di diritti reali sul bene; documentazione esistente e in deposito presso altri organi della Pubblica Amministrazione, Genio Civile, Archivio di Stato, Soprintendenza Beni Culturali e Paesaggistici), che ne illustri con sufficiente chiarezza ubicazione e dimensione.
6. L'intervento di ricostruzione deve riproporre il più fedelmente possibile le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio preesistente, garantendo dal punto di vista paesaggistico e ambientale, anche nell'uso dei materiali e nelle tecniche di finitura, un corretto

- inserimento nel contesto di riferimento.
7. L'intervento di ricostruzione si configura come nuova costruzione, in quanto applicato a manufatti non identificabili in un organismo edilizio dotato di mura perimetrali, strutture orizzontali ed elementi di copertura.
 8. La ricostruzione di ruderi è consentita a condizione che l'edificio ricostruito mantenga la funzione agricola.
 9. Nel caso in cui l'edificio sia destinato a residenza rurale o all'esercizio di attività agrituristica, l'intervento deve essere preceduto dalla presentazione di PAPMAA.

OSSERVAZIONE 254 (26834/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

È la fedele riproposizione dell'osservazione n.253

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Difforme

La Commissione chiede che siano introdotti chiarimenti all'interno dell'articolo 89, al fine di specificarne contenuti e campo di applicazione.

Diverso parere del gruppo PdL

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 13
FAVOREVOLI n. 13

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 89

Condizioni per il recupero dei ruderi presenti in Territorio Aperto

1. Per rudere del quale sia ammessa la ricostruzione si intende una consistenza edilizia parziale ma riconoscibile di fabbricato esistente soggetto da tempo ad avanzato degrado fisico ossia di fabbricato di remota origine andato parzialmente distrutto per calamità naturale, evento bellico, vetustà e abbandono o altra causa accidentale.
2. Qualora un edificio sia composto da più corpi di fabbrica, tra di loro in continuità fisica, e solo uno od alcuni di tali corpi di fabbrica abbia una consistenza edilizia parziale, la qualifica di rudere attiene solo a tali porzioni.
3. Per consistenza edilizia parziale ai fini del presente articolo si intende l'impossibilità di misurare in loco sia la consistenza planimetrica che la consistenza altimetrica originaria di un edificio o di un corpo di fabbrica facente parte di un edificio di maggiore dimensione.
4. Ai fini del recupero la consistenza planivolumetrica antecedente il degrado fisico deve essere rilevabile da elementi strutturali riscontrabili in loco nonché da documentazione grafica e/o fotografica significativa, tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione dell'edificio.
5. Devono essere garantiti entrambi i seguenti requisiti:
 - siano ancora esistenti elementi o testimonianze strutturali incontrovertibili – come ad esempio le sedi di incastro di travi di solaio o di tetto – oppure vi sia l'esistenza in sito di parti di edificio rimanenti che consentano, sia planimetricamente che in alzato, una precisa

- ed inequivocabile identificazione dello stesso, anche facendo riferimento alla locale tecnica costruttiva;
- la presentazione, a cura dell'avente titolo, di documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza e alla consistenza planivolumetrica del fabbricato originario, ossia idonea documentazione storica, grafica, fotografica (accatastamenti e rilievi topografici reperibili presso l'Agenzia del territorio; contratti o atti relativi a trasferimenti o costituzione di diritti reali sul bene; documentazione esistente e in deposito presso altri organi della Pubblica Amministrazione, Genio Civile, Archivio di Stato, Soprintendenza Beni Culturali e Paesaggistici), che ne illustri con sufficiente chiarezza ubicazione e dimensione.
6. L'intervento di ricostruzione deve riproporre il più fedelmente possibile le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio preesistente, garantendo dal punto di vista paesaggistico e ambientale, anche nell'uso dei materiali e nelle tecniche di finitura, un corretto inserimento nel contesto di riferimento.
 7. L'intervento di ricostruzione si configura come nuova costruzione, in quanto applicato a manufatti non identificabili in un organismo edilizio dotato di mura perimetrali, strutture orizzontali ed elementi di copertura.
 8. La ricostruzione di ruderi è consentita a condizione che l'edificio ricostruito mantenga la funzione agricola.
 9. Nel caso in cui l'edificio sia destinato a residenza rurale o all'esercizio di attività agrituristica, l'intervento deve essere preceduto dalla presentazione di PAPMAA.

OSSERVAZIONE 255 (26844/2011)

Rientra Benelli, Presenti n. 14

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Si rinvia alle considerazioni svolte in riferimento alle osservazioni n.33 e n.170

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

FAVOREVOLI n. 11

ASTENUTI n. 3 (Farina, Gamannossi, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 256 (26845/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

È la fedele riproposizione dell'osservazione n.253

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

□ **Difforme**

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14
FAVOREVOLI n. 14

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 89

Condizioni per il recupero dei ruderi presenti in Territorio Aperto

1. Per rudere del quale sia ammessa la ricostruzione si intende una consistenza edilizia parziale ma riconoscibile di fabbricato esistente soggetto da tempo ad avanzato degrado fisico ossia di fabbricato di remota origine andato parzialmente distrutto per calamità naturale, evento bellico, vetustà e abbandono o altra causa accidentale.
2. Qualora un edificio sia composto da più corpi di fabbrica, tra di loro in continuità fisica, e solo uno od alcuni di tali corpi di fabbrica abbia una consistenza edilizia parziale, la qualifica di rudere attiene solo a tali porzioni.
3. Per consistenza edilizia parziale ai fini del presente articolo si intende l'impossibilità di misurare in loco sia la consistenza planimetrica che la consistenza altimetrica originaria di un edificio o di un corpo di fabbrica facente parte di un edificio di maggiore dimensione.
4. Ai fini del recupero la consistenza planivolumetrica antecedente il degrado fisico deve essere rilevabile da elementi strutturali riscontrabili in loco nonché da documentazione grafica e/o fotografica significativa, tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione dell'edificio.
5. Devono essere garantiti entrambi i seguenti requisiti:
 - siano ancora esistenti elementi o testimonianze strutturali incontrovertibili – come ad esempio le sedi di incastro di travi di solaio o di tetto – oppure vi sia l'esistenza in sito di parti di edificio rimanenti che consentano, sia planimetricamente che in alzato, una precisa ed inequivocabile identificazione dello stesso, anche facendo riferimento alla locale tecnica costruttiva;
 - la presentazione, a cura dell'avente titolo, di documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza e alla consistenza planivolumetrica del fabbricato originario, ossia idonea documentazione storica, grafica, fotografica (accatastamenti e rilievi topografici reperibili presso l'Agenzia del territorio; contratti o atti relativi a trasferimenti o costituzione di diritti reali sul bene; documentazione esistente e in deposito presso altri organi della Pubblica Amministrazione, Genio Civile, Archivio di Stato, Soprintendenza Beni Culturali e Paesaggistici), che ne illustri con sufficiente chiarezza ubicazione e dimensione.
6. L'intervento di ricostruzione deve riproporre il più fedelmente possibile le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio preesistente, garantendo dal punto di vista paesaggistico e ambientale, anche nell'uso dei materiali e nelle tecniche di finitura, un corretto inserimento nel contesto di riferimento.
7. L'intervento di ricostruzione si configura come nuova costruzione, in quanto applicato a manufatti non identificabili in un organismo edilizio dotato di mura perimetrali, strutture orizzontali ed elementi di copertura.
8. La ricostruzione di ruderi è consentita a condizione che l'edificio ricostruito mantenga la funzione agricola.
9. Nel caso in cui l'edificio sia destinato a residenza rurale o all'esercizio di attività agrituristica, l'intervento deve essere preceduto dalla presentazione di PAPMAA.

OSSERVAZIONE 257 (26868/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Art.101

L'osservazione non ha ad oggetto la previsione delle NTA finalizzata al contenimento di piscine in territorio aperto, quanto il fatto che il RUC non preveda alcun meccanismo attraverso il quale, in presenza di più di un proprietario, possa essere raggiunto un accordo tra i diversi proprietari.

Occorre a questo proposito notare come mentre il primo aspetto rientri, e per più di una ragione, tra le competenze dell'atto di governo (corretto inserimento nel contesto, valorizzazione del patrimonio edilizio, tutela delle risorse), il secondo sia del tutto estraneo all'ambito che è proprio del Regolamento Urbanistico.

Inoltre il meccanismo proposto solleva più di una perplessità: la previsione della necessità – al di fuori delle previsioni civilistiche – di una maggioranza assoluta delle proprietà interessate, l'attribuzione alla Commissione del Paesaggio di compiti che non le sono propri (e che peraltro non si comprende quali siano in concreto).

Si propone quindi di non accogliere l'osservazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

FAVOREVOLI n. 11

ASTENUTI n. 3 (Farina, Gamannossi, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 258 (26879/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Art.27

La scelta operata a monte della redazione del RUC è stata quella di non appesantire più del necessario il testo con rinvii e inclusioni di porzioni di testo recepiti da norme sovraordinate, se non laddove strettamente necessario, con la finalità di non renderne ulteriormente complessa la lettura. Nel caso specifico appare più che sufficiente il rinvio generico alle fasce di rispetto come determinate dalla normativa di settore, senza che vi siano necessità di ulteriori specificazioni.

Art. 59

La norma (nello specifico il comma 9) introduce un principio che non prevede – e non può farlo – la determinazione da parte del Comune di diversi valori di esposizione ai campi elettromagnetici; piuttosto impone, in particolari situazioni, la necessità di controlli maggiormente accurati e, in caso di necessità, di introduzione di misure di mitigazione. Queste ultime non sono riferibili, poiché in nessun punto della norma ne viene fatto cenno, alla revisione dei limiti di immissione/emissione riferiti ai campi elettromagnetici. Tale aspetto, come correttamente sottolineato nell'osservazione, esula dalle possibilità che l'attuale normativa riserva agli enti locali.

L'osservazione disserta poi di aspetti (criteri di calcolo, determinazione di fasce di rispetto e simili) sui quali la norma non pare minimamente incidere, non essendovene l'intenzione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

FAVOREVOLI n. 11

ASTENUTI n. 3 (Farina, Gamannossi, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 259 (26880/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

L'osservazione risulta articolata per punti specifici che, per maggior chiarezza, vengono seguiti nella presente controdeduzione.

Dimensionamento – Si prende atto della sintesi rispetto al dimensionamento. Poiché non vi sono rilievi in merito, non ne consegue alcuna risposta.

Perequazione – La corretta ed efficace sintesi ricognitiva della disciplina fissata dal RUC, effettuata nella prima parte di questa sezione, contrasta con gli ultimi due paragrafi conclusivi che ne contestano i meccanismi e le modalità di applicazione.

In realtà la disciplina della perequazione, così come è stata articolata all'interno delle NTA, risponde appieno ai principi che hanno ispirato non solo il Piano Strutturale di San Casciano ma anche il complesso normativo di livello regionale.

Anzitutto essa è finalizzata alla riqualificazione di specifici interventi ed infatti è stata ritenuta applicabile solo ed esclusivamente a zone già edificate caratterizzate da fenomeni di degrado urbanistico, da esigenze di delocalizzazione, da necessità di riqualificazione complessiva. Ed è al fine di dare attuazione a tali obiettivi che la perequazione – di per sé strumento che comporta costi ulteriori e necessità di verifica della sua "sostenibilità economica" – ha inteso avvalersi di meccanismi di premialità che tuttavia risultano espressamente condizionati alla realizzazione di specifiche soluzioni abitative, oltre che al raggiungimento di standard di qualità del costruito successivamente definiti dal Regolamento edilizio. Che tutto ciò debba rientrare all'interno del dimensionamento previsto dal quadro pianificatorio, ovvero sia all'interno di quanto oggetto di valutazione di sostenibilità, è dato evidente e pacifico.

In applicazione del principio di calmierazione della rendita fondiaria sono state individuate più aree di atterraggio potenziali, in concorrenza tra loro, e che dovranno essere oggetto di una successiva pianificazione di dettaglio che, provvedendo alla concreta allocazione dei diritti edificatori, non potrà che costruire contestuale variante urbanistica. Sottacendo di esperienze già ben avviate in ambito regionale, non si comprende in quale altro modo il meccanismo perequativo possa efficacemente operare per la riduzione della rendita fondiaria.

Non si rilevano disposizioni di tipo programmatico nel RUC, ma solo metodi applicativi del principio perequativo stabilito dal PS, regole specifiche che determinano qualità e quantità delle funzioni e degli spazi, perimetrazioni che individuano le aree ove è possibile l'atterraggio.

Le previsioni del RUC sopra richiamate sono state valutate in ordine alla sostenibilità e non vi è alcun differimento di scelta, ma solo un procedimento che preordina la fattibilità e promuove la concorrenza fra più alternative (nell'ambito di quelle già decise dal Ruc) al fine di contenere gli effetti negativi delle rendite di posizione.

Come noto, il Regolamento urbanistico comunale niente ha a che vedere con il Piano regolatore generale comunale, e le varianti al Ruc hanno unicamente scopo di riconoscimento dell'assegnazione di edificabilità per aree che, se pur già indicate come suscettibili di ricevere edificazione (e a tal fine valutate e indicate nel Ruc medesimo), non maturano tali diritti fino al perfezionamento della fattibilità. Ciò, e anche questo è noto, concilia problematiche riferite tanto alla gestione urbanistica quanto alla fiscalità locale.

Riteniamo che l'osservazione debba essere costruttivamente intesa come richiesta all'Amministrazione di definire fin dal RUC i margini ed il quadro di riferimento, ovvero le condizioni e le prescrizioni, per ogni singola area di perequazione all'interno dei quali potrà poi esplicarsi la

successiva pianificazione di dettaglio. In questo senso sono stati redatti ulteriori elaborati che rispondono a tale condivisibile indicazione.

PEQ 7 Montefiridolfi – La viabilità di progetto è stata collocata nel punto indicato dagli elaborati in quanto costituisce sviluppo e completamento di una viabilità già esistente e, in un successivo sviluppo, parte della viabilità alternativa dell'abitato di Montefiridolfi. Inoltre la sua collocazione, che ben potrà essere accompagnata dalla collocazione di adeguate piantumazioni, costituisce elemento di chiusura dell'edificato ove si consideri che essa si accompagna ad un andamento orografico che non consente una agevole prosecuzione dell'espansione urbana.

Risulta corretta l'osservazione riguardante il percorso verso il cimitero, motivata in gran parte da una non felice scelta grafica.

PEQ 8 Spedaletto – Si deve preliminarmente notare che l'intero territorio comunale di San Casciano Val di Pesa è da considerarsi "patrimonio collinare" nell'accezione che il P.I.T. regionale dà a tale termine, certamente non limitabile a porzioni di territorio. Per tale motivo, le scelte del RUC, in conformità allo Statuto del PS, regolano gli interventi urbanistico-edilizi, ivi comprese le nuove edificazioni, dettando nel contempo specifiche norme rivolte alla qualità degli interventi, mentre un Capo delle Norme del RUC medesimo contiene regole paesaggistiche.

Si nota, anche, che la definizione del perimetro del centro abitato, compito assegnato dalla LR 1/2005 al RUC, non è riferita meramente al riconoscimento dei centri abitati esistenti, ma, nel rispetto dello statuto del PS e delle sue linee strategiche, è funzionale agli assetti urbani derivanti sia dagli interventi sugli edifici esistenti sia da quelli di completamento, ove devono intendersi inclusi anche gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati di cui al comma 4 dell'art. 55 della LR 1/2005, ossia quegli interventi che la legge testè citata attribuisce alle competenze del RUC medesimo. In conseguenza delle previsioni di dette addizioni, il perimetro dei centri abitati viene modificato.

L'individuazione dell'area di perequazione di Spedaletto è motivata – in questo come in tutti gli altri casi – dalla volontà di rispondere attraverso tale strumento, in un quadro di risorse scarse e di limiti alle capacità di spesa degli enti locali, alle necessità della frazione. Conciliando cioè quelle esigenze di riqualificazione di porzioni già edificate del territorio (gli ambiti di decollo) con gli specifici bisogni dei nuclei urbani potenzialmente oggetto di trasformazione (gli ambiti di atterraggio). In particolare la frazione di Spedaletto è caratterizzata da una carenza di aree di sosta, di verde pubblico oltre che dalla pressante necessità di ridefinire la viabilità che, in alcuni punti, presenta tratti di evidente pericolosità.

Queste scelte, che l'Amministrazione intende ribadire in quanto prioritarie per un incremento degli standard qualitativi della frazione, hanno determinato l'individuazione dell'area la quale non risulta né limitrofa al nucleo di Sant'Andrea in Percussina né adiacente a nuclei ed edifici rurali sparsi né particolarmente visibile e localizzata in un contesto di pregio paesaggistico al pari di qualsiasi altra area del territorio sancascianese.

Il contributo trasmesso dalla Soprintendenza i beni archeologici e la conseguente opportunità di riduzione dell'area stessa, con una contestuale ridefinizione della viabilità, riteniamo contribuisca a fugare i timori manifestati nell'osservazione.

Quanto alla considerazione sull'ATRU 10 non si può che concordare, tanto che le valutazioni raccomandate sono indicazioni che il RUC dà in linea generale alla progettazione successiva, finalizzata alla rimozione del degrado attualmente esistente, in quanto azione indispensabile per la tutela dei valori paesaggistici del territorio e disturbati dalla presenza dell'edificio oggetto di demolizione e ricostruzione

Viceversa si ritengono non adeguate le osservazioni riguardanti le caratteristiche cromatiche della viabilità (che nel caso specifico risulta destinata a collegare due tratti già asfaltati, con un potenziale effetto finale "patchwork") o la tipologia delle piantumazioni da prevedere in questo come in altri casi: i contenuti e gli ambiti della pianificazione dovrebbero essere altri rispetto alla definizione del cromatismo di porzioni stradali o delle alberature a margine della viabilità.

PEQ 9 Cerbaia – Questa parte dell'osservazione muove da una premessa errata, ovvero che tale ambito sia destinato ad accogliere le quantità residue dell'ambito di trasformazione n.22; tale evenienza costituisce una possibilità, ma non una certezza per le modalità con cui sono stati definiti i meccanismi di applicazione dello strumento della perequazione nel RUC adottato. Ma al di là di questo – che pare rappresentare peraltro un dettaglio marginale anche all'interno dell'osservazione – non risulta corretto qualificare quell'area come "porzione di territorio rurale", che più correttamente invece va individuata quale area a margine del perimetro urbano esistente di Cerbaia. Anzi, le motivazioni della scelta operata dall'Amministrazione – coerentemente tradotte nelle prescrizioni della scheda, sono proprio quelle di "segnare" con questo ultimo intervento il

confine non più valicabile dell'abitato, che al momento invece risulta sfrangiato e potenzialmente ulteriormente incrementabile.

ICPR 1 Cerbaia – si propone l'accoglimento mediante redazione di scheda di trasformazione specifica

Strutture turistico ricettive – si concorda con l'indicazione circa il mantenimento dell'accessibilità pubblica alle aree di pertinenza esterna del tessuto edificato in caso di localizzazione di strutture turistico ricettive in complessi storici non diversamente utilizzabili, sottolineando che nelle norme del RUC non vi è alcuna possibilità di eliminare detta accessibilità; si propone comunque l'accoglimento mediante integrazione delle NTA

Produzione di energia da fonti rinnovabili - si propone l'accoglimento mediante integrazione delle NTA con rinvio generico alle disposizioni normative di livello regionale in forma tale da non costituire variante al RUC al mutare – oramai frequente – delle disposizioni legislative.

Norme transitorie - si propone l'accoglimento mediante integrazione delle NTA, sia pur sottolineando che non si hanno casi specifici come quelli ipotizzati nell'osservazione

Scheda di progetto San Casciano ATRU 03 – Le considerazioni contenute nell'osservazione risultano in larga parte condivisibili, in particolare laddove sottolineano la delicatezza dell'intervento e la necessità che esso preveda esclusivamente il recupero della SUL esistente, come peraltro già previsto dal RUC adottato. Allo stesso modo risultano condivisibili le indicazioni circa la necessità di contenere e limitare l'altezza dei volumi di nuova realizzazione al fine di preservare i coni visivi attuali; in tal senso sarà integrata la scheda di progetto.

Si ritiene invece di non condividere quella parte dell'osservazione che, facendo riferimento ad accorgimenti tesi al miglior inserimento nel contesto, potranno essere più correttamente e proficuamente valutati – dando applicazione ai principi generali del RUC – in sede di definizione del Piano Attuativo, tenuto oltretutto conto dell'insistenza sull'area del vincolo paesaggistico.

Scheda di progetto Ponterotto ATRU 14 – La scheda osservata contiene una evidente contraddizione frutto di un errore in cui si è incorso in fase di redazione: in una parte infatti si prevede il mantenimento dell'attività produttiva in altra si ammette la destinazione residenziale. In ogni caso si ritiene che possa essere accolta l'osservazione attraverso l'eliminazione della scheda n.14 ed il rinvio di eventuali interventi di riqualificazione al successivo RUC anche in ragione dell'attuale utilizzazione dell'immobile da parte di attività produttive.

Scheda di progetto La Romola AT 30 - La soluzione indicata dal RUC per l'area in questione è stata l'esito di una serie di valutazioni che hanno conciliato l'esigenza di completamento dell'abitato, richiesta dal Consiglio comunale con apposito emendamento in fase di approvazione del PS, e il rispetto delle condizioni morfologiche, insediative e paesaggistiche dell'area e del contesto. A tal fine, la superficie derivante da previsione del PRGC è stata fortemente limitata, è stato definito l'inserimento di due edifici organizzati al meglio nello sfruttamento dell'orografia, e non sono state ammesse urbanizzazioni comportanti trasformazioni eccessive dei luoghi. Tuttavia, accogliendo l'indicazione regionale, la scheda viene depurata della soluzione proposta e al piano attuativo viene affidato il compito di definirsi tramite la comparazione di almeno due alternative di assetto.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

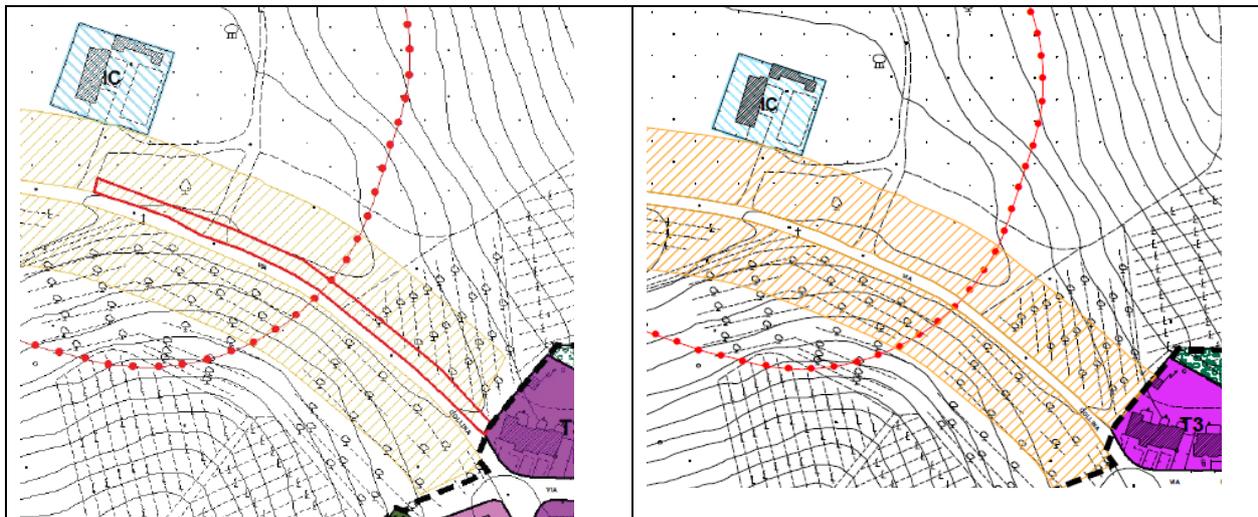
FAVOREVOLI n. 14

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

REDAZIONE NUOVO ALLEGATO 7 AREE PEQ

MODIFICA TAVOLA PR 3.5



MODIFICA TAVOLA PR 3.4



REDAZIONE NUOVA SCHEDA ALLEGATO 6 ALLE NTA

MODIFICA TAVOLA PR 5 ESTRATTI

MODIFICA SCHEDA ATRU 14 ALLEGATO 1 ALLE NTA



MODIFICA SCHEDA AT 30 ALLEGATO 1 ALLE NTA

MODIFICA SCHEDA ATRU 03 ALLEGATO 1 ALLE NTA

MODIFICA NTA – ARTICOLO 10 cc. 11, 12 e 16

Il presente RUC individua ambiti ove possono essere rilocalizzati i diritti edificatori residui - ambiti di atterraggio, che non sono dotati di autonoma edificabilità; tali ambiti sono individuati sulla cartografia di piano dalla sigla PEQ e da schede riferite ad ogni singola area.

Hanno carattere prescrittivo, e quindi debbono essere obbligatoriamente rispettate in sede di redazione dei Piani Attuativi di cui al comma 16 del presente articolo, le seguenti indicazioni contenute nelle schede riferite agli ambiti di atterraggio:

- la Superficie Utile Lorda massima realizzabile e le destinazioni d'uso ammesse;
- l'Altezza massima realizzabile ed il numero dei piani;
- gli elementi individuati quali prescrizioni.

Per l'utilizzo dei diritti edificatori e la formazione del comparto unitario, che comprende ambito di atterraggio e ambito di decollo, deve essere presentata una proposta di piano attuativo, in conformità con le indicazioni contenute nelle schede riferite alle aree di decollo e di atterraggio.

MODIFICA NTA – ARTICOLO 77

L'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è comunque soggetta al rispetto delle disposizioni normative e regolamentari, di livello nazionale e regionale, vigenti in materia.

MODIFICA NTA – ARTICOLO 116

Le previsioni di PRG soggette a Piano Attuativo per le quali non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero non sia stata avviata una specifica procedura espropriativa alla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di avvenuta adozione del RU, sono attuabili, ai sensi dell'art.36 comma 1 lettera b) del PIT, a seguito di deliberazione comunale che verifichi e accerti la coerenza delle previsioni in parola ai principi, agli obiettivi e alle prescrizioni del Piano Strutturale vigente, nonché alle direttive e alle prescrizioni del PIT regionale.

OSSERVAZIONE 260 (26902/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Nella definizione delle linee guida per la redazione del Regolamento Urbanistico la Giunta Comunale, nella propria delibera n.195 del 26.10.2009, così si esprimeva: “Il Regolamento Urbanistico dovrà limitare al massimo l'espansione insediativa, rispondendo ai bisogni della popolazione sancascianese, dando con ciò attuazione ai principi contenuti nel Piano Strutturale. Le trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico, fatta eccezione per quelle all'interno dei perimetri urbani e destinate al soddisfacimento di bisogni di carattere familiare, dovranno essere limitate ad interventi di iniziativa pubblica”.

Il mutato scenario, specialmente riguardo alla capacità di spesa ed intervento diretto da parte delle amministrazioni pubbliche, ha comportato una nuova definizione delle modalità con le quali il Regolamento Urbanistico intende perseguire gli obiettivi prefissati, privilegiando cioè lo strumento della perequazione con le particolari caratteristiche definite dalle NTA adottate.

Resta fermo il principio generale di non prevedere nuovi interventi di trasformazione al di fuori di quelli riconducibili alle limitate necessità familiari – ovvero i contenuti incrementi ad edifici già esistenti – e di quelli previsti nelle aree di perequazione, collegati alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e alla messa a disposizione di edilizia convenzionata e di housing sociale.

L'area proposta non appare collegata ad esigenze di rilievo collettivo che debbano essere soddisfatte, richiedendo una nuova edificazione a fini residenziali in territorio aperto, del tutto scollegata dal perimetro urbano ed in area ad alta visibilità.

Per le motivazioni sopra dette la richiesta contenuta nell'osservazione risulta in contrasto con tale impostazione; se ne propone quindi il non accoglimento.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

FAVOREVOLI n. 11

ASTENUTI n. 3 (Farina, Gamannossi, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 261 (80/2012)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

L'osservazione non apporta elementi tali da giustificare una revisione del valore attribuito all'immobile, che al contrario appare caratterizzato da elementi tipici dell'edilizia rurale chiantigiana.

Per le possibilità di intervento relative all'adeguamenti antisismico occorre far riferimento alle modifiche alle NTA intervenute a seguito del recepimento di alcune osservazioni; tuttavia le modalità con cui tali interventi possono essere eseguiti dovranno essere meglio specificati dal Regolamento Edilizio, poiché comunque risulta indispensabile limitarne l'incidenza in caso di edifici storici o aventi particolare valore. È pur vero che tale esigenza dovrà essere conciliata con la presenza di specifici elementi (come ad esempio finestrate, architravi e simili) che non consentono di operare altrimenti; in tal senso potrà essere valutata la possibilità di una deroga al divieto generale di rialzamento.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

FAVOREVOLI n. 11

ASTENUTI n. 3 (Farina, Gamannossi, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 262 (81/2012)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

L'osservazione ripropone, a carattere generale, l'esigenza già manifestata con l'osservazione 261. Si rinvia alle considerazioni già svolte nella risposta a tale osservazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

FAVOREVOLI n. 11

ASTENUTI n. 3 (Farina, Gamannossi, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 263 (130/2012)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Art.5:

Ripropono osservazioni già esaminate

Art.10

Ripropono osservazioni già esaminate

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14
FAVOREVOLI n. 11
ASTENUTI n. 3 (Farina, Gamannossi, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 264 (139/2012)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Art.103

Sul punto si rinvia all'osservazione presentata dall'Ufficio; l'accoglimento delle ulteriori possibilità prospettate nell'osservazione appare eccessiva e non motivata, per gli stessi motivi delineati nella risposta all'osservazione 227.

In merito alla parte dell'osservazione che interessa aspetti di carattere generale

L'osservazione contiene una serie di "desiderata" che non risultano sorretti da specifica motivazione e, in alcuni casi, più correttamente disciplinabili all'interno del Regolamento edilizio.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14
FAVOREVOLI n. 14

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 103

A servizio degli edifici esistenti, possono essere realizzati:

- a. locali interrati o seminterrati destinati a cantine, purché localizzati entro la proiezione dell'edificio soprastante, con altezza massima non superiore a 2,40 m.;
- b. volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, alle seguenti condizioni:
 - gli edifici risultino privi di locali tecnici, ovvero ne risultino provvisti ma con dimensioni inferiori a quelle di seguito indicate;
 - i manufatti risultino completamente interrati, con l'eccezione del solo lato di accesso ove può essere realizzata una apertura di larghezza non superiore a 1,20 ml;
 - gli interventi non comportino la realizzazione di rampe di accesso;
 - la superficie utile dei locali tecnici non ecceda i **16 mq.** potendosi realizzare anche al di fuori della sagoma di ingombro dell'edificio;
 - l'altezza interna dei locali non superi i 2,20 ml, fatto salvo il rispetto delle norme di sicurezza;
 - siano verificate la profondità del livello di falda e la sua escursione stagionale in relazione alla profondità di posa delle fondazioni;
 - al fine di evitare l'interferenza negativa sulla dinamica delle acque di falda il piano di calpestio dei locali interrati resti preferibilmente al di sopra del livello massimo di risalita della falda.

OSSERVAZIONE 265 (139/2012)

Interviene Baldini: precisa che veniva rimessa alla valutazione del Consiglio l'obbligatorietà di collocare un'antenna su ogni immobile.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Art.36

Si sottolinea come il frazionamento non costituisca una categoria di intervento a se stante e che esso sia sempre possibile oltre la manutenzione straordinaria. Le norme relative ai diversi tessuti precisano, anche alla luce degli emendamenti introdotti in sede di adozione, possibilità e condizioni di frazionamento. Le altre proposte formulate non risultano sorrette da una comprensibile motivazione e, in generale, non sono condivise dall'Ufficio. Si precisa, infine, che la superficie di 50 mq. è indicata quale SUL; si esprime inoltre parere contrario ad introdurre margini di scostamento da tale parametro.

Art.37:

La norma relativa al divieto di destinazione residenziale del piano terra è stata così formulata al fine di limitare le possibilità di utilizzazione di fondi e spazi collocati al piano stradale che, se dirottati verso la destinazione residenziale, sarebbero stati sottratti in maniera permanente alla loro funzione di origine (fondi commerciali, garage); inoltre la loro utilizzazione quali unità abitative autonome avrebbe potuto generare (così come ha generato in passato) casi di dubbia qualità abitativa solo in parte, e con gravi difficoltà, arginabili da future disposizioni regolamentari. Si rileva, inoltre, come la modifica proposta risulti contraddittoria, in quanto in premessa si afferma che a piano terra la destinazione residenziale non potrà che derivare da incrementi di altre unità abitative, mentre nel punto aggiunto si parla di unità "di nuova formazione", risultato che esplicitamente le NTA mirano ad evitare.

Parimenti parere contrario si esprime, in ragione delle caratteristiche degli edifici che ricadono nel tessuto, alla modifica delle categorie di intervento.

Art.39

La previsione relativa agli ampliamenti puntuali è stata formulata – fin dall'origine – tenuto conto delle caratteristiche e della tipologia degli edifici individuati. Risulta quindi incomprensibile come si possa introdurre una "equivalenza" tra le possibilità che, di fatto, vanificherebbe il lavoro di analisi e di verifica a suo tempo operato.

Si esprime inoltre parere contrario alle ulteriori specificazioni in materia di risparmio energetico e di criteri di bio edilizia che saranno trattati all'interno del Regolamento Edilizio.

Art.41

L'istituto della perequazione è stato delineato all'interno del RUC per il raggiungimento di specifiche finalità di carattere urbanistico-collettivo (recupero delle aree di degrado e realizzazione di edilizia convenzionata). La proposta non risulta in linea con tale impostazione.

Art.48-49

L'osservazione risulta superflua, poiché tale possibilità – nei limiti ed alle condizioni previste dalla Legge 122/89 e dalle altre norme di settore – risulta compatibile con le previsioni del RUC.

Art.49-50

Si rimette alla valutazione del Consiglio l'opportunità di introdurre tale norma avente carattere obbligatorio.

Art.48-49-50

Si esprime parere contrario ad introdurre una previsione generalizzata e che non tiene in alcun conto l'impianto da cui muove il RUC (analisi e definizione delle caratteristiche dei singoli tessuti)

Art. 52-53-54-55

Si esprime parere contrario ad introdurre una previsione generalizzata e che non specifica l'utilizzazione di detti manufatti che, se di arredo, risultano già ammissibili.

Art. 56

Tale possibilità, delineata all'interno del Piano Strutturale, non necessita di una specifica menzione all'interno del RUC, peraltro in termini obbligatori come proposto.

Art.59

Si rimette alla valutazione del Consiglio l'opportunità di introdurre tale norma avente carattere obbligatorio.

Art.63

Per entrambi i commi osservati si rinvia all'osservazione dell'Ufficio ed alle considerazioni svolte sull'osservazione 43.

Art.77

La norma risulta chiara: in ogni caso è indispensabile la presentazione di un PAPMAA che, in ogni caso, potrà concedere una volumetria massima – per le finalità di cui all'art.77 – di 2000 mc.. Nel caso in cui il Piano superi il limite previsto dal comma 1, esso si configura come Piano Attuativo.

Art.79

Si esprime parere contrario alla modifica proposta in quanto essa contrasta con l'impostazione generale che il RUC si è dato in materia di gestione degli annessi esistenti in relazione al valore ad essi attribuito.

Art.86

Le dimensioni previste dalle NTA adottate risultano, a parere dell'Ufficio, sufficienti a soddisfare le esigenze di agricoltori che svolgono questa attività per hobby.

Un eventuale diverso avviso da parte del Consiglio deve però considerare, oltre che le finalità cui sono destinati tali manufatti, il loro carattere del tutto eccezionale rispetto alla normativa generale e le esigenze di tutela del territorio aperto. In questo senso paiono eccessive le ipotesi formulate nell'osservazione.

Per la parte relativa al comma 4 si evidenzia che tale possibilità non contrasta con l'attuale formulazione, non potendosi certo qualificare il plinto quale opera di fondazione ed essendo prevista la presenza di ancoraggio che debbono essere rimossi. Si esprime parere favorevole alla proposta della Commissione di introdurre tale specificazione nell'articolo 86 delle NTA.

Art.94

Si rinvia alle considerazioni svolte in riferimento alle osservazioni n.33 e n.170

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Difforme

La Commissione richiede una specificazione all'articolo 86 per definire nel dettaglio le opere di ancoraggio,

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

FAVOREVOLI n. 14

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 86 C. 4

L'installazione dei manufatti di cui al presente articolo non può comportare alcuna modifica permanente allo stato dei luoghi, all'orografia e alla morfologia dei terreni, né comportare sbancamenti o altri interventi di impatto ambientale; pertanto i piccoli annessi devono essere semplicemente appoggiati al suolo senza la formazione di sottofondazione per pavimenti e non deve essere presente alcuna opera di fondazione **continua** in muratura.

MODIFICA NTA – ARTICOLO 114

Chioschi

1. Il presente RUC ammette la realizzazione di un chiosco per la somministrazione di alimenti e bevande, in una delle seguenti Piazze, alternativamente: Piazza della Repubblica nel Capoluogo, Piazza Vittorio Veneto a Mercatale, Piazza del Monumento a Cerbaia.
2. A tal fine, la localizzazione dell'intervento verrà definita mediante apposita procedura ad evidenza pubblica, nel rispetto dei seguenti criteri minimi.
3. La Sul massima realizzabile è pari a mq. 50, comprensivi degli spazi da destinare a servizi igienici e magazzino.
4. Il manufatto dovrà essere realizzato in forme e materiali definiti dal bando che assicurino una sua corretta integrazione nel contesto, oltre che prevedere gli ulteriori arredi urbani necessari alla sua fruizione, come ad esempio panchine, cestini getta-carta, vasi per l'alloggiamento di piante e simili.
5. Nella valutazione delle proposte l'Amministrazione comunale considererà prioritariamente le scelte di corretto inserimento paesaggistico e la qualità della proposta progettuale.

OSSERVAZIONE 266 (249/2012)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

Favorevole alle modifiche richieste all'articolo 18.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

FAVOREVOLI n. 14

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 18 c.23

Gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio di cui al comma ~~6 dell'articolo 3~~ 5 del presente articolo

OSSERVAZIONE 267 (250/2012)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Art.18

Richiamato quanto già detto in merito ai corretti contenuti dei diversi atti di competenza comunale, di carattere pianificatorio o regolamentare, sarà il REC a chiarire – anche con l'utilizzo di schemi - le modalità di calcolo in forma specifica.

Occorre comunque notare che, già applicando le definizioni del RUC, non si verificano le fattispecie che vengono prospettate nell'osservazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

FAVOREVOLI n. 11

CONTRARI n. 3 (Farina, Gamannossi, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE 268 (693/2012)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Art.18

Le parti dell'articolo oggetto di osservazione contengono specificazioni relative a definizioni di carattere urbanistico (SUL e Volume) che, in entrambi i casi possono costituire parametro di riferimento per l'applicazione di norme o regolamenti specifici; nel caso in questione per l'applicazione del calcolo degli oneri di urbanizzazione.

Si è inteso, anche in questo caso, ricondurre all'atto di governo la disciplina, anche terminologica, della materia urbanistica. Saranno poi successivamente tutti gli altri regolamenti di competenza comunale – da quello Edilizio alla disciplina sugli oneri di urbanizzazione – ad utilizzare e fare riferimento a questo nuovo impianto di definizioni.

Per quanto concerne la vigenza delle differenti definizioni nel periodo intercorrente tra l'adozione e l'approvazione del RUC e successivamente alla sua definitiva approvazione, si rimanda a quanto già chiarito in risposta alle osservazioni riguardanti questo specifico aspetto ed alle conseguenti modificazioni introdotte all'articolo 116 delle NTA.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

FAVOREVOLI n. 11

ASTENUTI n. 3 (Farina, Gamannossi, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

La seduta viene sospesa alle 00.40 del 20.6.2012.

Il giorno 20.6.2012, in prosecuzione della seduta convocata per il giorno 18.6.2012, alle ore 20.18 si è riunito il Consiglio Comunale per l'esame delle osservazioni al regolamento urbanistico comunale, alla presenza di n. 12 consiglieri.

Il consigliere Farina propone di esaminare l'osservazione 158 rinviata ieri.

OSSERVAZIONE 158 (26664/2011)

Durante la discussione entrano in aula: Benelli e Sindaco; presenti n. 14.

Intervengono:

- Baldini: i termini del contratto di assegnazione in diritto di superficie non consentono all'amministrazione di rientrare in possesso dell'area. Propone, ove il consiglio intendesse confermare le possibilità edificatorie, di procedere ad una nuova valutazione della scheda.

- assessore Savi: la giunta condivide la proposta dell'ufficio, ma ricorda che lo strumento urbanistico ha efficacia per cinque anni, trascorsi i quali se l'area non è stata utilizzata, si perdono le potenzialità edificatorie. Auspica che l'utilizzo non sia a fini speculativi.

- Farina: tiene a precisare che non conosce la persona e che il suo intervento era solo mirato a riportare la situazione ad equità.

- Savi chiede se il consiglio è d'accordo a che l'ufficio determini una nuova scheda.

- Baldini: occorrerà fare una nuova scheda da adottare intorno a settembre e approvare definitivamente, presumibilmente a dicembre.

- Farina: chiede se occorra fare una nuova scheda.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

L'impostazione, più volte richiamata, del RUC, è stata quella di superare la pianificazione per indici per introdurre possibilità legate ai tessuti, ovvero alle tipologie edilizie esistenti ed al contesto in cui esse si collocano. La richiesta contenuta nell'osservazione contrasta con tale impostazione di fondo, e pertanto si propone che essa venga respinta. Si nota inoltre come, per la saturazione delle aree interne alle zone produttive, possa essere data applicazione all'art.43 delle NTA, nel caso in cui esso risulti applicabile, ovvero in presenza di un lotto libero esistente alla data di adozione del RUC.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

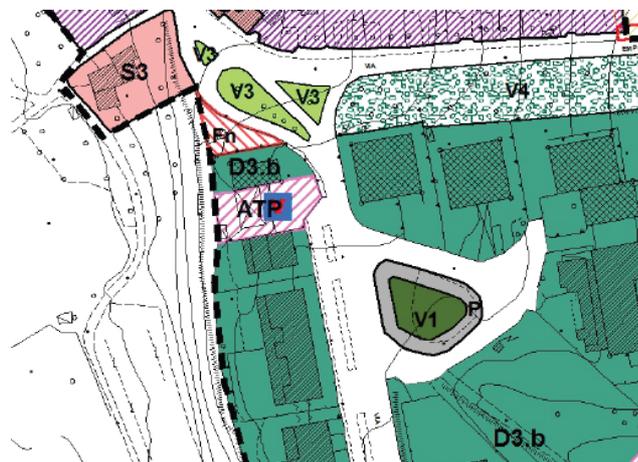
FAVOREVOLI n. 13

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA

CONSEGUENZE

REDAZIONE NUOVA SCHEDA ATP



OSSERVAZIONE PEC 1 (26122/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Le caratteristiche dell'area di cui si richiede l'inclusione all'interno del perimetro dei centri abitati risultano tali da necessitare di interventi di adeguamento e trasformazione che non risultano adeguati alle esigenze di tutela e valorizzazione che, proprio per tali zone di "margine", risultano tra gli obiettivi definiti dal RUC.

Si propone quindi di non accogliere l'osservazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

FAVOREVOLI n. 10

ASTENUTI n. 4 (Farina, Gamannossi, Nencioni, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE PEC 2 (26129/2011)

Interviene Farina: l'impostazione politica per il recupero dei ruderi in territorio aperto è diversa da quella della maggioranza. Il gruppo è, pertanto, d'accordo con l'accoglimento dell'osservazione.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

È la fedele riproposizione dell'osservazione n.59

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

FAVOREVOLI n. 10

CONTRARI n. 3 (Farina, Gamannossi, Simoncini)

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE PEC 3 (26464/2011)

Interviene Farina: è la solita osservazione che si ripropone successivamente.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Art.42

La previsione introdotta nelle NTA cerca di coniugare il riconoscimento di possibilità di espansione degli edifici produttivi esistenti con la tutela delle loro caratteristiche architettoniche e, più in generale, del contesto di riferimento. In questo senso ha inteso privilegiare azioni di completamento degli edifici esistenti; la quota di riferimento va quindi correttamente intesa riferita al lotto e non all'area più vasta.

Si esprime quindi parere favorevole ad integrare il comma 18 in tale senso.

Per quanto riguarda la seconda parte dell'osservazione, sia pur non sottovalutando le difficoltà di realizzazione che possono essere determinate dalle caratteristiche costruttive degli edifici, tale possibilità è parsa l'unica percorribile tenuto conto delle qualità del tessuto di riferimento (ovverosia della sua completa saturazione).

Ad ogni modo anche l'Ufficio, con propria osservazione, ha richiesto la possibilità di prevedere, per le sottozone D2, interventi di sostituzione edilizia con ampliamento della SUL esistente.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

FAVOREVOLI n. 10

ASTENUTI n. 4 (Farina, Gamannossi, Nencioni, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 42 c.20

Sono ammessi:

a. Zone D2.a:

- M - manutenzione ordinaria e straordinaria
- REDA.b – interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento in sopraelevazione fino alla quota della porzione più elevata esistente, assoggettati obbligatoriamente a progettazione unitaria estesa all'intero comparto produttivo identificato dal presente RUC, ma autonomamente realizzabile da parte di singoli soggetti, ed a condizione che siano previsti interventi per la riduzione del rischio idraulico e di miglioramento dell'inserimento nel contesto;
- SOA.a – interventi di sostituzione edilizia con ampliamento fino al 10% della SUL esistente condizionati al raggiungimento dell'altezza massima di 10 metri e all'adozione di misure di riduzione del rischio idraulico.

b. Zone D2.b:

- M - manutenzione ordinaria e straordinaria
- REDA.b - interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento in sopraelevazione del 20% della superficie utile lorda, con esecuzione contestuale di opere pubbliche funzionali all'attività (adeguamento viabilità, parcheggi pubblici, ecc.), e a condizione che i volumi di nuova realizzazione non superino in altezza la quota delle porzioni esistenti;
- SOA.a – interventi di sostituzione edilizia con ampliamento fino al 10% della SUL esistente condizionati al raggiungimento dell'altezza massima di 10 metri e all'adozione di misure di riduzione del rischio idraulico.

OSSERVAZIONE PEC 4 (26718/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Art.91

Le NTA prevedono già possibilità di incremento per particolari categorie di edifici (art.92); a tali possibilità debbono essere aggiunte quelle che già prevede la L.R. 1/2005 quali incrementi un-tantum riconosciuti alle Aziende Agricole.

La richiesta di prevedere un incremento generalizzato per gli immobili a destinazione residenziale di modesto valore (SV ed N) non risulta supportata da una motivazione specifica e peraltro appare in contrasto con l'obiettivo di tutela e riqualificazione del patrimonio edificato in territorio aperto.

Per le parti che fanno riferimento ad aspetti idrogeologici si fa rinvio alle relazioni redatte dal Dr. Geol. Alessandro Murratzu e dall'Ing. Giacomo Gazzini.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

FAVOREVOLI n. 13

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA ALLEGATO 2 (ABACO) ALLE INDAGINI GEOLOGICHE

OSSERVAZIONE PEC 5 (26721/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Si veda in proposito l'osservazione n. 176 (26692)

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

FAVOREVOLI n. 10

ASTENUTI n. 4 (Farina, Gamannossi, Nencioni, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE PEC 6 (26730/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Punto 1 (art.7):

Ripropone stessa tesi dell'osservazione 87; le considerazioni relative ad una legge "speciale", e ad efficacia temporalmente limitata, come la L.R. 24/2009 non possono mutare le considerazioni sopra formulate.

Punto 2 (art.14):

la ripartizione tra le diverse destinazioni d'uso inserita nelle NTA ricalca quella della L.R. 1/2005 (art.59); niente vieta che, nella determinazione degli oneri concessori, l'Amministrazione accomuni le diverse destinazioni d'uso operando una graduazione o una esclusione dal pagamento in caso di mutamento di destinazione.

A seguito della discussione svolta in Commissione consiliare Ambiente e Territorio si propone la riformulazione delle parti osservate, come segue:

5. DIREZIONALE

Comprende gli uffici privati, gli uffici di informazione turistica, servizi professionali ed imprenditoriali (quali ad esempio: attività legali, di consulenza, di contabilità, di intermediazione, di assicurazione, studi di mercato, pubblicità, progettazione), banche, agenzie di viaggio, agenzie immobiliari, servizi di comunicazione, uffici postali, servizi di vigilanza e investigazione, autoscuole, e simili.

6. SERVIZI o di erogazione di servizi

6.01 Servizi per la persona: lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, palestre, centri benessere, centri fisioterapici, imprese di pulizia, etc.

6.02 Uffici pubblici, sedi di servizi di pubblico interesse, sedi di partiti e associazioni non aventi fini di lucro, attività di formazione e scuole private e simili

Punto 3 (art.18):

- favorevole all'adeguamento dell'altezza dei manufatti per la cura delle aree pertinenziali;
- la previsione del testo attuale deriva dalla bozza ANCI-INU, e quindi niente ha a che vedere con il RE del Comune di San Casciano; considerare in termini di SUL i sottotetti recuperati ai sensi della LR 5/2010 anziché illogico appare del tutto coerente con la norma; allo stesso modo consentire l'utilizzo di soppalchi che abbiano altezza di almeno 1,80 – quindi ampliando le possibilità di utilizzo – non può che comportare il loro computo nella SUL;

Punto 4 (art.19):

- l'attribuzione della categoria del restauro ad un immobile significa, nel caso venga attestata la corrispondenza del pregio degli interni alle caratteristiche degli esterni, che gli interventi non potranno che essere rispettosi delle caratteristiche degli interni; in questo senso l'esplicita indicazione della possibilità di effettuare aperture contribuisce a eliminare dubbi circa la possibilità di effettuare questo tipo di opere anche all'interno della categoria del restauro; si esprime quindi parere contrario.
- La modifica proposta di fatto renderebbe la categoria REDA.c identica alla REDA.a, poi successivamente definita, in termini quantitativi, per i differenti tessuti; la categoria REDA.c è stata invece introdotta per quei limitati incrementi che, per le caratteristiche del tessuto, non possono che assumere una consistenza ridotta, sia pur offrendo un miglioramento delle prestazioni dell'unità abitativa;
- La modifica proposta alla categoria REDA.d assimilerebbe tale possibilità alla categoria REDA.b o all'incremento puntuale in sopraelevazione; vale, per le finalità della REDA.d, quanto detto al punto precedente;

art.36

- La norma relativa al divieto di destinazione residenziale del piano terra è stata così formulata al fine di limitare le possibilità di utilizzazione di fondi e spazi collocati al piano stradale che, se dirottati verso la destinazione residenziale, sarebbero stati sottratti in maniera permanente alla loro funzione di origine (fondi commerciali, garage); inoltre la loro utilizzazione quali unità abitative autonome avrebbe potuto generare (così come ha generato in passato) casi di dubbia qualità abitativa solo in parte, e con gravi difficoltà, arginabili da future disposizioni regolamentari. Si rileva, inoltre, come la modifica proposta risulti contraddittoria, in quanto in premessa si afferma che a piano terra la destinazione residenziale non potrà che derivare da incrementi di altre unità abitative, mentre nel punto aggiunto si parla di unità "di nuova formazione", risultato che esplicitamente le NTA mirano ad evitare;
- favorevole (vedi considerazioni svolte per osservazione 177), sottolineando che la possibilità non può che applicarsi a manufatti legittimi

art.38

L'osservazione, nella parte relativa all'articolo 38, in parte richiama modifiche richieste in riferimento ad altri articoli (categorie di intervento, definizione delle destinazioni d'uso ammesse) senza proporre modificazioni specifiche. Per tale motivo, ovvero in sostanza per una errata tecnica di redazione, si propone di respingerla.

La modifica proposta all'articolo 28 (punto 14) non tiene conto dell'avvenuto accoglimento di un emendamento che, in sede di adozione, ha già ridotto a 50 mq la soglia limite per il frazionamento, oltre a prevedere la possibilità di monetizzazione dei posti auto.

Art.91

L'osservazione, come proposta risulta contraddittoria in quanto prevede una medesima categoria di intervento per immobili cui è stata attribuita una diversa valutazione: su immobili classificati V e CC sono ammesse le stesse tipologie di intervento.

Si propone di respingere la norma in quanto introduce una contraddizione all'interno del testo.

Art.94

Si rinvia alle considerazioni svolte in riferimento alle osservazioni n.33 e n.170: la limitazione della categoria di intervento ammessa non incide, infatti, sulle valutazioni effettuate in tema di tutela delle caratteristiche del patrimonio edilizio e contenimento del carico urbanistico.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Difforme

La Commissione propone di modificare la tabella art.7, prevedendo il mantenimento tra le zone A dei soli tessuti S1 e S2

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

FAVOREVOLI n. 13

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 7 c.2

RUC	DM 1444/1968
Centro storico CS, Tessuto insediativo storico da S1 a S2	Zona omogenea A
Tessuto insediativo storico da S3 a S6, Tessuto insediativo di assetto recente da T1 a T4 - Edifici plurifamiliari residenziali di formazione recente in territorio aperto	Zona omogenea B

MODIFICA NTA – ARTICOLO 14 c.7

5. DIREZIONALE

Comprende gli uffici privati, gli uffici di informazione turistica, servizi professionali ed imprenditoriali (quali ad esempio: attività legali, di consulenza, di contabilità, di intermediazione, di assicurazione, studi di mercato, pubblicità, progettazione), banche, agenzie di viaggio, agenzie immobiliari, servizi di comunicazione, uffici postali, servizi di vigilanza e investigazione, autoscuole, e simili.

6. SERVIZI o di erogazione di servizi

6.01 Servizi per la persona: lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, palestre, centri benessere, centri fisioterapici, imprese di pulizia, etc.

6.02 Uffici pubblici, sedi di servizi di pubblico interesse, sedi di partiti e associazioni non aventi fini di lucro, attività di formazione e scuole private e simili

MODIFICA NTA – ARTICOLO 18 C. 15

i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone collocati nelle aree di pertinenza degli edifici, quali ricoveri per animali domestici o da cortile, ripostigli per attrezzi, coperture di pozzi e simili, purché realizzati in materiali leggeri, senza parti in muratura, semplicemente appoggiati o ancorati al suolo, ed aventi altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 2,20 e superficie non superiore a mq 6,00;

OSSERVAZIONE PEC 7 (26733/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

L'osservazione è la riproposizione della n.175 (26691).

Si rinvia a quanto ad essa controdedotto.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

FAVOREVOLI n. 13

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE PEC 8 (26734/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Art.76

Il riconoscimento della "specialità" consente, da un lato, ad una Azienda Agricola di usufruire di maggiori possibilità rispetto a quelli normalmente riconosciuti attraverso l'applicazione dei criteri e dei parametri del PTC provinciale. Dall'altro, però, non esime la stessa Azienda Agricola Speciale dalla puntuale dimostrazione, all'atto della presentazione del PAPMAA, del permanere delle caratteristiche di specialità e della coerenza con tali caratteristiche degli interventi richiesti.

In altri termini, laddove dovessero cessare i presupposti che hanno consentito il riconoscimento di Azienda Agricola Speciale l'aggiornamento di tale previsione del RUC non potrebbe che avvenire tramite una variante, ma ciò non impedirebbe all'Azienda Agricola di svolgere le proprie attività, anche attraverso la presentazione di Piano di Miglioramento, come un qualsiasi altro soggetto operante sul territorio.

Il terzo punto del comma 4, a cui si riferisce l'osservazione, è genericamente diretto a tutte le Aziende Agricole che svolgono le attività in esso elencate. Quella indicata nell'osservazione (attività didattica, di studio e ricerca) è senza alcun dubbio una attività di interesse collettivo – tra l'altro alla base delle motivazioni per il riconoscimento della specialità di un'Azienda Agricola – che consente anche quelle forme di accoglienza temporanea in essa indicate.

L'attuazione pratica delle possibilità riconosciute alle Aziende Agricole speciali è subordinata alla presentazione di un PAPMAA, attraverso il quale potranno essere definiti gli interventi connessi alle attività svolte; in analogia con quanto disciplinato dalla normativa regionale, il Piano potrà essere modificato ed aggiornato al mutare delle esigenze dell'Azienda Agricola, la quale conserverà comunque un margine di autonomia circa le modalità con cui darà attuazione alle attività concesse dal RUC. In altri termini, è necessario e sufficiente che la realizzazione dei manufatti a carattere temporaneo o le particolari utilizzazioni degli immobili eseguite in forza del PAPMAA siano motivate per le finalità previste dal RUC (come ad esempio attività di studio e ricerca connesse all'agricoltura); all'interno di tale attività generale risulteranno comunque compatibili una serie di specifici impieghi che non configureranno di per sé una modifica al Piano e, come tali, neppure la necessità di specifici procedimenti autorizzatori.

Si esprime parere favorevole ad introdurre tali specificazioni nel testo dell'articolo 76.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Difforme

La Commissione richiede che sia maggiormente specificato l'articolo 76

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

FAVOREVOLI n. 13

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 76 cc. 4 e 6

Le possibilità offerte dal presente articolo devono intendersi derogatorie rispetto a quanto contenuto nella schedatura di cui all'articolo 90 esclusivamente per quanto riguarda le destinazioni d'uso ammesse e gli eventuali volumi in deroga. Restano ferme le altre prescrizioni relative alle categorie di intervento riferite ai singoli edifici, in quanto riferite alle loro caratteristiche estetico-architettoniche, alla gestione delle aree pertinenziali ed al corretto inserimento dei manufatti nelle aree agricole.

I titolari di Aziende agricole speciali sono tenuti all'obbligo di comunicare all'Amministrazione comunale il trasferimento, parziale o totale, della proprietà dei beni ricadenti all'interno dell'Azienda ai fini della verifica della loro utilizzazione per le finalità ammesse dal presente articolo.

OSSERVAZIONE PEC 9 (26736/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Nella parte relativa all'articolo 91 l'osservazione incide su aspetti fondamentali che stanno alla base dell'impostazione del RUC.

L'impianto normativo delle NTA infatti, per quanto riguarda gli immobili del territorio aperto, è finalizzato alla tutela delle caratteristiche storico-architettoniche dell'edilizia rurale ma anche alla limitazione del carico urbanistico ed all'incentivazione della funzione agricola.

Per tale motivo sono state previste limitazioni correlate al valore attribuito ai singoli edifici, così come limitazioni poste alla deruralizzazione degli immobili.

Detto che gli interventi di sostituzione edilizia, come definiti dall'articolo 78 della L.R. 1/2005 non necessariamente debbono comportare la diversa collocazione sul lotto (comprendendo cioè gli interventi di demolizione e ricostruzione non fedele), ed in tal senso occorre puntualizzare la definizione fornita dall'articolo 19 delle NTA, la richiesta di associare tale possibilità alla deruralizzazione a fini abitativi appare in contraddizione con gli obiettivi perseguiti dal RUC.

Si esprime parere contrario a questa parte dell'osservazione, sia pur prendendo spunto per modificare come segue l'articolo 19 comma 16:

“L'intervento consiste nella demolizione e successiva ricostruzione, **anche** in altra collocazione all'interno del lotto, non assimilabili alla ristrutturazione edilizia anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione

In relazione alla categoria attribuita all'immobile

Si esprime parere favorevole all'accoglimento dell'osservazione, tenuto conto della documentazione già presente agli atti del Comune che evidenziano la presenza di porzioni di pregio poste a corredo dell'immobile, attribuendo la categoria di CC.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

FAVOREVOLI n. 13

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 19 c.16

L'intervento consiste nella demolizione e successiva ricostruzione anche in altra collocazione all'interno del lotto non assimilabili alla ristrutturazione edilizia anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

MODIFICA SCHEDA 5140

	OGGETTO	*
A	casa colonica	RV
B	carraia	SV
C	porcilaia	V

	OGGETTO	*
A	casa colonica	RV
B	carraia	CC
C	porcilaia	V

OSSERVAZIONE PEC 10 (26806/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Si vede in proposito l'osservazione n. 176 (26692)

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

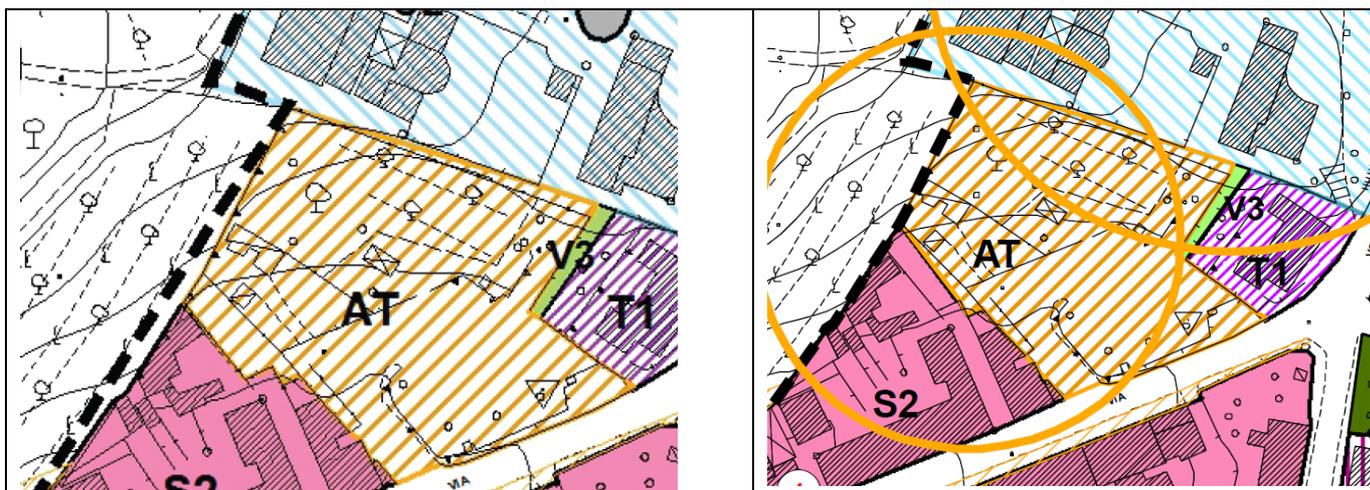
FAVOREVOLI n. 3

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA SCHEDA AT 18 ALLEGATO 1 ALLE NTA



OSSERVAZIONE PEC 11 (26807/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Parzialmente favorevole, a condizione che sia estesa la possibilità esclusivamente ai piani "parzialmente seminterrati" e mantenendo il rinvio alle specificazioni del Regolamento Edilizio

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

FAVOREVOLI n. 13

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 36 C. 17

Sono consentiti interventi con i quali abbassare la quota di pavimento del piano terra e/o parzialmente seminterrato, secondo le disposizioni del Regolamento Edilizio, al fine di renderlo agibile/abitabile, purché non superiore a cm. 30.

MODIFICA NTA – ARTICOLO 37 C. 18

Aumento di altezza interna dei vani

Sono consentiti interventi con i quali abbassare la quota di pavimento del piano terra e/o parzialmente seminterrato, secondo le disposizioni del Regolamento Edilizio, al fine di renderlo agibile/abitabile, purché non superiore a cm. 30.

OSSERVAZIONE PEC 12 (26809/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Favorevole al parziale accoglimento dell'osservazione, modificando la prescrizione contenuta in alcune schede degli allegati alle NTA sostituendo le parole "con divieto di modifica dei prospetti" con la seguente formula, che risulta aderente a quanto disposto anche dal D.Lgs. 42/2004: "con divieto di alterazione dei prospetti".

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

FAVOREVOLI n. 13

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICHE SCHEDE ALLEGATO 6 ALLE NTA

OSSERVAZIONE PEC 13 (26815/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Per quanto riguarda il recupero solo a fini agricoli, si rinvia alle considerazioni svolte – per tale aspetto – in relazione all'osservazione n.108.

In merito alle perplessità sollevate circa la coerenza della norma con gli interventi consentiti per gli edifici classificati RV o V, non si ravvisano elementi di contrasto con tali disposizioni.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

FAVOREVOLI n. 10

ASTENUTI n. 4 (Farina, Gamannossi, Nencioni, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE PEC 14 (26816/2011)

Entra Cannine; presenti n. 15

Interviene Farina: è una situazione complessa che fa riferimento a normative nazionali.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

È la riproposizione dell'osservazione n.258 (26879) alla quale si fa integrale rinvio.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 11

ASTENUTI n. 4 (Farina, Gamannossi, Nencioni, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE PEC 15 (26818/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Favorevole all'attribuzione della categoria CC all'edificio della scheda 6049 individuato con la lettera B

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA SCHEDA 6049

	OGGETTO	*
A	casa colonica	SV
B	fienile con carraia	V
C	annesso agricolo	SV
D	capannone	N

	OGGETTO	*
A	casa colonica	SV
B	fienile con carraia	CC
C	annesso agricolo	SV
D	capannone	N

OSSERVAZIONE PEC 16 (26819/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Favorevole all'attribuzione della categoria V all'edificio della scheda 6041 individuato con la lettera B

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA SCHEDA 6041

	OGGETTO	*
A	villa-fattoria	RV
B	casa colonica	RV
C	fienile	V
D	cappella	RV
E	carraia	V
F	porcilaia	V
G	annesso agricolo	V
H	annesso agricolo	V
I	vasca	N

	OGGETTO	*
A	villa-fattoria	RV
B	casa colonica	V
C	fienile	CC
D	cappella	RV
E	carraia	V
F	porcilaia	V
G	annesso agricolo	V
H	annesso agricolo	V
I	vasca	N

OSSERVAZIONE PEC 17 (26820/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Favorevole all'attribuzione della categoria CC all'edificio della scheda 6041 individuato con la lettera C

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15
FAVOREVOLI n. 14
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA SCHEDA 6041

	OGGETTO	*
A	villa-fattoria	RV
B	casa colonica	RV
C	fiatile	V
D	cappella	RV
E	carraia	V
F	porcilaia	V
G	annesso agricolo	V
H	annesso agricolo	V
I	vasca	N

	OGGETTO	*
A	villa-fattoria	RV
B	casa colonica	V
C	fiatile	CC
D	cappella	RV
E	carraia	V
F	porcilaia	V
G	annesso agricolo	V
H	annesso agricolo	V
I	vasca	N

OSSERVAZIONE PEC 18 (26821/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Si tratta della riproposizione dell'osservazione n.253 (26.833) alla quale si fa integrale rinvio.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Difforme

La Commissione chiede che siano introdotti chiarimenti all'interno dell'articolo 89, al fine di specificarne contenuti e campo di applicazione.

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15
FAVOREVOLI n. 14
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 89

OSSERVAZIONE PEC 19 (26822/2011)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Si tratta della riproposizione dell'osservazione n.254 (26.834) alla quale si fa integrale rinvio.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Difforme

La Commissione chiede che siano introdotti chiarimenti all'interno dell'articolo 89, al fine di specificarne contenuti e campo di applicazione.

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 89

OSSERVAZIONE PEC 20 (26937/2011)

Intervengono:

- Farina: l'osservante pone il problema dei cambi di destinazione senza opere e a suo avviso ha ragione. La materia è disciplinata dalla Regione Toscana demandando ai comuni certi aspetti.

- Baldini: l'argomento è stato oggetto di lunga discussione in commissione. L'interpretazione di questa vicenda ci vede in dissenso.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

ART.60

L'articolo 60 delle NTA fornisce, al comma 14, la definizione di fabbricato rurale; l'articolo 14, comma 13, esplicita – in analogia con quanto disposto dalla Legge Regionale 1/2005 – gli strumenti attraverso cui può essere desunta la destinazione d'uso, ovvero attraverso atti pubblici, risultanze catastali o – come ipotesi residuale – facendo riferimento ad altri documenti o all'uso di fatto.

Non sussiste alcuna contraddizione tra le due norme citate, che anzi si integrano alla luce delle disposizioni normative che nel corso del tempo hanno disciplinato il mutamento della destinazione d'uso in territorio aperto.

In effetti l'osservazione giunge alle medesime conclusioni nella parte in cui afferma che "la dimostrazione del censimento dell'unità immobiliare al Catasto Fabbricati (con categoria e classe diversa da quelle che presuppongono l'uso agricolo) è condizione necessaria e sufficiente per stabilire la destinazione d'uso nel caso in cui i comuni non disponessero di idoneo piano delle funzioni, come nel caso del Comune di San Casciano".

L'osservante invece incorre in errore nell'individuare la data a partire dalla quale l'accatastamento assuma tale valore probatorio, al fine di poter qualificare un immobile quale immobile rurale.

Non è corretto infatti sostenere che il cambio di destinazione – sia pur effettuato senza opere edilizie – non fosse a titolo oneroso dopo l'entrata in vigore della L.R. 10/1979 (si veda a tale proposito l'articolo 9); peraltro non è corretto neppure affermare che sia sempre dovuto l'atto abilitativo in caso di assenza di opere edilizie. L'esclusione da tali obblighi può invece ritenersi applicabile solo a quei fabbricati che, alla data di entrata in vigore della L.R. 10/1979, fossero già stati accatastati al catasto urbano, ovvero avessero già perduto – sulla base degli elementi probatori sopra ricordati – la loro funzione agricola.

Art.90

Circa lo spostamento del limite dalla L.R. 10/79 alla L.R. 1/2005 si rinvia a quanto esposto in sede di controdeduzione alla medesima osservazione che riguarda l'articolo 60.

In relazione alla parte riguardante gli allegati alle NTA

Le caratteristiche dei due immobili, così come gli interventi eseguiti e l'utilizzazione in atto, giustificano l'inclusione che è stata operata all'interno dei complessi rurali, in quanto risultano presenti quelle relazioni formali, funzionali e territoriali alla base dell'individuazione dei complessi.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 11

CONTRARI n. 3 (Farina, Gamannossi, Simoncini)

ASTENUTI n. 1

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE PEC 21 (27113/2011)

Interviene Farina: il problema deriva anche dalla classificazione degli edifici ad opera del piano strutturale.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

L'edificio risulta caratterizzato da elementi che confermano la classificazione attribuita. Si rileva in particolare la presenza di una tessitura muraria caratteristica, di un impianto dell'edificio tipico oltre alla presenza di copri aggiunti ed addizioni, come ad esempio la porcilaia, che annoverano a pieno titolo l'immobile tra quelli caratteristici dell'edilizia rurale.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 11

ASTENUTI n. 4 (Farina, Gamannossi, Nencioni, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE B1 (797/2012)

Intervengono:

- Farina: questa volta c'è stato uno sforzo enorme da parte dei tecnici esterni, che non si sono sottratti al confronto, così come era accaduto in passato.

- Simoncini: ringrazia il dott. Baldini.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Si ripercorrono, per punti, le questioni sollevate nell'osservazione:

- Punto 1: L'involucro è definito quale "la figura solida di inviluppo che delimita tutte le parti chiuse" di un edificio, come tale comprende anche le parti interraste; la sagoma invece "delimita l'ingombro volumetrico nello spazio occupato da un edificio"; infine l'area di sedime costituisce "l'impronta a terra della sagoma" di un edificio.
Ciò detto non si ravvisano profili di contraddizione nella inclusione, all'interno di tutte le citate definizioni, di quegli spazi esterni posti in aderenza all'edificio e delimitati dalle scale esterne.
- Punto 2: Richiamata la definizione relativa all'involucro edilizio ed alla sagoma, appare del tutto coerente il testo proposto e adottato laddove esclude le logge, i porticati, gli spazi praticabili aperti dalle parti chiuse di un edificio mentre li ricomprende tra gli elementi che concorrono a costituire il suo ingombro volumetrico.
- Punto 3: È il Regolamento Edilizio a definire caratteristiche e requisiti dei volumi tecnici, senza che vi sia necessità di uno specifico rinvio da parte delle NTA.
- Punto 4: L'aspetto è già stato oggetto di osservazioni.
- Punto 5: idem c.s.
- Punto 6: La definizione contenuta nelle NTA non presenta quelle difficoltà di lettura o possibilità di equivoci che invece sono lamentate dall'osservante, che peraltro propone una modificazione di ben più difficoltosa comprensione.
- Punto 7: Stupisce l'incomprensibilità della diversa considerazione di logge e balconi in relazione alla loro profondità – superiore o inferiore ai 2 metri; essa ricalca quella già contenuta nel Regolamento Edilizio in vigore. Come già espresso in occasione di altra osservazione, sarà il Regolamento Edilizio a chiarire le specifiche modalità di computo della SUL, comunque prevedendo che essa deve essere calcolata per intero in caso di superamento dei due metri, evitando di ripetere le attuali previsioni di regolamento che hanno determinato non poche difficoltà interpretative.
- Punto 8: La specifica definizione di balconi e terrazze trova corrispondenza nel documento ANCI-INU che ha costituito riferimento per la redazione dell'articolo 18 delle NTA. Trattandosi di norme definitoria squisitamente edilizia essa sarà recepita all'interno del Regolamento Edilizio; per maggior comprensione se ne riporta comunque un estratto:
"Per "balcone" si intende una struttura edilizia a sviluppo orizzontale, aperta e praticabile, posta in aggetto alla sagoma dell'edificio, munita di ringhiera o di parapetto, direttamente accessibile dall'unità immobiliare, nonché priva di autonoma copertura, salva la parziale protezione dagli agenti atmosferici eventualmente offerta da soprastanti balconi, sporti di gronda o altri elementi aggettanti. Per "terrazza" si intende un ripiano orizzontale esterno aperto e praticabile, delimitato da un parapetto o da una ringhiera, realizzato a copertura di parti dell'edificio, direttamente accessibile da un'unità immobiliare o da parti condominiali o di uso comune. Laddove assolve in tutto o in parte alla funzione di copertura principale dell'edificio la terrazza assume la denominazione di lastrico solare"
- Punto 9: La norma risulta coerente, prevedendo l'esclusione dalla SUL delle autorimesse destinate alla sosta stanziale e di relazione entro i limiti previsti dalle norme di settore statali e regionali, e quindi non con riferimento ai parcheggi pertinenziale di tipo residenziale.
- Punto 10: La norma, come formulata, appare coerente con la finalità di limitare la presenza di scale esterne ai fabbricati (altrimenti potenzialmente incentivate dalla loro esclusione dalla SUL).
- Punto 11: Il senso della norma appare chiaro e non necessita di adeguamenti
- Punto 12: Favorevole ad accogliere l'osservazione che segnala un errore nei riferimenti interni all'articolo.
- Punto 13: Il senso della norma appare chiaro (esclusione dal computo della SUL ma senza che ciò determini un incremento della SC consentita dalle previsioni) e non necessita di adeguamenti
- Punto 14: La definizione contenuta nelle NTA non presenta quelle difficoltà di lettura o possibilità di equivoci che invece sono lamentate dall'osservante, che peraltro propone una modificazione di ben più difficoltosa comprensione.

- Punto 15: Il senso della norma appare chiaro e non necessita di adeguamenti
- Punto 16: La richiesta di una modifica all'attuale formulazione è stata già avanzata in altre osservazioni, in tal caso motivando la richiesta con la possibilità di una maggiore articolazione degli edifici.
Su specifica richiesta della Commissione Ambiente e Territorio è stato richiesto al Servizio di apportare una modifica alle NTA che consenta, appunto, di non computare alcune porzioni arretrate dal filo della parete perimetrale.
In occasione di tale revisione si propone di ricomprendere anche la modifica proposta.
- Punto 17: Come già allo stato attuale è il Regolamento Edilizio a determinare, in casi di maggior dettaglio, le specifiche modalità con cui viene determinata l'altezza massima. In tale sede sarà eventualmente aggiornata o riproposta la norma in vigore.
- Punto 18: Si esprime parere contrario alla modifica della norma poiché essa risulta, oltre che inequivoca, utile per consentire la realizzazione di piani parzialmente interrati che costituiscono soluzione assai frequente in aree collinari come quelle sancascanesi. L'accoglimento dell'osservazione avrebbe come conseguenza una complicazione interpretativa, oltre che la necessità di ridefinire le altezze massime consentite per i singoli interventi.
- Punto 19: Premesso che alcune delle specificazioni richieste risultano superflue considerando che la norma precisa quali casi risultino rilevanti ai fini del computo del numero dei piani, sarà il Regolamento Edilizio – anche con l'eventuale ausilio di schemi grafici – a chiarire le modalità applicative della norma.
- Punto 20: Il senso della norma appare chiaro e non necessita di adeguamenti; l'esempio riportato nell'osservazione denota una incomprensione in cui è incorso l'osservante confondendo l'altezza virtuale di ogni singola unità immobiliare con l'altezza virtuale dell'edificio.
- Punto 21: Il senso della norma appare chiaro e non necessita di adeguamenti; in particolare la lettura dei commi 55-59 (Altezza interna netta) e 62-66 (Volume) non presenta elementi di contraddizione o passaggi oscuri.
- Punto 22: Entrambi i parametri, SUL e Volume, costituiscono parametro di riferimento ai fini del calcolo degli abitanti insediabili. Non si comprende la necessità di una modifica alle NTA.
- Punto 23: Non si comprende l'origine del paradosso cui si accenna nell'osservazione e, conseguentemente, non si ravvisa neppure la necessità di una modifica alle NTA.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15
FAVOREVOLI n. 14
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 18 c.25

I volumi tecnici, diversi da quelli di cui al comma ~~3~~ **24**, lettera ~~h~~ **j**);

OSSERVAZIONE B2 (910/2012)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Si propone l'accoglimento dell'osservazione all'articolo 73, comma 4, delle NTA a condizione che venga modificato come segue:

"Il locale o i locali di cui al comma che precede possono essere reperiti anche in altri edifici della medesima proprietà purché questi siano collocati nell'ambito della pertinenza agricola".

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 14

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 73 C.4

Il locale o i locali di cui al comma che precede possono essere reperiti anche in altri edifici della medesima proprietà purché questi siano collocati nell'ambito della pertinenza agricola.

OSSERVAZIONE B3 (1108/2012)

Esce Nieddu; Presenti n. 14

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Il Regolamento Urbanistico non risulta avere competenze in materia; peraltro anche il Piano Strutturale si limita a recepire quanto segnalato dalla competente Soprintendenza, cui la presente osservazione verrà inoltrata per competenza.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

FAVOREVOLI n. 13

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE B4 (1237/2012)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

In premessa è necessario sottolineare come alcune affermazioni contenute nell'osservazione non risultino condivisibili dal Servizio. Prima di tutto appare forzato e non sorretto da elementi di fatto il parallelo tra il nucleo di Montecampolesi e quello di villa Il Palagio. Né per collocazione, né per caratteristiche originarie ed attuali, essi risultano paragonabili.

Secondariamente è indispensabile notare come tutta la premessa dell'osservazione ruoti sull'analisi delle possibilità di frazionamento a fini residenziali dell'immobile, a detta dell'istante fortemente penalizzanti. Ciò ignora completamente l'impostazione del Regolamento, più volte ribadita, finalizzata a contenere la possibile realizzazione di unità immobiliari in un contesto fragile e delicato come quello del territorio aperto; impostazione che risulta un asse portante del RUC adottato e che non può essere contraddetta senza una sua profonda e radicale revisione complessiva. Del pari però si ignorano le ulteriori possibilità di utilizzazione che il Regolamento Urbanistico consente, proprio al fine di valorizzare le caratteristiche di pregio dell'immobile che, nel caso specifico, assai facilmente potrebbe consentire un utilizzo diverso da quello del consueto e banale frazionamento a fini residenziali.

Sulla stessa falsariga muove la richiesta di una differente attribuzione di categoria di intervento per le diverse parti della villa; in questo caso pare non si sia ancora compreso come la categoria del restauro non sia una categoria intermedia tra la manutenzione straordinaria e la ristrutturazione edilizia, ma come essa consenta interventi anche di maggiore consistenza che assicurino, nel loro insieme, una valorizzazione ed una nuova utilizzazione degli immobili sui quali vengono eseguiti.

Per quanto sopra detto si propone di respingere l'osservazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 14

FAVOREVOLI n. 13

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE B5 (2313/2012)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

Si esprime parere favorevole all'adeguamento della cartografia PR 4_2, rendendo omogeneo il perimetro del tessuto CS.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: N. 14

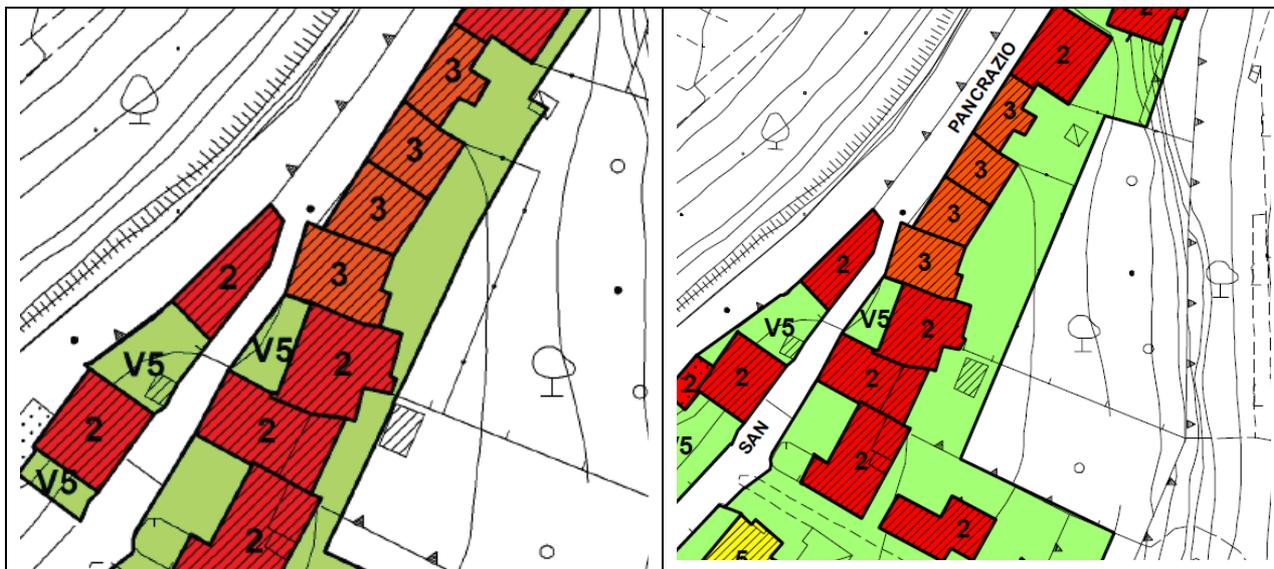
FAVOREVOLI N. 13

CONTRARI N. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA TAVOLA PR 4.2



OSSERVAZIONE B6 (2443/2012)

Rientra Nieddu; entra Matteini Presenti n.16

Intervengono:

-Farina: l'unica cosa che lascia perplessi è l'indirizzare un credo religioso verso l'area industriale. Non sa quale sarebbe stato l'esito se la richiesta fosse venuta da altri.

-Nieddu: non c'è nessuna volontà discriminatoria. Era soltanto una miglioria tecnica.

-Baldini: evidentemente la formulazione è stata poco felice se ha dato adito a una interpretazione distorta.

-assessore Savi: gli interessati avevano anche richiesto una opzione in area PIP.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

La richiesta di destinare locali o immobili quali edifici o locali di culto potrà trovare adeguata soddisfazione all'interno delle zone di trasformazione o di perequazione già previste, nelle quali è comunque sempre ammessa tale destinazione. Si rammenta, inoltre, come anche all'interno delle aree produttive possano già essere svolte le attività oggetto dell'osservazione.

Non si ritiene opportuna l'individuazione di un'area specificamente dedicata ad una nuova edificazione avente tale finalità.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

FAVOREVOLI n. 12

ASTENUTI n. 4 (Farina, Gamannossi, Nencioni, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE B7 (3320/2012)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Si esprime parere parzialmente favorevole all'accoglimento, adeguando la tavola PR1 al perimetro del centro urbano contenuto nella tavola PR 3.3

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

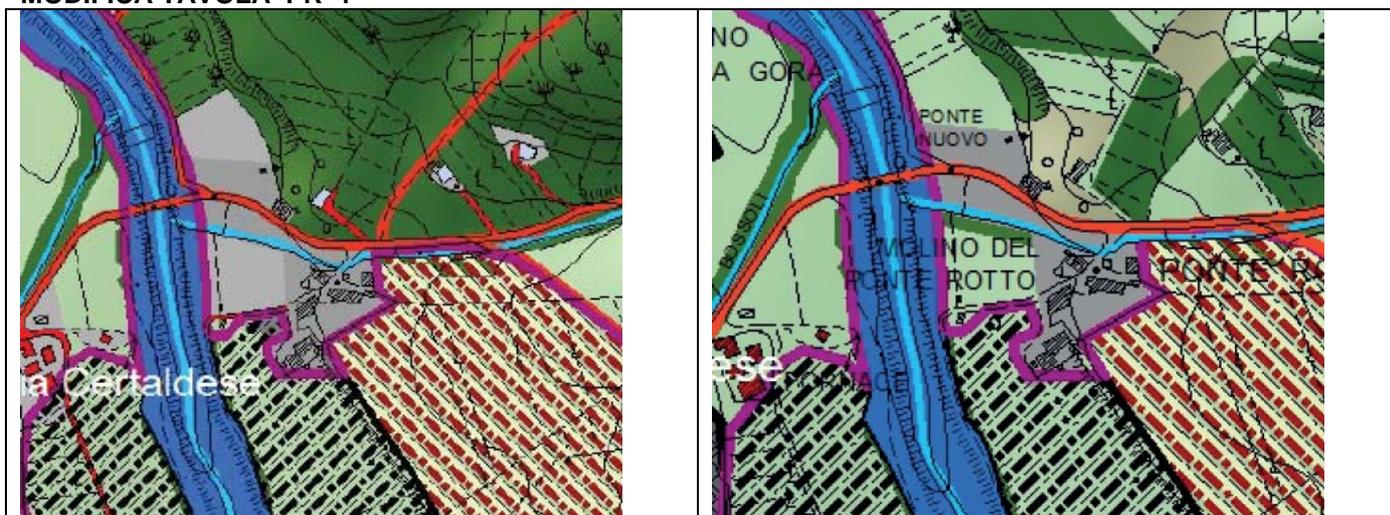
FAVOREVOLI n. 15

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA TAVOLA PR 1



OSSERVAZIONE B8 (3645/2012)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

L'osservazione si collega alla n.193 (prot. 26724) per la quale il Servizio ha proposto il parziale accoglimento, con una lieve modifica del tracciato stradale adottato.

Per l'osservazione in questione si rammenta come il Regolamento Urbanistico non abbia introdotto, e conseguentemente non abbia disciplinato, l'istituto della compensazione in caso di esproprio per la realizzazione di opere pubbliche.

Si esprime inoltre parere contrario alla proposta localizzativa, in quanto esterna al perimetro del centro abitato e senza alcuna funzione di completamento o ricucitura dell'esistente.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

FAVOREVOLI n. 12

ASTENUTI n. 4 (Farina, Gamannossi, Nencioni, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE B9 (4135/2012)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

L'impostazione del RUC, nella sua versione adottata, tendeva a riservare la possibilità di nuove attività turistico-ricettive in territorio aperto solo se collegate all'attività agricola o esercitate in forme assimilate alla residenza (B&B, residenza d'epoca), limitando contestualmente anche le possibilità di incremento per le attività già presenti. In questo senso l'osservazione si pone in contrasto con l'impostazione del RUC.

Il dimensionamento del Piano Strutturale, coerentemente con tale impostazione, prevedeva un numero contenuto di posti letto (250) per l'UTOE in questione, interessata dalla possibile realizzazione di un campeggio, individuato quale modalità di accoglienza turistica più aderente alle caratteristiche del territorio.

Si esprime quindi parere contrario all'accoglimento dell'osservazione.

Si prende atto del mutato orientamento della Giunta, pur non condividendone i contenuti e sottolineando la coerenza dell'originaria impostazione del Regolamento Urbanistico.

Parere della Giunta Comunale

Difforme

La Giunta propone l'accoglimento parziale dell'osservazione, in considerazione della particolare congiuntura economica, limitando la possibilità agli edifici che ricadono all'interno dell'abitato di Sant'Andrea in Percussina.

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme al parere della Giunta

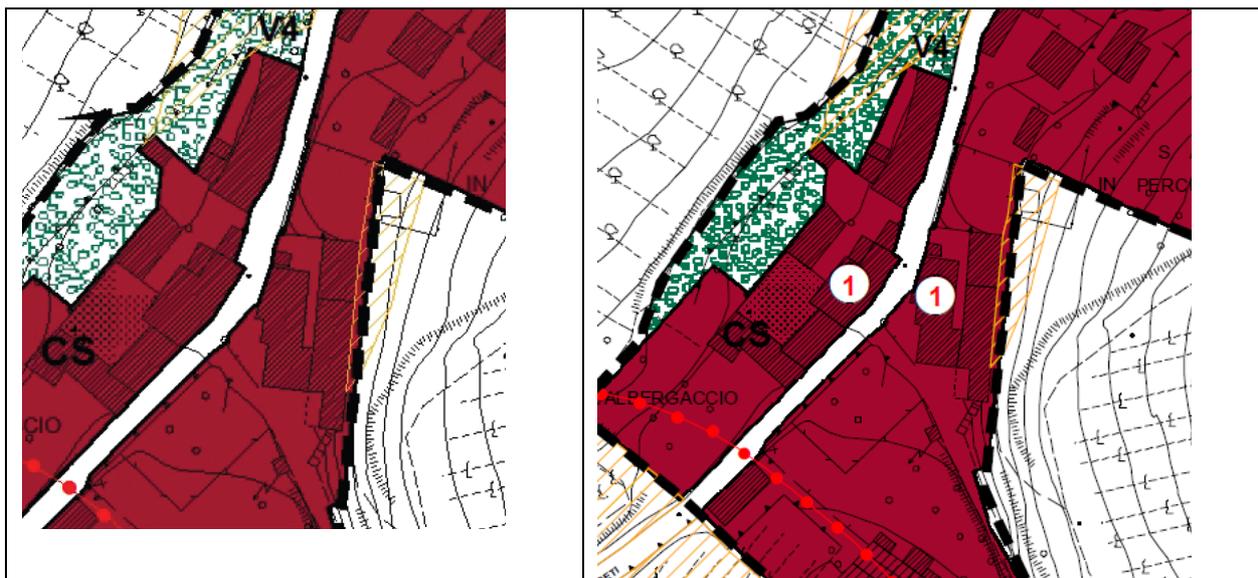
VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16
FAVOREVOLI n. 15
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

REDAZIONE NUOVA SCHEDA ALLEGATO 6 ALLE NTA



OSSERVAZIONE B10 (3944/2012)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

L'accoglimento dell'osservazione, finalizzato a consentire limitati interventi di supporto alle attività in essere e non incidenti sulle superfici di vendita, risulta subordinato alla precisazione di un limite quantitativo per la realizzazione di interventi realizzati sull'esterno degli edifici. Si propone quindi di aggiungere il seguente comma all'articolo 44:

“Sono altresì consentiti interventi che comportino la realizzazione di ulteriore superficie coperta al fine di migliorare la funzionalità delle strutture esistenti, entro il limite di 25 mq, ed a condizione che ciò non determini un incremento della superficie di vendita.”

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16
FAVOREVOLI n. 15
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 44 c.6

Sono altresì consentiti interventi che comportino la realizzazione di ulteriore superficie coperta al fine di migliorare la funzionalità delle strutture esistenti, entro il limite di 25 mq, ed a condizione che ciò non determini un incremento della superficie di vendita.

OSSERVAZIONE B11 (4000/2012)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Si esprime parere contrario all'inclusione di tale aree tra quelle di possibile atterraggio, sia in caso di inserimento all'interno dell'ATRU07 sia come area PEC a "comparto aperto". La sua collocazione esterna all'abitato, il non felice andamento orografico dei terreni oltre che la sua visibilità ne sconsigliano l'utilizzazione.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

FAVOREVOLI n. 12

ASTENUTI n. 4 (Farina, Gamannossi, Nencioni, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE B12 (4002/2012)

Entra Masti; Presenti n. 17

Interviene Farina: il gruppo era ed è di parere diverso. Non ci sembra nulla di scandaloso e sarebbe una ricucitura.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

L'osservazione apporta nuove motivazioni all'osservazione n.208 (prot. 26747) già presentata. Nel ribadire in questa sede il parere contrario del Servizio, si torna a sottolineare come l'istituto della compensazione previsto dal RUC adottato non abbia alcun rapporto con le procedure espropriative, ma che esso faccia esclusivo riferimento a crediti compensativi "a favore della collettività", e non di singoli, qualificabili come "dotazioni aggiuntive agli standard minimi stabiliti per legge, relativamente a edilizia residenziale sociale, attrezzature collettive o scolastiche, viabilità e parcheggi, aree di verde urbano

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

Diverso parere del gruppo PdL

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 17
FAVOREVOLI n. 13
CONTRARI n. 3 (Farina, Gamannossi, Simoncini)
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE B13 (4057/2012)

Esce il Sindaco; Presenti n. 16

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

Si esprime parere favorevole alla modifica della tavola PR 3_5, attribuendo all'edificio in questione il tessuto T1, in analogia agli edifici limitrofi.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

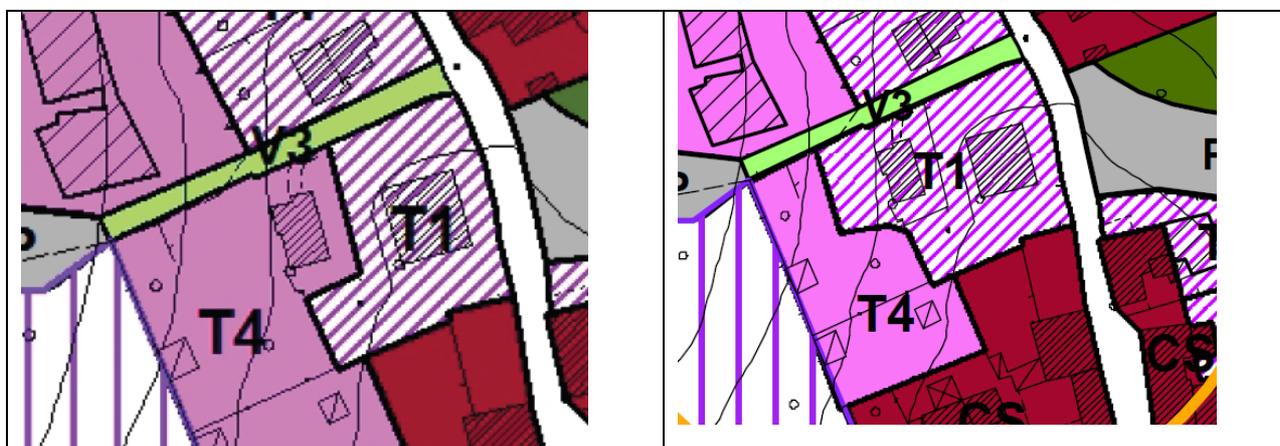
VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16
FAVOREVOLI n. 15
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA TAVOLA PR 3.5



OSSERVAZIONE B14 (4310/2012)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Si propone di aggiungere il seguente comma all'articolo 47: "È consentito l'ampliamento, entro il limite di 25 metri quadri di superficie coperta, dei manufatti posti a servizio dei distributori di carburanti già esistenti alla data di approvazione del presente RUC, a condizione che essi non siano ubicati in ambiti di centro storico o in tessuti insediativi storici."

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

FAVOREVOLI n. 15

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA – ARTICOLO 47 c.3

È consentito l'ampliamento, entro il limite di 25 metri quadri di superficie coperta, dei manufatti posti a servizio dei distributori di carburanti già esistenti alla data di approvazione del presente RUC, a condizione che essi non siano ubicati in ambiti di centro storico o in tessuti insediativi storici.

OSSERVAZIONE B15 (4714/2012)

Esce Maida; Presenti n. 15

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

Si esprime parere favorevole alla modifica della tavola PR 3_4, attribuendo all'area identificata la qualificazione di Area di Trasformazione, con la redazione di una scheda specifica nell'allegato 1 alle NTA che riporti i seguenti parametri:

-SUL massima realizzabile - 280 mq.

-Numero piani - 2

-H max – 7,5 mt.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

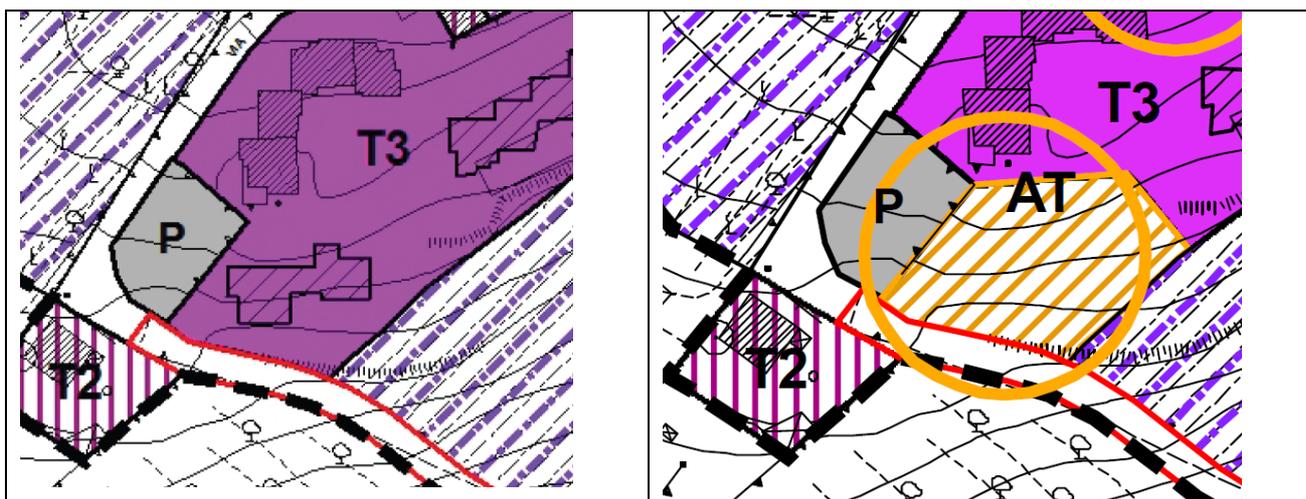
Presenti: n. 15

FAVOREVOLI n. 14
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA

CONSEGUENZE

REDAZIONE NUOVA SCHEDA ALLEGATO 1 ALLE NTA



OSSERVAZIONE B16 (5875/2012)

Rientra il Sindaco; Presenti n. 16

Intervengono:

- Farina chiede che l'osservazione sia nuovamente illustrata.
- Savi fornisce le spiegazioni richieste: la richiesta è di fare una struttura per ospitalità di persone con handicap in una particolare residenza. Non ci sembra poter affrontare la questione con una semplice osservazione; c'è accordo con la proprietà per presentare ulteriori elementi di valutazione ed eventualmente sarà adottata una variante al RUC.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

La richiesta contenuta nell'osservazione incide su un'area di estrema delicatezza, inclusa all'interno dell'Ambito fluviale della Pesa. Ciò impone un approfondito esame delle funzioni che si intendono localizzare oltre che delle specifiche modalità realizzative degli immobili e delle infrastrutture di corredo di cui un centro come quello prospettato nell'osservazione deve necessariamente dotarsi.

Pertanto, sia pur riscontrando con favore l'emergere di una possibile nuova attività volta al benessere ed al recupero di persone disabili, si ritiene non opportuno includere tale previsione all'interno del RUC in via di approvazione, stanti gli approfondimenti e le preliminari verifiche necessarie.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

FAVOREVOLI n. 15
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE B17 (6362/2012)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

Si esprime parere favorevole all'accoglimento dell'osservazione, attribuendo il valore N (nullo) al manufatto non incluso nella scheda 6060.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16
FAVOREVOLI n. 15
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA SCHEDA 6060

	OGGETTO	*
A	casa colonica plurifami	V
Aa	casa colonica	V
B	casa colonica	V
C	annesso agricolo	CC
D	forno	N
E	fienile con carraia	V
F	tettoia	N

	OGGETTO	*
A	casa colonica plurifami	V
Aa	casa colonica	V
B	casa colonica	V
C	annesso agricolo	CC
D	forno	N
E	fienile con carraia	V
F	tettoia	N
G	garage	N

OSSERVAZIONE B18 (6559/2012)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

In premessa si sottolinea come l'osservazione scorrettamente ometta di rendere esplicita l'avvenuta attivazione di un procedimento per l'annullamento del Permesso di Costruire già rilasciato: l'attivazione di tale procedimento si è resa necessaria a causa di inesattezze da parte del progettista circa la qualificazione del corso d'acqua presente a meno di dieci metri dall'area su cui sono stati eseguiti riporti di terra. Sul punto è in corso di definizione la possibile esecuzione di opere di adeguamento, concordate con la Provincia di Firenze – Difesa del Suolo.

Ciò detto a beneficio di una compiuta valutazione da parte del Consiglio Comunale, il Servizio esprime parere favorevole alla modifica proposta, poiché essa consentirebbe di non realizzare una nuova viabilità di accesso all'area destinata a parcheggio ma potrebbe consentire di innestarsi sull'esistente strada che conduce all'abitato di Ponterotto.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

FAVOREVOLI n. 15

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA TAVOLA PR 3.3



OSSERVAZIONE B19 (6864/2012)

Interviene l'assessore Savi: la Giunta prende spunto dall'osservazione per prevedere un aumento del 20%. La richiesta nell'osservazione era diversa. Quindi si propone di respingere la stessa, con gli incrementi proposti dalla Giunta.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

L'osservazione integra, e modifica, la precedente n.209 (prot. 26748).

Anche in questo caso l'osservazione propone uno smarginamento del perimetro urbano che non risulta correlato ad un disegno complessivo, ma solo ed esclusivamente finalizzato al soddisfacimento di un interesse parziale – sia pur all'interno di un meccanismo che include anche l'adeguamento di un edificio pubblico. Tale secondo aspetto però non può giustificare una palese contraddizione con l'impostazione che il RUC ha inteso seguire nella pianificazione degli interventi che incidano sui tessuti urbani e che, per quanto riguarda la frazione di Bargino, rinviano a successivi Regolamenti urbanistici la definizione di eventuali espansioni dell'abitato.

Si esprime parere favorevole alle specificazioni richieste dalla Giunta.

Parere della Giunta Comunale

Difforme

La Giunta, prendendo spunto dall'osservazione presentata, e considerando opportuno introdurre elementi che possano agevolare l'intervento di recupero e riutilizzazione del bene, propone di integrare la scheda contenuta nell'allegato 1 alle NTA, prevedendo la possibilità di incremento del 20% della SUL esistente.

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme al parere della Giunta

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

FAVOREVOLI n. 15

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

CONSEGUENZE come da proposta della Giunta

MODIFICA SCHEDA ATRU 25 ALLEGATO 1 ALLE NTA

OSSERVAZIONE B20 (7559/2012)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

Si esprime parere favorevole all'accoglimento dell'osservazione concordando nella necessità di una maggior chiarezza dell'articolo, ma proponendo una diversa formulazione del testo che, tra l'altro, specifichi che oltre all'avvenuta approvazione di piani attuativi e PMAA questi debbano risultare efficaci alla data di adozione del RUC.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

FAVOREVOLI n. 15

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA NTA ART.116 CC. 1 E 3

Strumenti urbanistici e attività edilizia in corso

Sono fatti salvi:

- a. le varianti al Piano Regolatore Generale Comunale vigente che risultino adottate alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico;
- b. gli strumenti urbanistici attuativi che risultino approvati ed efficaci alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico e i titoli abilitativi da essi derivanti, anche se presentati successivamente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico stesso;
- c. i P.A.P.M.A.A che risultino approvati ed efficaci alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico e i titoli abilitativi da essi derivanti;
- d. i progetti di opera pubblica che risultino già approvati alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico;
- e. i permessi di costruire che risultino rilasciati alla data di adozione del presente Regolamento

urbanistico;

- f. le denunce di inizio attività per le quali siano decorsi 20 giorni dalla presentazione al Comune o le SCIA presentate alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico.

(...)

Successivamente all'adozione del presente RUC, le varianti ai piani attuativi, ai progetti approvati ed ai titoli abilitativi di cui alle lettere e) ed f) del comma 1, devono conformarsi alle disposizioni del RUC adottato.

OSSERVAZIONE B21 (7587/2012)

Interviene Farina: la motivazione che ha spinto il gruppo a votare contro è già stata esplicitata in altre osservazioni.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Non appare condivisibile l'affermazione, contenuta nell'osservazione, di una carenza di requisiti per l'inclusione del gruppo di edifici all'interno dei complessi edilizi (allegato 5). In particolare si confonde l'esigenza del mantenimento e della conservazione delle relazioni spaziali e funzionali tra gli edifici con le modifiche intervenute (o che interverranno) nell'assetto proprietario. L'analisi della documentazione fotografica già agli atti giustifica e sorregge la scelta che è stata operata e recepita in sede di adozione. Più in generale si sottolinea come tutte le schede dell'allegato 5 prevedano possibilità differenti in relazione agli interventi che si intendono effettuare, definendo le opportune prescrizioni e modalità attuative al fine di preservare le caratteristiche tipologiche, architettoniche e funzionali ancora presenti all'interno del complesso.

In particolare, sono definite prescrizioni laddove sia previsto il mantenimento, parziale o totale, della destinazione agricola (se già non mutata in passato) ed analoghe limitazioni in caso di totale deruralizzazione del complesso. In questo secondo caso, e specificamente laddove si intendano localizzare quelle destinazioni d'uso diverse dalla residenza consentite dalla scheda, sono previste specifiche prescrizioni che consentano il mantenimento di quei legami funzionali tra i differenti immobili facenti parte del complesso edilizio.

Nel caso in cui, invece, l'unica destinazione prevista per l'intero complesso sia quella residenziale dovranno essere rispettate le prescrizioni inerenti il numero massimo di unità immobiliari realizzabili, oltre alle specifiche prescrizioni riguardanti immobili particolari (come ad esempio, nel caso specifico, la porcaia, la cantina sotto terrazza e l'annesso agricolo individuato con la lettera D).

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

FAVOREVOLI n. 11

CONTRARI n. 3 (Farina, Gamannossi, Simoncini)

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE B22 (9227/2012)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

PARZIALMENTE FAVOREVOLE

L'osservazione evidenzia una costruzione dell'edificio successivamente al 1940, cosa che di per sé legittima la richiesta di non individuare l'immobile come S1. Dal momento che la CTR del 1954 ne riporta però la presenza – ed evidenziando che l'osservazione non fornisce alcuna indicazione in merito – si propone l'attribuzione del tessuto S5.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16 _____

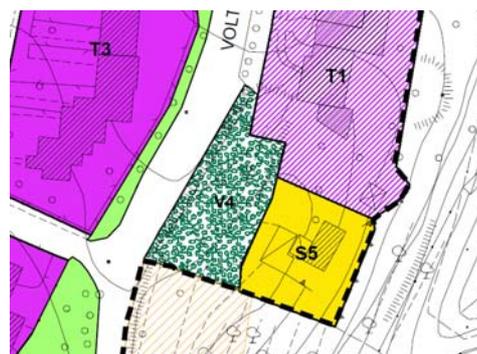
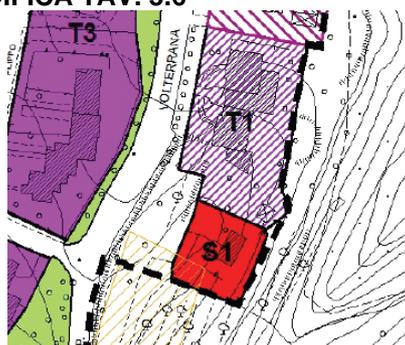
FAVOREVOLI n. 15

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA TAV. 3.6



OSSERVAZIONE B23 (9262/2012)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Nella definizione delle linee guida per la redazione del Regolamento Urbanistico la Giunta Comunale, nella propria delibera n.195 del 26.10.2009, così si esprimeva: “Il Regolamento Urbanistico dovrà limitare al massimo l'espansione insediativa, rispondendo ai bisogni della popolazione sancascianese, dando con ciò attuazione ai principi contenuti nel Piano Strutturale. Le trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico, fatta eccezione per quelle all'interno dei perimetri urbani e destinate al soddisfacimento di bisogni di carattere familiare, dovranno essere limitate ad interventi di iniziativa pubblica”.

Il mutato scenario, specialmente riguardo alla capacità di spesa ed intervento diretto da parte delle amministrazioni pubbliche, ha comportato una nuova definizione delle modalità con le quali il Regolamento Urbanistico intende perseguire gli obiettivi prefissati, privilegiando cioè lo strumento della perequazione con le particolari caratteristiche definite dalle NTA adottate.

Resta fermo il principio generale di non prevedere nuovi interventi di trasformazione al di fuori di quelli riconducibili alle limitate necessità familiari – ovvero i contenuti incrementi ad edifici già esistenti – e di quelli previsti nelle aree di perequazione, collegati alla realizzazione di infrastrutturazioni pubbliche e alla messa a disposizione di edilizia convenzionata e di housing sociale.

L'area proposta non appare collegata ad esigenze di rilievo collettivo che debbano essere soddisfatte, interessando il territorio aperto in zona distante e scollegata dal perimetro urbano.

Per le motivazioni sopra dette la richiesta contenuta nell'osservazione risulta in contrasto con tale impostazione; se ne propone quindi il non accoglimento.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

FAVOREVOLI n. 12

ASTENUTI n. 4 (Farina, Gamannossi, Nencioni, Simoncini)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE B24 (10220/2012)

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

L'osservazione ripropone, aggiornata ai ragionamenti che nel mentre ha svolto la Commissione, la tesi già formulata con la precedente osservazione svolta sul medesimo tema e con simili finalità (ovvero l'incremento della SUL che può essere realizzata in loco).

Anche in questo caso non si può fare a meno di notare come la ricostruzione contenga elementi non condivisibili (come ad esempio la realizzazione di un verde pubblico che non è contemplata nelle previsioni di trasformazione oppure la congruità del ristoro da corrispondere alla proprietà che, nell'ipotesi più benevola, si attesta ad oltre 1.020.000 euro) e come a sostegno della proposta di modifica siano dedicate solo le ultime otto righe al problema della sostenibilità dell'intervento.

In sintesi, non pare che siano mutati gli elementi che anche in precedenza hanno determinato il parere contrario da parte del Servizio.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

Diverso parere del gruppo PdL

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

FAVOREVOLI n. 12

CONTRARI n. 3 (Farina, Gamannossi, Simoncini)

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE B25 (10418/2012)

Illustra Baldini.

Intervengono:

-Nencioni: anticipa il voto favorevole.

-Nieddu: la metodologia di lavoro presenta delle carenze, in quanto il fatto di aver concesso di esaminare le osservazioni fino all'ultimo momento non rende sempre possibile un approfondimento. Sull'osservazione, a nome del gruppo, esprime la seguente considerazione: stante la scarsità della documentazione presentata, ci si può limitare ad una considerazione urbanistica che non è contraria a quanto richiesto; rimangono delle perplessità di natura edilizia (sul rispetto, per esempio, delle distanze di legge).

-Farina: non trova niente di scandaloso ad accogliere. Le problematiche espresse sono regolamentate dal codice civile. Anticipa il voto favorevole ad accogliere l'osservazione.

-assessore Savi: questioni di carattere civilistico si porrebbero ove l'ufficio concedesse qualche permesso in contrasto con le norme civilistiche.

-Sindaco: osservazioni di questo genere necessiterebbero di documentazione più accurata. Per cui l'espressione del parere è solo di principio.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

Le caratteristiche dell'immobile, in particolare per quanto riguarda la porzione tergale, risultano compatibili con l'intervento di rialzamento proposto.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

FAVOREVOLI n. 16

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA ALLEGATO 2 ALLE NTA

OSSERVAZIONE B26 (10649/2012)

Illustra Baldini: ricorda che la prima parte di questa osservazione è stata già vista in commissione. Sono, poi, arrivate delle integrazioni. Il parere è favorevole, anche se è verosimile la previsione di una progettazione unitaria e realizzazione contestuale.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

Le previsioni relative ai tessuti CS ricalcano quelle già contenute nei precedenti atti di governo del Comune di San Casciano, avendo valutato che il quadro conoscitivo a suo tempo predisposto a sostegno delle scelte operate fosse sufficientemente approfondito ed ancora valido.

L'osservazione inizialmente presentata (prot.10649) non apportava elementi riferibili alle caratteristiche dell'edificio tali da sostenere la richiesta di modifica contenuta nell'osservazione; al contrario l'integrazione presentata successivamente (prot. 11294) contiene una documentazione sufficiente a giustificare la revisione del grado attribuito all'immobile, passando dal 2° al 3° grado di intervento.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

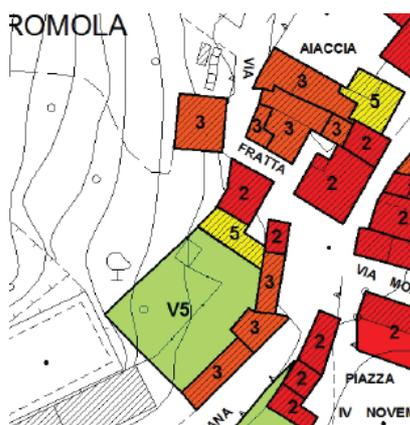
Presenti: n. 16

FAVOREVOLI n. 16

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA

CONSEGUENZE

MODIFICA TAVOLA PR 4.1



OSSERVAZIONE B27 (10902/2012)

Illustra Baldini: si tratta di un immobile all'interno del PIP di Cerbaia. L'osservazione prevede un intervento in espansione e anche la realizzazione di un campo da tennis, zona ristoro e noleggio biciclette e l'ampliamento dell'attuale immobile utilizzato a palestra. Si evidenzia anche una ipotesi di ampliamento. Nell'osservazione si chiede anche un assenso di massima all'ampliamento. All'interno del PIP ci sono già possibilità di ampliamento. La zona limitrofa è già compromessa da elementi di degrado. Ciò che non è compatibile è la collocazione di punti di noleggio biciclette e punto di ristoro.

Intervengono:

-Benelli: chiede chiarimenti ulteriori.

-Farina: non gli dispiace la proposta dell'osservante, ma riconosce che Baldini è stato chiaro nell'esposizione.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

Le possibilità offerte del RUC nella versione adottata risultano già sufficienti a soddisfare gran parte delle richieste contenute nell'osservazione.

In particolare, risulta già prevista la possibilità di ampliare l'edificio a destinazione produttiva esistente, mentre l'utilizzazione in atto risulta coerente sia con la disciplina urbanistica vigente che con quella introdotta dal Regolamento Urbanistico. Analogamente, la realizzazione di strutture per il tempo libero e di aree a verde attrezzato risultano coerenti sia con la disciplina relativa alle zone E.3 (configurandosi come interventi di ricucitura e riqualificazione) sia con le previsioni che interessano la realizzazione di strutture per il tempo libero in territorio aperto (con l'unico accorgimento di costituire una pertinenza unica dell'edificio esistente).

Ciò detto è necessario sottolineare come altre parti dell'osservazione non risultino condivisibili: l'osservazione non è lo strumento, ed il suo esame non può essere la sede, per una valutazione riguardante il corretto inserimento degli interventi, né tantomeno per i materiali ipotizzati; non si comprende come una attività come quella prospettata possa essere definita quale "attività di interesse pubblico"; l'ipotesi di realizzare ulteriori manufatti, potendo sfruttare le possibilità di ampliamento concesse all'interno della zona D, appare poco giustificabile.

L'osservazione appare, con le precisazioni di cui sopra, sostanzialmente superflua.

Parere della Giunta Comunale

Conforme (L'osservazione è superflua rispetto alle norme)

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

FAVOREVOLI n. 16

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE B28 (11175/2012)

Farina illustra l'osservazione.

Intervengono:

- Sindaco: di principio non ci sono ostacoli a lasciare la normativa aperta.

-Baldini: per entrambe le zone ribadisce il suo parere contrario. Ci sono anche evidenti problemi di rischio idraulico.

-Nieddu: ascoltato il parere del servizio e alla luce di quanto appreso stasera, sembra che nei fatti non ci sia la possibilità. Ma in coerenza con quanto detto precedentemente, non ci sono contrarietà di principio.

-Baldini sottolinea che un accoglimento comporta la necessità di un supplemento di indagine da un punto di vista geologico.

-Sindaco: domanda se la cosa sia realizzabile a breve termine.

- Farina: puntualizza che il gruppo di lavoro con cui collabora riteneva l'intervento fattibile, il rischio idraulico abbattibile. Ha presentato l'osservazione anche in nome di un'alleanza elettorale.

-Simoncini: al Calzaiolo le aziende sono già esistenti, fare una porzione in più o in meno non pensa che vada ad incidere in modo importante.

-assessore Savi ribadisce che ci sono questioni di carattere procedurale che non possono essere evitate.

-Sindaco: sul principio continua a ritenere che le esigenze del lavoro siano importanti. In quell'area c'è una riduzione del rischio idraulico. Qs principio si coniuga con l'idea del ruc e del PS. Dopo le precisazioni di Nieddu e del Responsabile del servizio ha l'impressione che si consentirebbe a uno soltanto di abbassare il rischio idraulico piuttosto che favorire un piano congiunto. Il parere della giunta è conforme a quella del servizio

-Nieddu: alla luce dei chiarimenti, il gruppo di maggioranza è convinto di respingere l'osservazione.

-Nencioni: anticipa l'astensione

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

In premessa non si può non partire dalle affermazioni circa l'avvenuta "consegna" dell'osservazione oggi riproposta che sarebbe in precedenza avvenuta. Sul punto si sottolinea come il Servizio abbia preso in esame – per ragioni di trasparenza, correttezza e legittimità – tutte le osservazioni o i contributi presentati al protocollo o inviati via PEC; del documento citato però non vi è traccia.

Nel merito, evidenziato come l'accoglimento di altre osservazioni consente oggi diverse possibilità di ampliamento che, in ragione della evidente saturazione delle aree, della necessità di rispettare le normative di settore vigenti (distanze, aree parcheggi, permeabilità, rischio idraulico) oltre che della esigenza di riqualificazione evidente per alcuni degli edifici, appaiono coerenti con una analisi dell'esistente e con una corretta attività di programmazione del territorio.

Si richiama, in tal senso, l'organo consiliare a valutare la correttezza di introdurre, all'interno del proprio atto di pianificazione, previsioni la cui attuazione appare assai dubbia.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

FAVOREVOLI n. 12

CONTRARI n. 3 (Farina, Gamannossi, Simoncini)

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE B29 (11187/2012)

Illustra Baldini.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

FAVOREVOLE

L'osservazione torna, nuovamente, su di un intervento già oggetto di una precedente osservazione; in quest'ultima era contestata la previsione – derivante dalla presenza di aree in rischio idraulico – di un'area che non doveva essere interessata da interventi. Nella risposta si sottolineava come, in occasione della presentazione del previsto Piano Attuativo, attraverso l'esecuzione di indagini specifiche potesse essere rivista tale prescrizione.

L'osservazione oggi presentata espressamente "rinuncia" alla possibile diversa definizione delle prescrizioni contenute nel RUC adottato. Ciò consente l'accoglimento dell'osservazione, prevedendo la possibilità di realizzazione mediante Intervento diretto convenzionato.

Parere della Giunta Comunale

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16

FAVOREVOLI n. 15

ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI ACCOLTA

CONSEGUENZE

Modifica scheda ATRP 26 ALLEGATO 1 ALLE NTA

OSSERVAZIONE B30 (11369/2012)

Illustra Baldini.

Intervengono:

-Farina: condivide il discorso di Baldini al punto B). Sulla possibilità di frazionare l'intervento, trattandosi di un intervento corposo, chiede che si faccia una riflessione.

-Benelli: siamo in linea con le indicazioni dell'ufficio. Questa osservazione ci riporta indietro a tante situazioni che sono state eliminate dalla nuova urbanizzazione.

-assessore Savi: questa è la riprova che certe operazioni si possono fare solo se sono sostenibili economicamente.

Parere Servizio Urbanistica ed Edilizia

CONTRARIO

L'osservazione fa seguito alla n.216 (26.756) ed alla B24 (10.220), peraltro con argomentazioni diverse. Come per altre osservazioni di contenuto simile, si sottolinea che le previsioni urbanistiche prescindono dall'assetto proprietario ma fanno riferimento a necessità che emergono dalla situazione di fatto. Nel caso specifico la porzione di terreno confinante, seppure di altra proprietà, risulta del pari connotata dalla presenza di manufatti e dalla necessità di una ricomposizione che non può non accompagnarsi all'intero intervento. Peraltro si sottolinea come siano state introdotte norme che ne consentono la realizzazione anche se non in presenza dell'intera proprietà (art. 5, comma 12)

La SUL realizzabile nelle diverse aree di atterraggio è definita dalle singole schede dell'allegato 7, e non dipende dall'applicazione di un indice fondiario (peraltro criterio completamente superato in ogni parte del RUC).

Lo strumento della perequazione ha, tra le altre finalità, quella di effettuare il recupero di aree degradate o di immobili divenuti incongrui rispetto al contesto in cui sono situati. Anche per tale motivo

l'attuazione del meccanismo perequativo deve avvenire attraverso la definizione di un Piano Attuativo che preveda, contestualmente, sia la trasformazione da eseguire nelle aree di atterraggio sia gli interventi di recupero nelle aree di decollo, senza che vi sia possibilità di una attuazione differita nel tempo di "crediti edificatori" eventualmente maturati. La richiesta formulata circa la definizione in comparti dell'area di decollo contrasta non solo con tale impostazione e, di conseguenza, con elementi qualificanti del RUC, ma anche con la preoccupazione che la Regione Toscana ha più volte sottolineato di prevedere interventi non definiti nello spazio e nel tempo.

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16
FAVOREVOLI n. 12
CONTRARI n. 3 (Farina, Gamannossi, Simoncini)
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI RESPINTA

OSSERVAZIONE SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA (26804/2011)

FAVOREVOLE

Parere della Giunta Comunale

Conforme

Parere della Commissione Ambiente e Territorio

Conforme

VOTAZIONE DELLA PROPOSTA

Presenti: n. 16
FAVOREVOLI n. 15
ASTENUTI n. 1 (Nencioni)

L' OSSERVAZIONE È QUINDI PARZIALMENTE ACCOLTA

CONSEGUENZE

Modifiche alle NTA:

Modifica articolo 5, nuovo comma

È facoltà del Comune ammettere Piani Attuativi estesi non all'intero perimetro previsto ma a porzioni organiche e significative del medesimo, di estensione comunque non inferiore all'80% di quella complessiva, con proporzionale adeguamento delle potenzialità edificatorie definite dal RUC, ed a condizione che siano comunque realizzate le opere di urbanizzazione necessarie.

Modifica articolo 11 comma 4

In conformità al D.M. 22.04.2008 l'alloggio sociale è "l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. [...] Rientrano nella definizione di cui al comma 2 gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea [...] ed anche alla proprietà. [...] L'alloggio sociale deve essere adeguato, salubre, sicuro e costruito o recuperato nel rispetto delle caratteristiche tecnico-costruttive

indicate agli articoli 16 e 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Nel caso di servizio di edilizia sociale in locazione si considera adeguato un alloggio con un numero di vani abitabili tendenzialmente non inferiore ai componenti del nucleo familiare – e comunque non superiore a cinque - oltre ai vani accessori quali bagno e cucina. L'alloggio sociale deve essere costruito secondo principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, utilizzando, ove possibile, fonti energetiche alternative.”

Modifica articolo 14 comma 10

I mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici o aree, realizzati senza esecuzione di opere edilizie sono subordinati alla preventiva presentazione di SCIA se associati alla stipula di convenzioni o atti d'obbligo, richiesti da norma di legge o sulla base delle presenti NTA, o alla verifica della disponibilità delle aree a parcheggio previste da specifiche norme di settore. I mutamenti di destinazione d'uso, ancorché non effettuati con opere edilizie, sono onerosi.

Modifica articolo 18 comma 23

Si definisce “superficie utile lorda” (Sul) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati e interrati, comprensive degli elementi di cui al presente comma e con l'esclusione degli elementi di cui ai successivi commi 24, 25, 26 e 27 del presente articolo. Nel computo della superficie utile lorda (Sul) sono compresi:

- a. gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio di cui al comma 5 presente articolo, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;
- b. (...)
- i. ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dei successivi commi 24, 25, 26 e 27

Modifica articolo 18 comma 70

Ove determinato ai sensi del comma 68, il volume virtuale dell'unità immobiliare (Vvui) può essere utilizzato come parametro di riferimento ai fini della determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), limitatamente a specifiche fattispecie e destinazioni d'uso individuate dal regolamento edilizio per le quali l'utilizzo del volume (V) come parametro di riferimento possa dar luogo a importi eccedenti il contributo obiettivamente commisurato all'incremento di carico urbanistico effettivamente prodotto dall'intervento o dalla modifica della destinazione d'uso.

Modifica articolo 18 comma 79

I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al comma 78 possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni:

Modifica articolo 19 comma 5

Le opere di restauro scientifico e filologico si applicano agli edifici e complessi aventi rilevante valore storico architettonico e per la rilevanza nel contesto, al fine di mantenerli integri quale patrimonio della collettività. Dette opere consistono in un insieme sistematico tramite il quale, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, è garantita la conservazione dei diversi aspetti specifici formali e funzionali, rendendone compatibili nuovi usi, rispettosi delle medesime; fermo restando che non vi è compreso l'aumento di Sul. Gli interventi debbono garantire la conservazione dell'impianto originario, inteso quale orditura dei muri portanti, dei solai, dei collegamenti verticali e delle aperture esterne, comprese quelle in copertura. Essi comprendono:

- a. la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
- b. il restauro delle componenti architettoniche;
- c. la tutela di pitture e decorazioni murarie e degli elementi architettonici di pregio;
- d. il ripristino delle parti alterate, sia dei fronti esterni ed interni, che degli spazi interni;
- e. la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- f. la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, i parchi, le corti, gli orti, i giardini;
- g. la manutenzione di scale e rampe senza alterazione delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, dei materiali dei gradini e sottogradini e, solo in caso di provata

- necessità e inesistente alternativa, con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi;
- h. la manutenzione delle sottofondazioni, opere di risanamento quali iniezioni nelle murature, rifacimento di tetti e coperture (grande e piccola armatura) con quote e materiali identici a quelli originari;
 - i. la realizzazione di piccole modifiche distributive interne che non alterino o che ripristinino l'organizzazione tipologica originaria;
 - j. la realizzazione di soppalchi con struttura a vista leggera e non invasiva ed a condizione che essi non incidano e non interferiscano con gli elementi caratterizzanti l'edificio o che si configurino quali componenti di pregio;
 - k. le opere di adeguamento a requisiti igienici ed edilizi contemporanei, conservando l'organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e le relative aperture;
 - l. l'eliminazione delle superfetazioni non consolidate e non compatibili.

Modifica Articolo 19 comma 13

REDA- ristrutturazione edilizia con ampliamento

La ristrutturazione edilizia con ampliamento si articola nelle sotto elencate categorie che, se non altrimenti previsto per i diversi tessuti, non sono cumulabili tra loro:

- REDA.a ampliamento in orizzontale, anche tramite lo svuotamento di eventuali vani interclusi, verso spazi liberi pertinenziali, finalizzato alla migliore sistemazione dei medesimi e alla riqualificazione dei fronti tergalì e/o laterali dell'edificio.
- REDA.b ampliamento in sopraelevazione di un solo piano rispetto all'esistente
- REDA.c piccoli ampliamenti per la costruzione o ampliamento di servizi igienici e di piccoli vani di servizio non abitabili in ampliamento della superficie utile lorda fino ad un massimo di 20 mq. per ogni unità abitativa
- REDA.d ampliamento con rialzamento della copertura dell'ultimo piano, anche se non risulti abitato, nella misura massima di ml 0.60, anche al fine di realizzare nuove unità immobiliari, dimostrandone, negli elaborati di progetto, il rapporto armonico e coerente con il paesaggio e gli edifici contigui. L'addizione deve costituire con l'esistente un insieme unitario e morfologicamente compatibile.
- REDA.e ampliamento una tantum per gli edifici agricoli fino ad un massimo di 100 metri cubi per ogni abitazione rurale e fino ad un massimo di 300 metri cubi e del 10 per cento del volume esistente sugli annessi agricoli.

Modifica articolo art.38 comma 11

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- M - manutenzione ordinaria;
- MS – manutenzione straordinaria;
- REV - ristrutturazione edilizia vincolata volta alla conservazione degli aspetti di pregio;
- RE - ristrutturazione con aumento di Sul interna al perimetro murario
- REDA.c
- Per edifici a un piano REDA.a ampliamento SUL esistente fino ad un max di 20 mq o REDA.b (ampliamento di un piano fuori terra in sopraelevazione);
- Per edifici a 2 piani REDA.a ampliamento SUL esistente fino ad un max di 20 mq per ogni unità abitativa o REDA.d (ampliamento copertura fino ad un max di 50 cm);
- Per edifici a 3 piani REDA.a ampliamento SUL esistente fino ad un max di 20 mq. per ogni unità abitativa
- SOV- sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento

Modifica articolo art.38 comma 24

Nel tessuto insediativo sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- M - manutenzione ordinaria
- MS - manutenzione straordinaria;
- REV - ristrutturazione edilizia vincolata volta alla conservazione degli aspetti di pregio;
- RE - ristrutturazione con aumento di Sul interna al perimetro murario;
- REDA.a ampliamento SUL esistente fino ad un max di 20 mq per ogni unità abitativa,

REDA.c, REDA.d.

Modifica articolo art.38 comma 34

Nel tessuto insediativo sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- M - manutenzione ordinaria e straordinaria, anche con modifica dei prospetti;
- REV - ristrutturazione edilizia vincolata volta alla conservazione degli aspetti di pregio
- RE - ristrutturazione con aumento di Sul interna al perimetro murario
- REDA.a ampliamento SUL esistente fino ad un max del 10% della SUL totale esistente;
- REDA.c e REDA.d;
- SOV – sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento

Modifica articolo 36 commi 7 e 8 e articolo 37 commi 7 e 8

Inversione dei due commi

Modifica articolo 37 comma 14

Al fine di sanare situazioni di disordine urbanistico ed architettonico dovuto alla esistenza di volumi destinati a servizi igienici, vani accessori, terrazzini, etc... realizzati nel tempo anche con strutture precarie e con materiali scadenti e deperiti, la possibilità di edificare nuovi locali in ampliamento alla volumetria esistente ove previsto dalle presenti norme (per realizzare servizi igienici e/o migliorare le condizioni di abitabilità degli alloggi carenti di servizi) sarà subordinata alla eliminazione delle "superfetazioni" esistenti in modo da sanare le situazioni ambientali degradate; ciò potrà avvenire anche attraverso la ricostruzione delle strutture precarie esistenti in forme nuove secondo una progettazione unitaria.

Modifica articolo 37 commi 35 e 49

Non sono ammessi ampliamenti della SUL esistente.

Modifica articolo 37 commi 55, 69, 81, 95

Nel tessuto insediativo storico sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- (...)
- REDA.c – a condizione che l'ampliamento sia realizzato sul fronte tergale dell'edificio e comunque entro 6 mq di SUL.

Eliminazione articolo 37 commi 63, 75, 89, 103

Modifica articolo 37 comma 63

Oltre a quanto previsto al comma 55, limitatamente ai prospetti tergalì, è ammessa la costruzione di logge o terrazze, a copertura di parti dell' edificio già esistenti, purché l'intervento:

Modifica articolo 37 comma 76

Oltre a quanto previsto al comma 69, limitatamente ai prospetti tergalì, è ammessa la costruzione di logge o terrazze, a copertura di parti dell' edificio già esistenti, purché l'intervento:

Modifica articolo 37 comma 89

Oltre a quanto previsto al comma 81, limitatamente ai prospetti tergalì, è ammessa la costruzione di logge o terrazze, a copertura di parti dell' edificio già esistenti, purché l'intervento:

Modifica articolo 37 comma 103

Oltre a quanto previsto al comma 95, limitatamente ai prospetti tergalì, è ammessa la costruzione di

logge o terrazze, a copertura di parti dell' edificio già esistenti, purché l'intervento:

Modifica articolo 37 comma 106

Gli interventi di REDA.c sono consentiti al solo fine di promuovere il miglioramento impiantistico e/o igienico degli edifici, è ammessa la creazione di piccoli vani tecnici in spazi pertinenziali tergalì a condizione che:

Modifica articolo 38 comma 4

E' ammessa la creazione di nuove unità immobiliari interne tramite frazionamento, ferma restando la soglia minima di SUL per alloggio pari a 50 mq, a condizione che sia dimostrata, in rapporto alla nuova unità immobiliare, la possibilità di realizzazione di parcheggi o autorimesse private sulla pertinenza dell'edificio nella misura prevista dalla L. 122/89. Tali nuovi spazi, nel numero minimo 1 posto auto per ogni nuova unità creata, potranno essere ricavati all'interno delle aree a parcheggio esistenti nel caso in cui queste ultime abbiano una superficie maggiore di quella richiesta ai sensi della Legge 122/89 per la volumetria esistente; la quota relativa alla volumetria esistente non potrà comunque risultare inferiore ad 1mq/20 mc.

I nuovi spazi di sosta potranno essere reperiti anche al di fuori del resede di pertinenza, ma in un'area privata posta ad una distanza massima di 200 mt. dalla nuova unità immobiliare. Qualora il posto auto non sia comunque reperibile potrà essere monetizzato.

Modifica al titolo dell'articolo 38 comma 6

Interventi ammessi per la migliore prestazione ambientale e le condizioni abitative degli edifici

Modifica articolo 38 comma 16

Quando non realizzabili altre forme di ampliamento, sono consentiti ampliamenti della SUL attraverso chiusura di terrazzi o logge tramite verande o strutture murarie leggere di tamponamento. Tali opere sono da realizzarsi a condizione che:

- non siano realizzate su fronte strada;
- siano proposte all'amministrazione comunale tramite progetto unitario a scala di edificio al fine di evitare modifiche puntuali di piano o di colonna, rendendo il quanto più possibile uniforme la facciata così creata;
- siano rispettate e verificate le prestazioni igieniche, statiche e di distanza dall'edificato dei nuovi volumi.

Modifica articolo 38 comma 38 aggiunto

Qualsiasi intervento, ed in particolare quelli che vadano a modificare la sagoma esistente, dovrà raffrontarsi con il disegno complessivo dell'edificio e/o del tessuto.

Modifica articolo 38 comma 42

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a. Residenziale;
- b. Direzionale;
- c. Commerciale di vicinato
- d. Servizi.

Modifica modifiche articolo 39

Interventi puntuali consentiti da specifica individuazione cartografica ed interventi allegato 6

1. Il presente RUC individua recepisce ed integra le previsioni del precedente PRG relative agli edifici sui quali sono ammessi gli interventi di ampliamento in sopraelevazione o in pianta, individuandoli con apposito simbolo grafico. Per tali previsioni il RUC si configura quale Piano particolareggiato.

2. Gli interventi puntuali sono attuabili solo nel caso in cui non siano già stati eseguiti successivamente al 30 novembre 2000. Essi non sono altresì cumulabili con altre categorie di intervento, previste per il tessuto, che consentano incrementi di SUL.

(...)

5. Gli ampliamenti sono condizionati al reperimento all'interno del lotto degli standard riferiti degli spazi a parcheggio ai sensi della Legge 122/89 riferiti alla porzione in ampliamento.

Modifica art.41 comma 1

Inserire riferimento all'articolo 42

Modifica art.41 comma 8

Sono sempre ammessi manufatti pertinenziali, fuori terra (quali tettoie, volumi tecnici, e simili.), aggiuntive delle consistenze legittime esistenti, permanenti o a tempo determinato, per esigenze aziendali e produttive non diversamente risolvibili. Dette pertinenze non sono computate nei parametri urbanistico-edilizi attribuiti alle sottozone, e pertanto non costituiscono addizione di superficie o di volume riutilizzabile per usi diversi. I manufatti pertinenziali citati non possono, in ogni caso, avere superficie superiore al 20% della SUL dell'edificio cui accedono.

Modifica art.41 eliminazione comma 17

Modifica art.41 comma 20

Per i parcheggi, sia pubblici che privati, valgono le seguenti regole:

- per la dotazione dei parcheggi pertinenziali privati di cui alla L. 122/89 il riferimento è il volume virtuale, calcolato ai sensi dell'articolo 18 delle presenti Norme, a tutti i locali che presentano un'altezza libera maggiore

Modifica art.41 comma 21

La dotazione di parcheggi è calcolata con le modalità stabilite al comma che precede:

Modifica art.42 commi 6 e 7 in sostituzione del comma 8

Nel rispetto delle presenti Norme e di eventuali puntuali disposizioni contenute nelle schede relative agli edifici, sono ammesse le destinazioni definite dal presente capo, tranne che attività intermente dedicate a stoccaggio e deposito di merci e/o materiali (all'aperto o al coperto), attività ricreative non compatibili con la residenza quali discoteche, bowling e simili, e attività industriali, meglio localizzabili nelle sottozone industriali e artigianali non interne e o di margine ai centri abitati.

Tramite piano di recupero sono ammessi interventi fino alla completa demolizione e ricostruzione a parità di superficie utile lorda, e con incremento del 5% per innovativi ed efficienti sistemi di efficienza ambientale, sempre che ...

Modifica art.42 comma 12

Categorie di intervento ammesse:

- M – manutenzione ordinaria e straordinaria
- RE
- REDA.a nei limiti specificati al comma che segue.

Modifica art.42 comma 17

Le altre funzioni elencate al presente articolo sono ammesse in caso di cambio di destinazione d'uso a condizione che siano verificate:

- la compatibilità ambientale verso la residenza esistente al contorno,
- la sicurezza e l'agevole distribuzione del traffico rispetto alla trama viaria esistente,

- il soddisfacimento delle dotazioni di parcheggi pubblici e privati definiti dalle leggi in materia urbanistica e di settore per le diverse destinazioni;

Modifica art.42 comma 18

a.Zone D2.a:

- M - manutenzione ordinaria e straordinaria
- REDA.b – interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento in sopraelevazione fino alla quota della porzione più elevata esistente, assoggettati obbligatoriamente a progettazione unitaria estesa all'intero comparto produttivo identificato dal presente RUC, ma autonomamente realizzabile da parte di singoli soggetti, ed a condizione che siano previsti interventi per la riduzione del rischio idraulico e di miglioramento dell'inserimento nel contesto;
- SOA.a – interventi di sostituzione edilizia con ampliamento fino al 10% della SUL esistente condizionati al raggiungimento dell'altezza massima di 10 metri e all'adozione di misure di riduzione del rischio idraulico.

b.Zone D2.b:

- M - manutenzione ordinaria e straordinaria
- REDA.b - interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento in sopraelevazione del 20% della superficie utile lorda, con esecuzione contestuale di opere pubbliche funzionali all'attività (adeguamento viabilità, parcheggi pubblici, ecc.), e a condizione che i volumi di nuova realizzazione non superino in altezza la quota delle porzioni esistenti;
- SOA.a – interventi di sostituzione edilizia con ampliamento fino al 10% della SUL esistente condizionati al raggiungimento dell'altezza massima di 10 metri e all'adozione di misure di riduzione del rischio idraulico.

Modifica art.42 comma 23

Sono ammessi:

- M - manutenzione ordinaria e straordinaria
- RE – con ampliamento della SU interna finalizzato alla realizzazione, o al completamento, di solai interni ai capannoni esistenti, anche associando tali interventi al frazionamento, ma a condizione che siano reperiti gli spazi a parcheggio prescritti per legge.
- REDA.a - interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento in pianta del 20% di ogni unità produttiva, a condizione che siano realizzati interventi di miglioramento ambientale, di efficienza energetica dell'edificio, e di riqualificazione insediativa tramite equipaggiamenti vegetazionali, forme e materiali architettonici e per le sistemazioni esterne e le pavimentazioni di qualità tale da favorire la percezione estetica e la compatibilità con i contesti dal punto di vista delle reciproche visualità;
- H. max 10 metri

Modifica art.43 comma 3

Le destinazioni ammesse sono:

- attività industriali o artigianali e rispettivi uffici
- attività di ricerca e laboratorio finalizzate alla sperimentazione produttiva e rispettivi uffici
- commercio all'ingrosso, depositi e spedizioni e relativi uffici
- stoccaggio e deposito di merci e/o materiali (all'aperto o al coperto)
- esposizione e commercializzazione di merci e materiali di autoproduzione e rispettivi uffici
- produzione di energia fotovoltaici
- attività di trattamento rifiuti
- urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate sia da parte pubblica che privata come definite dall'art. 37 della L.R. 1/2005
- attività pubbliche o di interesse pubblico

Modifica art.44 comma 3

Gli incrementi della superficie di vendita sono ammessi, nei limiti consentiti dal dimensionamento, fino al raggiungimento della soglia massima della media struttura di vendita fissati dalla legge.

Modifica art.46 comma 1

Gli interventi di manutenzione, di modificazione e adeguamento dei tracciati stradali sono riservati al Comune e agli Enti istituzionalmente competenti, e sono comunque ammissibili senza che ciò comporti variante al presente RU ove previsti dalla cartografia o se eseguiti all'interno delle fasce di rispetto stradale, purché non si comprometta la conservazione e la tutela dei beni territoriali del sistema insediativo.

Modifica art.48 comma 1

Per spazi di parcheggio privati si intendono gli spazi necessari alla sosta dei veicoli e le autorimesse di pertinenza delle costruzioni, di cui all'art. 2 comma 2 della L. 122/1989. Il reperimento di tali spazi è dovuto, oltre che per i casi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia, anche nei casi di cambio di destinazione o frazionamento.

Tali nuovi spazi, nel numero minimo 1 posto auto per ogni nuova unità creata, potranno essere ricavati all'interno delle aree a parcheggio esistenti nel caso in cui queste ultime abbiano una superficie maggiore di quella richiesta ai sensi della Legge 122/89 per la volumetria esistente; la quota relativa alla volumetria esistente non potrà comunque risultare inferiore ad 1mq/20 mc.

I nuovi spazi di sosta potranno essere reperiti anche al di fuori del resede di pertinenza, ma in un'area privata posta ad una distanza massima di 200 mt. dalla nuova unità immobiliare

Modifica art.48 comma 2

Tali parcheggi sono riservati al servizio di singoli edifici, in ordine alle specifiche esigenze di sosta individuali o ad uso comune; fanno parte dell'area di pertinenza dei singoli edifici o complessi edilizi dei quali sono pertinenza e devono essere progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento nella misura prescritta dal presente Regolamento urbanistico, o, ove non indicato, nelle misure minime definite dalle leggi vigenti

Modifica art.48 comma 5

Per le costruzioni esistenti ubicate all'interno dei perimetri urbani è ammessa la realizzazione di autorimesse e spazi da asservire a parcheggio pertinenziale, da ricavare in superficie o a livello interrato, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- i manufatti risultino compatibili con il fabbricato principale, con le relazioni fra il medesimo e lo spazio libero del lotto e con il contesto edilizio circostante;

Modifica art.49 comma 1 e 4

I parcheggi privati per la sosta di relazione sono dovuti per nuovi esercizi commerciali risultanti da nuova edificazione o da nuova destinazione commerciale di edifici esistenti. Fanno eccezione a tale obbligo gli esercizi di vicinato ubicati nei tessuti CS e nelle aree individuate quali centri commerciali naturali, in considerazione del loro carattere prevalentemente pedonale, nonché per gli edifici esistenti già a destinazione commerciale all'entrata in vigore del Regolamento regionale n.15/R del 1.04.2009, attuativo della L.R. 28/2005.

I parcheggi privati per la sosta stanziale sono dovuti per nuovi esercizi commerciali risultanti da nuova edificazione o da nuova destinazione commerciale di edifici esistenti. Fanno eccezione a tale obbligo gli esercizi di vicinato ubicati nei tessuti CS e nelle aree individuate quali centri commerciali naturali, in considerazione del loro carattere prevalentemente pedonale, nonché per gli edifici esistenti già a destinazione commerciale all'entrata in vigore del Regolamento regionale n.15/R del 1.04.2009, attuativo della L.R. 28/2005.

Modifica art.49 comma 9

Le aree per parcheggio a servizio delle medie strutture di vendita devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq di parcheggio, fatta salva la dimostrazione dell'impossibilità o inadeguatezza di tale sistemazione, anche per ragioni di tutela storica e ambientale, nel qual caso saranno prescelte altre sistemazioni compatibili, anche ad arbusti, cespugli e simili.

Modifica art.49 comma 3 e eliminazione comma 12

Per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la "sosta stanziale" possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali, esclusivamente nel caso in cui esse siano destinate o destinabili a tale uso senza compromettere la funzionalità del transito e previo esplicito assenso dell'Amministrazione Comunale.

Modifica art.51 commi 1 e 4

1. Percorsi pedonali e ciclabili pubblici o di uso pubblico, possono essere individuati in qualunque momento dal Comune, con i seguenti criteri:

(...)

4. Nel caso i tracciati interessino proprietà private l'Amministrazione potrà provvedere all'esproprio o a convenzioni per definire servitù.

Modifica art.52 eliminazione comma 2

Modifica articolo 53 c.4

Le aree di verde privato adiacenti o pertinenti a edifici ed a complessi edilizi esistenti non concorrono alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti edificabili adiacenti e sono inedificabili, ma vi è ammessa la installazione di manufatti per la cura della vegetazione, per il godimento dello spazio pertinenziale, e anche piccole serre purché si utilizzino materiali e forme consone al contesto, quali il legno o similare per effetti percettivi, di facile rimozione, che non comportino alterazione dei suoli e del sottosuolo. Detti manufatti non possono essere più alti di 2,20 mt, non possono avere superficie maggiore di 6 mq e non costituiscono diritti edificatori riutilizzabili. Per ogni pertinenza si possono realizzare da uno a due manufatti, in ragione della grandezza della pertinenza, della gradevolezza della sistemazione e delle relazioni fra la pertinenza e gli spazi pubblici sui quali eventualmente essa prospetta. La valutazione spetta all'Ufficio comunale, secondo le ulteriori disposizioni fissate dal Regolamento Edilizio, consultata la Commissione per il Paesaggio.

Modifica art.55 eliminazione comma 9

Modifica art.56 eliminazione comma 3

Modifica art.58 eliminazione comma 12

Modifica art.61 comma 3

Nel territorio aperto sono consentite le seguenti attività:

- attività agricole e di forestazione, comprendenti quelle definite come "attività connesse" dalla legislazione;
- attività che, per la loro compatibilità con gli obiettivi di tutela del paesaggio agrario, assumono rango integrativo alle attività agricole e di forestazione;
- attività di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli in impianti specialistici, autonomi da aziende agricole, nelle aree individuate dal RUC;
- attività di coltivazione amatoriali, per il tempo libero e l'autoconsumo, che comprendono quelle ortive;
- attività specificamente finalizzate alla conservazione delle risorse naturalistiche, storico-insediative e culturali;
- attività specifiche consentite dalle presenti Norme in quanto compatibili con gli obiettivi di tutela del paesaggio agrario e dei valori attribuiti agli immobili.

Modifica art.61 comma 4

Sono attività integrative di quelle agricole esercitabili in edifici esistenti o, se in edifici di nuova

realizzazione, solo a seguito di approvazione di PAPMAA:

- attività produttive finalizzate al trattamento e alla lavorazione artigianale di prodotti aziendali e/o della cultura locale;
- attività per la valorizzazione, degustazione e vendita di prodotti tipici locali di produzione aziendale;
- attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica e della forestazione;
- attività faunistico-venatorie.

Modifica art.61 comma 5

Le attività compatibili con gli obiettivi di tutela del paesaggio agrario, ammesse esclusivamente tramite recupero di patrimonio edilizio esistente, sono:

- abitazioni collettive (convitti, conventi, collegi);
- ricettive, nelle forme consentite dalle disposizioni specifiche contenute nelle presenti norme;
- promozione e vendita di prodotti tipici e attività artigianali tipiche e di interesse storico-culturale;
- ricreative per il tempo libero, per la motorietà e il benessere, collegate alle aziende agricole o alle strutture turistico ricettive;
- piccoli esercizi pubblici;
- attività di studio e di ricerca, di produzione intellettuale e culturale, che siano svolte in forma stanziale, anche accompagnate da residenzialità collegata e non indipendente;
- attività di rappresentanza di soggetti pubblici e privati;
- attività di cura ed assistenza a persone svantaggiate, laddove si configuri un nesso con le attività agricole o all'aria aperta
- attività veterinarie e attività ad esse collegate o di supporto, comprese le riabilitazioni degli animali e le attività di relazione uomo-animale, i pensionati e le cliniche per animali domestici;
- maneggi e pensioni per cavalli;
- vivaismo.

Modifica art.61 Nuovo comma aggiunto:

Le attività di cura ed assistenza a persone svantaggiate, le attività veterinarie e quelle ad esse collegate o di supporto, maneggi e pensioni per cavalli e l'attività di vivaismo possono essere esercitate anche mediante l'utilizzazione di manufatti precari, fatta eccezione per le funzioni di ufficio, ambulatori, stoccaggio farmaci **ecc.**

Modifica art.63 comma 5

Nelle aree boscate sono ammesse:

(...)

- localizzazione di impianti per telefonia mobile, al fine di consentirne il minor impatto paesaggistico, a condizione che non comportino abbattimento di alberature o ne prevedano la compensazione all'interno o ai margini della medesima area boscata;

Modifica art.63 comma 11

Vi sono vietate nuove costruzioni, ivi compresi i manufatti precari o minori ed i nuovi annessi rurali per le aziende agricole, a condizione che sia dimostrata l'impossibilità di loro diversa ubicazione nei terreni di proprietà.

Modifica art.63 comma 13

In questa sottozona sono compresi i tipi di paesaggio A e B, individuati nella Carta per la gestione sostenibile del territorio in agricoltura, per i quali sono stabilite di seguito descrizione fondativa e indicazioni per la definizione degli interventi:

- a. Tipo "A" - Paesaggio "originario" della coltura promiscua - consiste nell'intreccio fra coltivazione cerealicola e di altri seminativi e colture legnose: viti su supporto vivo (generalmente acero campestre), olivi, alberi da frutta ecc.
Indicazioni per la definizione degli interventi: conservazione come testimonianza materiale di organizzazione sociale ed economica che ha consolidato un paesaggio dalle caratteristiche riconoscibili
- b. Tipo "B" - Paesaggio dell'olivo con impronta tradizionale - diretto discendente del tipo A in cui è conservata ancora un'impronta del paesaggio originario. Si distingue per la maglia agraria generalmente fitta, per la presenza diffusa di terrazzamenti e muri a secco, oltre che per l'assoluta predominanza degli olivi.
Indicazioni per la definizione degli interventi:
- opere di conservazione delle sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali, dei terrazzi contenuti da muri a secco o da ciglioni e del sistema di regolazione delle acque superficiali,
 - interventi di cura e infittimento degli oliveti,
 - opere di ripristino e valorizzazione della viabilità minore: strade vicinali, strade poderali e campestri, sentieri nelle aree boscate.

Nuovo comma:

L'esecuzione di interventi che incidono sul paesaggio è subordinata ad una preventiva analisi del contesto su cui si interviene e, in presenza degli elementi caratterizzanti il tipo di paesaggio, deve prevedere azioni di valorizzazione, recupero e tutela.

Modifica art.63 comma 19

Sono ammessi in via ordinaria e in qualunque momento:

- interventi finalizzati alla riduzione del rischio idraulico, senza che questi costituiscano variante al presente RUC;
- opere di mantenimento in buono stato e pulizia degli argini,
- ad eccezione della prima fascia, che appartiene al fiume, e nella quale sono ammesse solo le opere di cui ai precedenti alinea, opere di sistemazione ambientale e piccoli manufatti di servizio all'utilizzo dell'ambito fluviale quale area attrezzata per lo svago e il tempo libero, per le relazioni fra le persone o per la promozione di prodotti del territorio (filiera corta) nei limiti ed alle condizioni fissate dall'articolo 85 delle presenti norme;

Modifica art.63 comma 27

La nuova edificazione non è consentita, salvo che per la realizzazione di impianti di proprietà o di interesse pubblico e collettivo e per strutture di interesse collettivo finalizzate al recupero di persone diversamente abili, nei casi previsti dal RUC. In questi casi si prescrive che gli interventi assicurino il corretto inserimento nel contesto paesaggistico di riferimento seguendo tipologie e forme insediative tipiche delle aree agricole. In sede di presentazione del progetto al Comune, si dovrà produrre uno specifico elaborato denominato "inserimento paesaggistico: forme e materiali" per poter valutare la proposta anche attraverso questo criterio. Inoltre dovrà essere assicurato, con la presentazione di specifiche elaborazioni, il soddisfacimento del requisito dell' assenza di produzione di inquinanti non trattati ai sensi di legge.

Modifica art. 63 comma 31

La costruzione di annessi agricoli è consentita, tramite P.A.P.M.A.A., solo se interrati; una diversa soluzione progettuale è ammissibile solo se giudicata più adatta a preservare e valorizzare le caratteristiche del paesaggio.

Modifica art.64 comma 1

Vi sono compresi i tipi di paesaggio C, D, E individuati nella Carta per la gestione sostenibile del territorio in agricoltura, per i quali sono stabilite di seguito descrizione fondativa e indicazioni per la definizione degli interventi:

- a. Tipo "C" - Paesaggio patchwork dei rilievi strutturali (Cs1, Cs2, Cn1, Cn2), caratterizzato dall'alternanza fra vigneto ed oliveto, che comprende talvolta altre colture e copre (escludendo il bosco) la maggior parte del territorio. Presenta alcune varianti che sono date dall'incrocio di due variabili fondamentali: l'ampiezza della maglia agraria e la strutturazione degli appezzamenti fra oliveto e vigneto.

Indicazioni per la definizione degli interventi :

- opere di conservazione di alcuni caratteri del paesaggio tradizionale, in particolare dei terrazzi e dei muri a secco,
- manutenzione o introduzione di connessioni tra le colture dell'olivo e della vite, con vegetazione riparia lungo i fossi minori, borri, filari di alberi e siepi lungo le strade che discendono dal crinale verso i fondovalle e articolazione delle eventuali intersezioni fra le due colture,
- interventi di ricostruzione della continuità degli impianti di oliveto collocati nelle prossimità dei crinali anche con strisce di spessore limitato, in presenza di seminativi o incolti che raggiungano la viabilità posta sulle dorsali. In alternativa, è ammessa la ricostituzione di un corredo di vegetazione arborea di spessore adeguato

- b. Tipo "D" - Paesaggi della viticoltura - coltivazioni prevalenti a vite fatte di campi di dimensioni medie e, talvolta, da campi di dimensioni estese che a volte superano i 3 ha sulle dorsali più ampie e sui pianori.

Indicazioni per la definizione degli interventi :

- ai fini di una maggiore diversificazione colturale, è prescritta l'introduzione di appezzamenti di oliveto, da prevedersi in fase di programma aziendale.

- c. Tipo "E" - Paesaggio dei seminativi di fondovalle - tipo di paesaggio che ha visto nel corso del tempo la riconversione degli ordinamenti colturali promiscui a seminativi (cereali, sarchiate, foraggere, ecc.) anche in ragione degli incentivi della PAC o la costituzione di grandi campi lasciati a riposo.

Indicazioni per la definizione degli interventi :

- mantenimento della maglia agraria esistente e sua ricostituzione, sia come reticolo idraulico efficiente, sia come corredo arboreo fiancheggiante le strade e i fossi.

Nuovo comma:

L'esecuzione di interventi che incidono sul paesaggio è subordinata ad una preventiva analisi del contesto su cui si interviene e, in presenza degli elementi caratterizzanti il tipo di paesaggio, deve prevedere azioni di valorizzazione, recupero e tutela.

Modifica art.64 eliminazione comma 2

Modifica art.64 eliminazione comma 8

Modifica art. 65 comma 2

Esse sono abbandonate in situazioni di confine fra gli abitati e la campagna, o in pieno territorio aperto ed in alcuni casi prive di utilizzo agricolo, oppure sistemate a giardino in maniera impropria, intorno a edifici o complessi non più utilizzati per l'agricoltura.

Modifica Art. 65 comma 3

Vi sono ammessi interventi di riordino e di ripristino di adeguate ed efficienti condizioni ambientali e paesaggistiche, nonché sistemazioni a frutteti, orti botanici, costituzione di aziende agricole speciali, pratiche ortive.

Modifica art. 68 comma 1

Fermo restando quanto specificato in relazione alla classificazione del patrimonio edilizio, e purché non sia variata la destinazione agricola degli edifici o manufatti ai quali si applicano, non è obbligatoria la preventiva approvazione del programma aziendale per gli interventi:

- interventi M, MS, RSF, RRC, REV, RE ma senza incremento del numero dei piani;
- ristrutturazione edilizia REDA.d per le residenze agricole e REDA.e per ampliamenti una

tantum fino ad un massimo di 100 metri cubi per ogni abitazione rurale e fino ad un massimo di 300 metri cubi e del 10 per cento del volume esistente per gli annessi agricoli, così come disposto dall'art. 43 della L.R. 1/2005.

Modifica art.73 comma 4

I fabbricati oggetto di deruralizzazione, o che comunque vengono destinati a residenza, debbono mantenere una porzione rurale dell'edificio, da asservire mediante l'atto d'obbligo sopra citato alla gestione della pertinenza agricola, pari a quanto previsto dal PTCP e comunque non inferiore a ~~20~~ 25 metri quadri.

Modifica art.75 eliminazione comma 1

Modifica art.77 comma 1

Al fine di favorire ed incentivare la produzione di energia da fonti rinnovabili, è sempre ammessa la realizzazione di manufatti destinati all'alloggiamento di macchinari o allo stoccaggio delle materie prime utilizzate per la produzione di energia, per una volumetria massima pari al cinque per cento del volume degli annessi agricoli già esistenti.

Modifica art. 84 comma 2

Sono strutture utilizzabili per il rimessaggio di prodotti, attrezzi e macchinari agricoli in forma precaria o non riconducibile a manufatto, quali, a titolo esemplificativo, tettoie destinate al ricovero di macchine e attrezzi agricoli, ricovero di paglia e fieno, di dimensione massima di 40 mq. di superficie coperta.

Modifica art.85 modifica al titolo dell'articolo

Manufatti agricoli precari stagionali di cui all'articolo 41, comma 8 della L.R. 1/2005

Modifica art.85 comma 1

Sono strutture leggere utilizzabili, per non più di 6 mesi, per esigenze stagionali strettamente connesse alla conduzione di aziende agricole o per la vendita dei prodotti aziendali di dimensione massima di 20 mq. di superficie coperta.

Modifica art.86 eliminazione comma 3

Modifica art.87 modifica al titolo dell'articolo

Manufatti per il ricovero degli animali da cortile o domestici di cui all'articolo 41, comma 5 della L.R. 1/2005

Modifica art.88 modifica al titolo dell'articolo

Manufatti funzionali all'escursionismo di cui all'articolo 41, comma 5 della L.R. 1/2005

Modifica art.90

1. Gli edifici presenti nel Territorio Aperto sono disciplinati all'interno dei seguenti elaborati:
 - Schedatura di "Analisi del Patrimonio edilizio nel Territorio Aperto", come integrata e modificata successivamente all'approvazione del Piano Strutturale, relativa agli Edifici sparsi;
 - Schede normative dei "Nuclei rurali" (allegato 2);
 - Tabelle categorie d'intervento per gli edifici sparsi (allegato 3);
 - Schede normative degli "Aggregati rurali" (allegato 4);
 - Schede normative dei "Complessi edilizi" (allegato 5);
2. Le definizioni e le classificazioni ed i gradi d'intervento stabiliti dal Regolamento Urbanistico prevalgono su quelle operate in sede di Piano Strutturale.

3. Per i complessi, i nuclei rurali e gli aggregati, per i quali devono essere comunque verificate le condizioni previste dalle presenti norme in relazione agli interventi di deruralizzazione (art.94), al recupero degli edifici diruti (art.89), alla gestione dei manufatti secondari (art.99), il presente RUC definisce, in apposite schede normative:

- le caratteristiche;
- lo stato di conservazione;
- i valori;
- le condizioni d'uso;
- le regole di intervento.

Modifica art.91 comma 3

Prevedere la categoria del RSF solo per gli immobili RV che siano anche sottoposti a vincolo puntuale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (ex 1089/39)

Modifica art.91 comma 4

Per le tettoie, i forni e le cisterne sono ammessi unicamente interventi di M – Manutenzione ad eccezione del caso in cui tali manufatti facciano parte integrante di un edificio su cui sono ammessi ulteriori categorie di interventi, che in tal caso possono essere estesi anche a tali manufatti.

Modifica Art.92

Inversione con il successivo art.93

Modifica Art.93 comma 1

Gli edifici aventi destinazione residenziale come funzione di impianto ancorchè costruiti di norma successivamente alla seconda guerra mondiale, sono soggetti a interventi fino alla ristrutturazione edilizia

Modifica art.94 eliminazione comma 5

Modifica art.94 comma 8

Possono mutare la destinazione d'uso gli annessi agricoli realizzati prima dell'entrata in vigore della LR n. 10/1979, con le procedure di legge, se dotati di valore storico testimoniale, ovvero classificati RV, V, CCA.

Modifica art.94 comma 10

In applicazione del principio perequativo, e per evitare condizioni di degrado fisico, ambientale e paesaggistico, anche dovuto all'abbandono di detti fabbricati, gli annessi per i quali non è consentito il mutamento in loco della destinazione d'uso possono essere delocalizzati, e la loro superficie può essere ricostruita a fini residenziali o altra attività ammissibile alle seguenti condizioni:

- la ricollocazione deve avvenire all'interno o in adiacenza ai centri abitati nelle aree individuate dalle tavole grafiche del presente RUC con la sigla PEQ o in accorpamento a nuclei e case sparse esistenti in territorio aperto ed in ogni caso secondo il modello insediativo prevalente nel contesto (lineare lungo strada a formare piccoli nuclei, a grappolo, etc.);

Modifica art.95 comma 1

Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso delle residenze agricole, con o senza frazionamento, e di annessi qualora collocati al piano terra di residenze agricole, sono ammessi previa approvazione del programma aziendale o di relazione agrituristica, e comunque a condizione che sia mantenuta al loro interno una quota destinata al ricovero delle attrezzature necessarie per la gestione delle relative aree pertinenziali e agricole come definite dalle presenti Norme, commisurata agli interventi di sistemazione ambientale, e, in essi, al mantenimento di caratteri qualitativamente riconducibili alle

pratiche agricole.

Modifica art.97 comma 1 e comma aggiunto

Per i complessi gli edifici nei quali si svolgono, alla data di adozione del presente RUC, attività di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, quali impianti specialistici, autonomi da aziende agricole, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia con incremento della superficie utile lorda pari al 10% massimo, salvo che per parti del complesso o edifici che comunque lo compongono, che risultino di valore in base a quanto stabilito dal presente RUC, fermo restando l'obbligo di progetto unitario convenzionato o piano di recupero.

Comma aggiunto:

Gli interventi di recupero degli edifici di cui al presente articolo potranno essere oggetto di recupero connesso al cambio di destinazione d'uso in misura non maggiore del 10% della loro Superficie Utile Lorda, ed esclusivamente attraverso l'applicazione dello strumento della perequazione.

Modifica art.98 eliminazione comma 4

Modifica art.99 comma 2

Per i manufatti secondari legittimamente realizzati in tempi recenti o oggetti(o) di condono edilizio, e caratterizzati dalla presenza di materiali precari o privi di valore formale, presenti nelle aree di pertinenza di fabbricati residenziali, è ammesso il riuso per fini abitativi attraverso interventi di demolizione e ricostruzione nell'area di pertinenza, od eventualmente in accorpamento ad edifici residenziali esistenti, purché ciò non arrechi danno a detti edifici.

Modifica Art.103 comma 1 lett.a

A servizio degli edifici esistenti, possono essere realizzati:

a. locali interrati o seminterrati destinati a cantine, purché localizzati entro la proiezione dell'edificio soprastante, con altezza massima non superiore a 2,40 m.;

Modifica Art.103 comma 1 lett.a

la superficie utile dei locali tecnici non ecceda i 16 mq., potendosi realizzare anche al di fuori della sagoma di ingombro dell'edificio;

Modifica Art.104 comma 4

È consentita la realizzazione di nuovi annessi che eccedono le capacità produttive dei fondi, a condizione che:

- siano legati alla produzione prevalente dell'azienda (come ad esempio le cantine viti-vinicole);
- assumano una valenza caratterizzante e specifica dell'azienda;
- la loro realizzazione sia riconosciuta nel programma aziendale, che, in tal caso, assume valore di piano attuativo;
- la realizzazione dei nuovi annessi di maggiori dimensioni sia richiesta per l'introduzione di architettura contemporanea nel territorio aperto, correlata al mantenimento dei valori paesistici e ambientali, ma anche sociali ed economici nel territorio comunale

Modifica Art.108 commi aggiunti

1. La viabilità presente sul territorio comunale si divide in :

- statale
- regionale
- provinciale
- comunale

2. per l'individuazione di tale viabilità si rimanda alla tavole PR1 del presente RUC. La diversa qualificazione o il limitato spostamento della viabilità, nei limiti fissati dal presente RUC e dalla normativa di riferimento, non costituisce variante al Regolamento stesso.

3. Per quanto riguarda l'individuazione delle fasce di pertinenza stradale relative ad ogni singola tipologia di strada e gli interventi in esse consentiti, oltre a quanto disposto dal presente RUC, si rimanda alla normativa di settore del Codice della Strada.

Modifiche alla cartografia:

Individuazione in cartografia le due Aziende Agricole speciali:

- Azienda Agricola Montepaldi
- Villa Vrindavana

Individuazione della fascia di rispetto relativa alla viabilità provinciale e comunale su tutti gli elaborati, in maniera continua e senza interruzioni

Inversione delle indicazioni relative alle aree D3.a e D3.b.

Corretta individuazione dell'area a verde pubblico nella Tavola pr3_1 San Casciano nord

Eliminazione dell' area D1 in località Decimo nella Tavola pr3_2 San Casciano sud

Correzione della forma del distributore nella carta del Bargino in scala 1:2000.

Individuazione nuovo tratto di strada provinciale di collegamento La Botte-Ponterotto nella Tavola pr3_3 Ponterotto-Calzaiolo.

Modifica alla legenda della tavola PR1 e della tavola PR2

Integrare la tavola PR1 con gli elementi presenti nella tavola PR2 riferiti agli elementi morfologici (laghetti, corsi d'acqua, ecc.)

Correzioni degli errori nella tavola PR1, dovendosi intendere come matrice di riferimento la tavola PR2.

Eliminare la coloritura delle aree intorno agli edifici nella tavola PR1, includendo tali zone, senza altra perimetrazione, all'interno delle zone E1, E2 o E3.

inserire nelle tavole PR1 e PR2 i toponimi dei luoghi

riprodurre in scala maggiore, e su carta tecnica regionale, le tavole dei Tipi di Paesaggio, inserite a margine della tavola PR2

nelle tavole PR1 e PR2 le strade riportate come viabilità siano solo le strade statali, provinciali, comunali e vicinali, come da tavola 6 del Piano Strutturale

Redazione nuove schede edifici del territorio aperto.
